



## 1.2-E JUSTIFICATION DES CHOIX RELATIFS A LA DELIMITATION DES ZONES

## SOMMAIRE

METHODOLOGIE GENERALE DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	3
• <i>Méthodologie retenue pour la délimitation des zones urbaines (U).....</i>	4
• <i>Méthodologie retenue pour la délimitation des secteurs de développement urbain (zones AU) .....</i>	23
• <i>Méthodologie retenue pour la délimitation des zones agricoles et naturelles (zones A et N).....</i>	28
EXPLICATION DES CHOIX PAR ENTITE GEOGRAPHIQUE.....	36
• <i>Val de Durance.....</i>	39
• <i>Sainte Victoire .....</i>	99
• <i>Haute Vallée de l'Arc.....</i>	109
• <i>Commune d'Aix-en-Provence .....</i>	143
• <i>Axe Cabriès-Vitrolles-Plan de Campagne .....</i>	169
• <i>RD7N/Touloubre.....</i>	185
BILAN DES SURFACES.....	209
• <i>Analyse des PLU communaux.....</i>	209
• <i>Bilan des surfaces en pourcentage des PLU communaux et du PLUi.....</i>	210

# METHODOLOGIE GENERALE DE LA DELIMITATION DES ZONES

Les 36 communes du Pays d'Aix composent un territoire particulièrement contrasté. Aix-en-Provence, ville centre, compte plus de 140 000 habitants en 2020 lorsque Saint Antonin sur Bayon en compte moins de 150 à la même date. S'étendant de la Durance aux portes de Marseille et de la montagne Sainte Victoire aux rives de l'étang de Berre, le Pays d'Aix fait face à des enjeux multiples qui peuvent sembler contradictoires, entre volonté d'attractivité et impératif de préservation d'une richesse environnementale avérée.

Le PADD s'attache à traduire cette diversité à travers une armature territoriale conciliant maintien de la proximité et enjeux d'attractivité. Dans ce contexte, l'élaboration du règlement, tant écrit que graphique, doit permettre d'assurer la cohérence intercommunale tout en préservant les spécificités propres aux différents profils de communes.

Par ailleurs, avant l'élaboration du PLUi, hormis pour une commune soumise au Règlement National d'Urbanisme suite à l'annulation de son PLU, le territoire intercommunal était concerné par 35 PLU communaux entrés en vigueur à des dates variables, dont la plupart ont été approuvés en 2017. L'enjeu d'appropriation de ce premier PLUi par tous, communes et administrés, impose de s'inscrire en continuité des outils communaux existants tout en construisant un document répondant aux enjeux actuels de la planification urbaine.

Afin de définir un zonage prenant en compte l'ensemble de ces paramètres, une méthodologie de travail en plusieurs étapes a été mise en place. Une analyse

typo morphologique préalable a tout d'abord été réalisée afin de refléter au mieux les différentes formes urbaines existantes sur le territoire. Ce travail, complété par un audit des documents d'urbanisme communaux en vigueur et un recensement fin des projets, tant intercommunaux que communaux, a permis de définir une nomenclature de zones urbaines et à urbaniser complète respectueuse de l'identité des villes et des villages.

La prise en compte des nombreux risques qui impactent le territoire ainsi que la préservation de sa richesse environnementale, ont également été des paramètres déterminants pour la délimitation des différentes zones.

Les zones naturelles et agricoles ont été définies dans un souci constant de limitation de la consommation d'espaces et de préservation des caractéristiques paysagères, écologiques et agronomiques de ces espaces. Certaines zones urbaines ont également été pensées dans une démarche spécifique visant à concilier les enjeux urbains et environnementaux d'espaces habités mais fortement contraints du territoire.

# METHODOLOGIE RETENUE POUR LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES (U)

## ETAPE 1 : L'ELABORATION D'UN REFERENTIEL COMMUN

L'élaboration du zonage du PLUi du Pays d'Aix a été précédée d'un travail amont de deux ordres :

1. Une analyse des formes urbaines existantes, réalisée par l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial ;
2. Une analyse des trames règlementaires des PLU communaux en vigueur lors de la prescription du PLUi (analyse des différentes typologies de zones et de règles existantes).

Ce travail a permis d'aboutir à la définition d'une première nomenclature commune de zonage. En mettant en regard les formes urbaines dominantes et leur classement au sein des différentes zones des PLU communaux, une trame règlementaire commune a été construite. Celle-ci s'inspire volontairement des zonages communaux dominants afin de faciliter l'appropriation des nouvelles dispositions règlementaires.

## Rappel des composantes typo-morphologiques du territoire

6 catégories d'espaces bâtis déclinées en 17 sous-catégories de formes urbaines ont été identifiées :

<p>// Centralités anciennes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Noyau villageois</li> <li>• Centre-ville historique</li> <li>• Lotissement ancien</li> <li>• Faubourg ancien</li> <li>• Hameau</li> <li>• Ensemble bastidaire</li> </ul> <p>// Habitat collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immeuble continu d'habitat collectif</li> <li>• Ensemble discontinu d'habitat collectif</li> </ul> <p>// Ensembles structurés d'habitat individuel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat individuel groupé</li> <li>• Habitat pavillonnaire</li> </ul> <p>// Activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immeuble d'activités tertiaires</li> <li>• Zone d'activités mixtes</li> <li>• Polarité commerciale de proximité</li> <li>• Activité économique ponctuelle</li> </ul> <p>// Équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâtiment public ou recevant du public</li> </ul> <p>// Espaces d'urbanisation diffuse et de mitage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâti diffus</li> <li>• Bâti isolé</li> </ul>
--

## Illustration du travail de comparaison des formes urbaines et des trames réglementaires des PLU communaux

Typologies	Zonage
<b>Zones urbaines</b>	
<b>Centres anciens</b>	UA en majorité Aix : PSMV
<b>Hameaux</b>	UAa, UAh
<b>Premières couronnes d'urbanisation</b> avec enjeux de renouvellement urbain/ densités variables Zones mixtes admettant de l'habitat et des équipements collectifs	Principalement UB / Parfois UC UI : zone d'intensification urbaine UM : zone d'intensification maîtrisée
<b>Zones à dominante résidentielle</b> de type pavillonnaire / densité modérée / pouvant admettre une mixité des fonctions	Principalement UD / Parfois UC ( <i>avec distinction de densité : UC + dense que UD</i> )
<b>Zones d'urbanisation diffuse</b> avec manque de réseaux	UC : zone urbaine de campagne ( <i>uniquement les extensions des constructions</i> ) UR : zone urbaine de rattrapage ( <i>comblement des dents creuses</i> ) Parfois Nh
<b>Zones d'équipements</b> Équipements publics Santé / Tourisme / Activité ferroviaire	Très hétérogène : UE /US / UL / UP UT : activité touristique
<b>Zones économiques</b>	Principalement UE Parfois UZ/ UX ( <i>notamment quand UE est à vocation d'équipement</i> ) Ui : industrie

Illustration du travail de définition de la première nomenclature de zonage PLUi

- Exemple des zones d'habitat collectif

### Habitat collectif

**Proposition de trame réglementaire**

**Zone UB :** Zone urbaine mixte/ 1<sup>ère</sup> couronne d'urbanisation


**Zone UC :** Zone mixte de forte densité permettant une hauteur importante et un habitat discontinu

**Croisement avec l'analyse typo-morphologique du Pays d'Aix**


// Habitat collectif

- Immeuble continu d'habitat collectif
- Ensemble discontinu d'habitat collectif


### Analyse typo-morphologique du Pays d'Aix




Gardanne



Vitrolles



Bouc Bel Air



Pertuis

### Habitat collectif – Immeuble continu d'habitat collectif

**Propositions pour une trame réglementaire commune**

Typomorphologie	Zonage proposé	Principales caractéristiques règlementaires
<b>Immeuble continu d'habitat collectif</b> Bâti continu formant un front urbain dans une logique d'urbanisme d'îlot	UB	Hauteur : 15 m à l'égout avec hauteurs plus importantes le long de certains axes CES : NR

Typomorphologie	Zonage proposé	Principales caractéristiques règlementaires
<b>Ensemble discontinu d'habitat collectif :</b> Bâti discontinu, déconnecté des espaces urbains voisins Hauteur : R+1 à R+5	UC	Communes urbaines : 12 à 25 mètres Autres communes : 9,5 à 12 mètres CES : 50%

## ETAPE 2 : LA TRANSPOSITION DES ZONAGES COMMUNAUX AU SEIN DU REFERENTIEL COMMUN PLUI

Sur la base de la nomenclature commune établie à priori, un premier travail de délimitation des zones U a été réalisé afin de transposer les zonages communaux au sein d'un zonage PLUi commun.

Les critères principaux de reclassement ont été en premier lieu :

- L'identification de la typo-morphologie dominante des tissus existants ;
- La prise en compte des zonages en vigueur afin de respecter les grands équilibres traduits dans les PLU communaux (notamment niveau de desserte et intentions d'évolution des différents secteurs).

La proposition de zonage PLUi a ensuite été modulée en tenant compte des critères secondaires suivants :

- La typologie de chaque commune au sein de l'armature urbaine du PADD ;
- Le potentiel d'évolution de certains secteurs au regard de la proximité aux équipements, services, transports en commun, etc.

Ce premier travail a ainsi constitué une base de traduction des orientations générales du PADD en inscrivant le zonage de chaque commune dans une

logique non plus communale mais intercommunale. En effet chaque proposition de zonage traduit à la fois :

- Une typologie urbaine et une intention par secteur (évolution/ structuration des tissus urbains, ou maintien des formes urbaines et du caractère existant) ;
- Un niveau d'intensité urbaine au sein du territoire (commune urbaine ou commune plus rurale).

Cette approche explique que l'on ne retrouve généralement pas l'intégralité des différentes zones urbaines sur chaque commune. Seules les typologies de zones adaptées aux enjeux locaux sont mobilisées pour traduire finement le PADD.

Ce premier travail a également constitué un outil de discussion avec les 36 communes du territoire. Véritable outil d'aide à la décision, il a permis aux communes d'affiner leurs besoins et leurs intentions au regard des orientations définies dans le PADD. Il a également permis de nourrir la trame réglementaire commune dans une démarche itérative, en conduisant notamment à affiner la déclinaison en sous-secteurs pour traduire au mieux les besoins de l'ensemble du territoire.

Illustration du premier travail de transposition des zonages communaux au sein du référentiel commun PLUi

Commune de Puyloubier

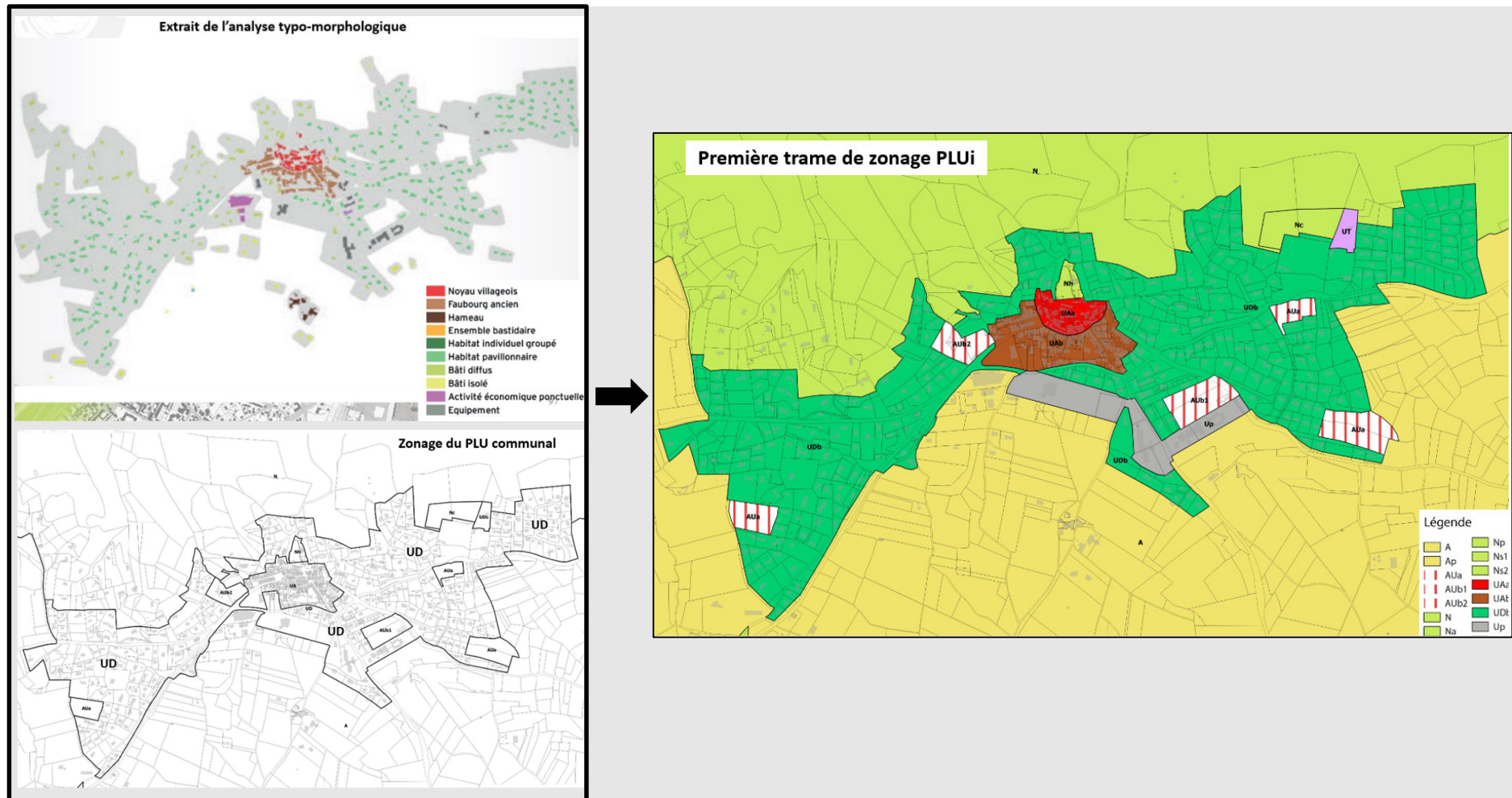
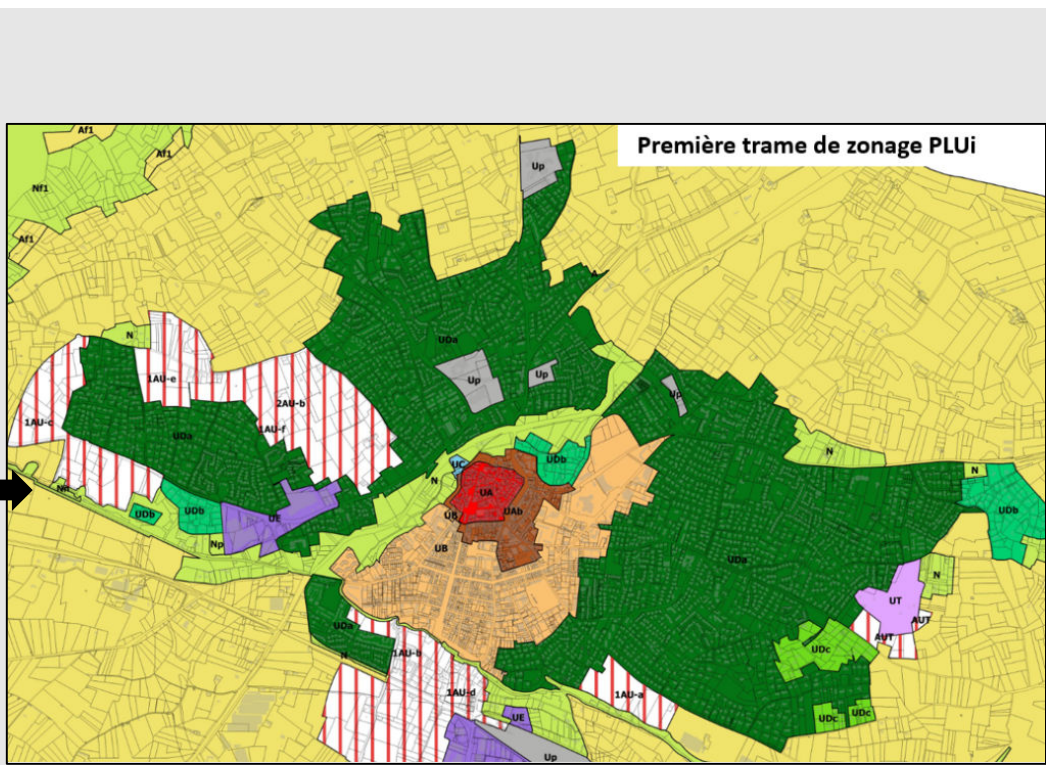
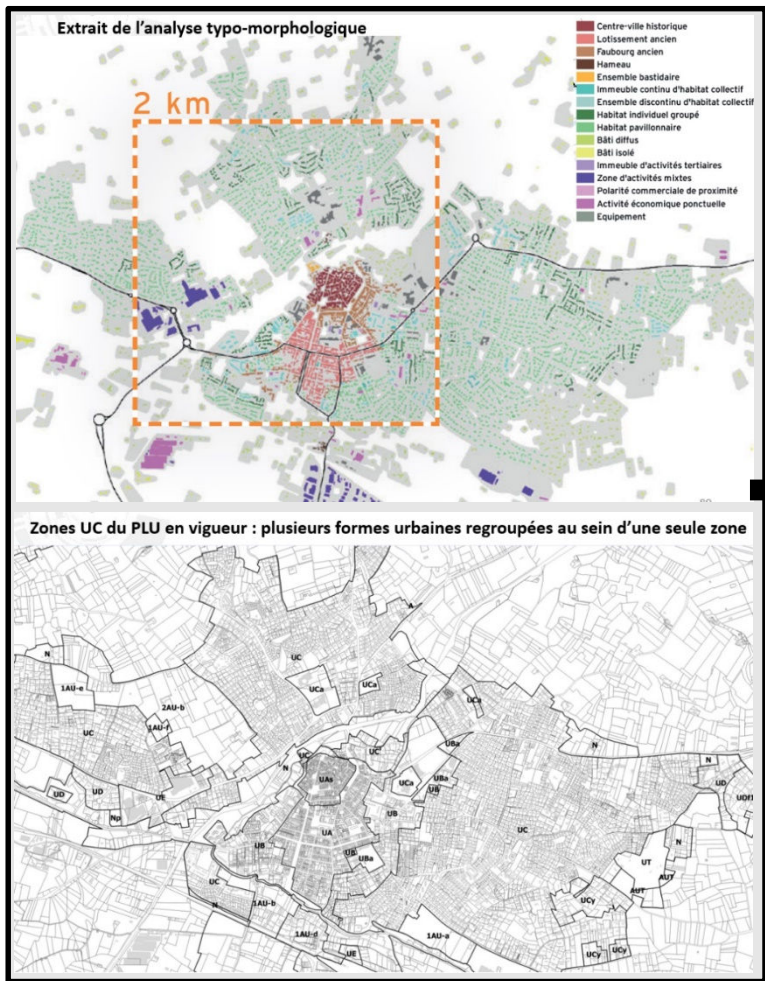




Illustration du premier travail de transposition des zonages communaux au sein du référentiel commun PLUi

Commune de Pertuis



## OBJECTIFS GENERAUX DE LA DELIMITATION DES DIFFERENTES ZONES URBAINES

La méthodologie de travail ainsi déclinée a abouti à la définition de 14 grands types de zones U différents.

Certaines de ces zones comprennent des secteurs. Toutefois, le nombre de zones et secteurs a été volontairement limité afin d'assurer une bonne lisibilité du zonage, facilitant la compréhension du projet de territoire.

Les 12 grands types de zones U du PLUi du Pays d'Aix sont les suivants :

### Les zones U générales :

- UI : correspondant à une zone urbaine d'intensification où le renouvellement urbain est favorisé ;
- UA : regroupant les centres historiques et les hameaux, à l'exception du secteur concerné par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la commune d'Aix-en-Provence ;
- UB : regroupant les zones urbaines mixtes en continuité des centres historiques et des cœurs de village ;
- UIm : correspondant à une zone urbaine qui a pour vocation d'optimiser le tissu urbain, sans changer la physionomie générale du quartier, notamment en conservant la typologie de bâti discontinu.
- UC : regroupant les secteurs urbains à dominante d'ensembles collectifs majoritairement discontinus ;
- UId : correspondant à une zone urbaine dont la vocation est de maintenir les formes existantes du tissu urbain essentiellement composé de bâti pavillonnaire tout en permettant une évolution mesurée de cette forme urbaine ;

- UD : regroupant les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat qui a pour vocation de maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification ;
- UG : regroupant les zones de mixité urbaine à dominante pavillonnaire de plus faible densité, qui a pour vocation de permettre le maintien des formes urbaines existantes, ainsi que de gérer les interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes ;
- UF : regroupant les zones mixtes à dominante pavillonnaire urbanisées de façon diffuse ou aérée, dans lesquelles il n'est pas prévu à court ou moyen terme la réalisation d'équipements publics existants, ayant pour vocation de permettre une extension limitée des habitations et équipements d'intérêt collectif et services publics existants ;
- UE : regroupant les zones à dominante d'activités économiques mixtes qui a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.
- UP : correspondant aux secteurs urbains d'équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ont pour vocation de permettre la structuration des pôles d'équipements publics ;
- UT : correspondant aux secteurs urbains à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique qui ont vocation de permettre le maintien et le développement des activités touristiques et de loisirs ;

Les motifs détaillés de définition de chaque type de zones et de leurs secteurs, ainsi que leur compatibilité avec les orientations du PADD sont justifiés dans les tableaux suivants.

### Les zones U spécifiques :

Dénommées US et numérotées de 1 à 22, elles correspondent à des zones urbaines spécifiques qui ont pour vocation de permettre des formes urbaines particulières ou participant d'un projet urbain spécifique.

Les caractéristiques de ces différentes zones sont listées dans les tableaux suivants. La justification des motifs de délimitation de ces zones est détaillée au chapitre suivant (Explication des choix par entité géographique).

### La zone U-oap :

Il s'agit des zones urbaines couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites « secteurs d'aménagement ».

Ces OAP sont définies au titre du R.151-8° du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables ».

Seules les dispositions de la partie A du règlement et les dispositions relatives à la mixité des dispositions communes des zones urbaines et à urbaniser du titre IV de la partie B du règlement s'appliquent aux secteurs d'OAP valant règlement, dans un rapport de conformité.

Les conditions d'aménagement et d'équipement particulières sont définies dans ces OAP qui garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Les justifications des motifs de délimitation et des dispositions applicables dans ces zones figurent au tome 1.2-C Justifications des choix relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation du rapport de présentation.

Motifs de délimitation des zones U générales

Zonage	Secteurs	Typo-morphologie dominante	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
<b>UI</b>		Faubourgs anciens/ première couronne	<p><b>Caractéristiques :</b> Zone urbaine d'intensification où le renouvellement urbain est favorisé en prolongeant le tissu urbain continu tout en préservant des espaces de respiration en cœur d'îlot.</p> <p><b>Objectifs généraux de la zone :</b> Maintenir un processus de renouvellement urbain incitatif afin de prolonger et conforter le tissu urbain continu existant dans le respect du patrimoine et des paysages existants. Elle se caractérise par une implantation continue du bâti en alignement des voies créant un front bâti structuré autour d'une organisation plus lâche en cœur d'îlots où le maintien de la trame végétale permettra notamment de réduire les effets d'îlots de chaleur urbains.</p> <p>Compte tenu de la proximité du centre historique et de la qualité du patrimoine bâti et paysager des faubourgs anciens, il s'agit de mettre en œuvre un renouvellement urbain en harmonie avec les caractéristiques des tissus urbains dans lesquels il s'insère pour garantir une qualité urbaine et architecturale respectueuse du caractère traditionnel des centres historiques et des quartiers de faubourgs.</p>	<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Objectif 1/ orientation 1.3 : Réaffirmer le rôle moteur d'Aix en Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix</li> <li>⇒ Objectif 1/ orientation 1.5 : Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants</li> <li>⇒ Objectif 3/ orientation 3.2 : Adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures</li> </ul>

Zonage	Secteurs	Typo-morphologie dominante	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
<b>UA</b>		Centres-villes historiques et noyaux villageois	<p><b>Caractéristiques :</b> Zone regroupant les centres historiques et noyaux villageois à l'exception du secteur concerné par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la commune d'Aix-en-Provence</p> <p>Tissu compact et dense concentrant des équipements publics et une importante activité commerciale et touristique Mitoyenneté / alignement</p> <p><b>Objectifs généraux de la zone :</b> préserver les caractéristiques patrimoniales des centralités anciennes, en conservant la forme urbaine des centres historiques dans leur singularité. Il s'agit d'une zone caractérisée par une compacité du bâti dans laquelle il convient de maintenir les caractéristiques des centres historiques, notamment en confortant la continuité des fronts bâtis sur rue.</p>	<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Objectif 2/ Orientation 2.8 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel</li> <li>⇒ Objectif 4/ Orientation 4.5 : Améliorer les conditions de vie dans les centres anciens</li> <li>⇒ Objectif 6/ 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</li> <li>⇒ Objectif 7/ orientation 7.2 : Développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix</li> </ul>
	<b>UAb</b>	Faubourgs anciens	Regroupe les faubourgs anciens situés en extension des centres historiques et aux abords des axes structurants.	
	<b>UAh</b>	Hameaux	Correspond aux hameaux dont les caractéristiques (structuration urbaine, niveau d'équipements, etc...) permettent d'envisager un développement mesuré tout en préservant leurs qualités patrimoniales.	

Zonage	Secteurs	Typo-morphologie dominante	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
<b>UIm</b>		Faubourg et tissu urbain à dominante collective et discontinue / Deuxième couronne urbaine	<p><b>Caractéristiques :</b> zone urbaine qui a pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa position centrale en termes de desserte et de proximité au regard des grands équipements sans changer la physionomie générale du quartier, notamment en conservant la typologie de bâti discontinu.</p> <p><b>Objectifs généraux de la zone :</b> optimiser le tissu existant sans changer la physionomie générale du quartier. Il s'agit de renforcer le bâti existant en le complétant et favoriser la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Conforter les centralités de quartier du centre urbain et favoriser la proximité en y développant une offre résidentielle, de commerces, de services et d'équipements de proximité. Cette optimisation intègre notamment la trame végétale comme élément structurant du projet urbain afin de réduire les impacts du réchauffement climatique en ville.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Objectif 1/ orientation 1.3 : Réaffirmer le rôle moteur d'Aix en Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix</li> <li>⇒ Objectif 1/ orientation 1.5 : Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants</li> <li>⇒ Objectif 3/ orientation 3.2 : Adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures</li> </ul>

Zonage	Secteurs	Typo-morphologie dominante	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
<b>UB</b>		<p>Lotissements anciens</p> <p>Immeubles continus d'habitat collectifs situés en première couronne d'urbanisation</p>	<p><b>Caractéristiques :</b> zones regroupant les zones urbaines mixtes en continuité des centres historiques et des cœurs de village</p> <p>Un zonage de première couronne qui recouvre une grande diversité de situations urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lotissements anciens caractéristiques de l'émergence d'un urbanisme ordonné avec une logique d'aération du tissu urbain ;</li> <li>- Immeubles continus d'habitat collectifs (pouvant être plus récents) formant un front urbain dans une logique d'urbanisme d'îlots ;</li> </ul> <p><b>Objectifs généraux de la zone :</b> privilégier une mixité fonctionnelle et des formes urbaines et favoriser la structuration du tissu urbain existant tout en encourageant les projets de renouvellement urbain lorsque cela est possible.</p>	<p>⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux</p> <p>⇒ Objectif 1/ orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité</p> <p>⇒ Objectif 1/ orientation 1.5 : Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants</p> <p>⇒ Objectif 2/ orientation 2.8 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel</p> <p>⇒ Objectif 4/ orientation 4.3 : Promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural</p> <p>⇒ Objectif 4/ orientation 4.4 : Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale</p> <p>⇒ Objectif 4/ orientation 4.5 : Améliorer les conditions de vie dans les centres anciens</p> <p>⇒ Objectif 6/ 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</p>
	<b>UBa</b>		La zone vise à respecter un équilibre fonctionnel et à privilégier une mixité des formes urbaines.	
	<b>UBb</b>		La zone a vocation à permettre la densification et l'intensification urbaine.	
	<b>UBc</b>		La zone vise à une intensification urbaine plus modérée qu'en zone UBb.	

Zonage	Secteurs	Typo-morphologie dominante	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
<b>UC</b>		Ensembles discontinus d'habitat collectif	<p><b>Caractéristiques :</b> zone regroupant les secteurs urbains à dominante d'ensembles collectifs d'habitat majoritairement discontinus</p> <p>Bâti discontinu, déconnecté des espaces urbains voisins, architecture récente souvent minimaliste.</p> <p><b>Objectifs généraux de la zone :</b> permettre une mixité fonctionnelle et favoriser le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux tout en limitant les emprises au sol.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Objectif 1/ orientation 1.4 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain pour un développement éco-responsable</li> <li>⇒ Objectif 1/ orientation 1.5 : Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants</li> <li>⇒ Objectif 3/ orientation 3.1 : Intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores</li> <li>⇒ Objectif 4/ orientation 4.2 : Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie</li> <li>⇒ Objectif 4/ orientation 4.4 : Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale</li> </ul>
<b>UI d</b>		Tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire / Troisième couronne	<p><b>Caractéristiques et objectifs généraux de la zone :</b> zone urbaine dont la vocation est de maintenir un tissu urbain pavillonnaire, tout en permettant une évolution mesurée de cette forme urbaine en concordance avec les capacités de desserte sans créer de rupture avec la volumétrie générale du bâti environnant, ni altérer les qualités paysagères de la zone, ni celles des espaces agricoles ou naturels avoisinants.</p> <p>Cette évolution mesurée des quartiers à dominante pavillonnaire intègre également la trame végétale comme élément structurant du projet urbain afin de réduire les impacts du réchauffement climatique en ville.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Objectif 1/ orientation 1.3 : Réaffirmer le rôle moteur d'Aix en Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix</li> <li>⇒ Objectif 1/ orientation 1.5 : Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants</li> <li>⇒ Objectif 3/ orientation 3.2 : Adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures</li> </ul>



Zonage	Secteurs	Typo-morphologie dominante	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
<b>UD</b>		Habitat individuel groupé	<p><b>Caractéristiques :</b> zones urbaines mixtes à dominante d'habitat. La zone UD présente une dominante d'habitat pavillonnaire groupé et de petits collectifs.</p> <p>Tissu résidentiel continu et dense.</p> <p>Elle comporte 4 secteurs correspondant à des intentions de forme et d'intensification urbaine différentes.</p> <p><b>Objectifs généraux de la zone :</b> maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Objectif 1/ orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité</li> <li>⇒ Objectif 1/ orientation 1.5 : Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants</li> <li>⇒ Objectif 4/ orientation 4.2 : Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie</li> <li>⇒ Objectif 4/ orientation 4.4 : Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale</li> </ul>
	<b>UDa</b>	Habitat pavillonnaire	Correspond à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisée par une implantation des constructions en ordre semi continu.	
	<b>UDa1</b>		Correspond à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre semi continu, tout en limitant la mixité fonctionnelle du secteur.	
	<b>UDa2</b>		Correspond à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre semi continu, en maintenant la diversité de la forme urbaine notamment pour les petits collectifs	
	<b>UDb</b>		Correspond à une dominante pavillonnaire de densité moindre, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre discontinu.	

Zonage	Secteurs	Typo-morphologie dominante	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
UG		Bâti diffus	<p><b>Caractéristiques :</b> zones à dominante d'habitat pavillonnaire de plus faible densité, principalement situées en périphérie des centres urbains et des villages.</p> <p>Tissu discontinu, peu ou non organisé, n'admettant quasiment pas de mixité fonctionnelle.</p> <p><b>Objectifs généraux de la zone :</b> permettre le maintien des formes urbaines existantes tout en admettant l'accueil d'activités et équipements complémentaires à la vocation d'habitat de la zone, gérer les interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes.</p>	<p>⇒ Objectif 1/ orientation 1.2: Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité</p> <p>⇒ Objectif 4/ orientation 4.2: Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie</p>
	UGa/UGb		Correspond à des secteurs pavillonnaires très diffus qui ont pour vocation d'accueillir un complément d'urbanisation dans le respect des formes urbaines existantes dans ces secteurs.	

Zonage	Secteurs	Typo-morphologie dominante	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
UF		Bâti diffus	<p><b>Caractéristiques :</b> zones mixtes à dominante pavillonnaire urbanisées de façon diffuse ou aérée.</p> <p>Tissu discontinu, peu ou non organisé, n'admettant quasiment pas de mixité fonctionnelle.</p> <p>Ces secteurs peuvent également présenter des enjeux paysagers et/ ou des risques naturels, notamment le risque feu de forêt. La zone UF est localisée principalement aux franges des centres urbains et des villages.</p> <p>De plus ils sont caractérisés par une absence ou insuffisance de réseaux et le développement (ou le renforcement) des équipements publics n'est pas prévu à court ou moyen terme.</p> <p><b>Objectifs généraux de la zone :</b> permettre une extension limitée des habitations, des constructions à destination de "commerce et activités de services et des équipements d'intérêt collectif et services publics existants.</p>	<p>⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux</p> <p>⇒ Objectif 1/ orientation 1.6 : Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs peu adaptés au développement</p> <p>⇒ Objectif 2/ orientation 2.8 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel</p>
	UFa		<p>Dans l'attente de la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics existants, seule l'extension limitée des constructions existantes est possible dès lors qu'elle est compatible avec la vocation de ce secteur.</p>	

Zonage	Secteurs	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
<b>UE</b>		Regroupe les zones à dominante d'activités économiques mixtes <b>Objectifs généraux de la zone UE :</b> favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.	⇨ Objectif 6/ orientation 6.1 : Poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes ⇨ Objectif 1/ orientation 6.3 : Contenir les grands espaces périphériques commerciaux ⇨ Objectif 1/ orientation 6.5 : Répondre aux besoins d'accueil diversifié des entreprises ⇨ Objectif 7/ orientation 1 : Accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle
	<b>UEm</b>	Correspond aux zones d'activités économiques mixtes comprenant des activités de commerces, services, restauration servant aux stricts besoins des salariés de la zone.	
	<b>UEa</b>	Correspond aux zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de service ; - Le secteur UEa comprend deux sous-secteurs <b>UEa1 et UEa2</b> dédiés aux activités productives de proximité et interdisant le commerce pour se structurer autour de petites activités industrielles à caractère artisanal.	
	<b>UEb</b>	Correspond aux zones d'activités économiques à dominante tertiaire.	
	<b>UEc</b>	Correspond aux zones d'activités économiques à dominante commerciale et aux pôles de vie commerciaux au sein de zone d'activités économiques.	
	<b>UEp</b>	Correspond aux zones d'activités économiques à dominante industrielle. Le secteur UEp comprend un sous-secteur <b>UEp1</b> qui correspond aux zones d'activités économiques à dominante industrielle ne comportant pas d'activités pouvant causer des risques industriels majeurs, des dangers graves ou des risques d'insalubrité pour le voisinage	

Zonage	Secteurs	Typo-morphologie dominante	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
<b>UP</b>		Bâtiments publics ou recevant du public	Correspond aux pôles d'équipements d'intérêt collectif et de services publics structurés ou en devenir  <b>Objectifs généraux de la zone UP :</b> permettre la structuration et la pérennisation des pôles d'équipements collectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Objectif 4 / orientation 1 : Adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population</li> <li>⇒ Objectif 7/ orientation 3 : Favoriser un écosystème entre monde universitaire, appareil de formation et milieu économique</li> </ul>
<b>UT</b>		Hébergement touristique et activités touristiques et de loisirs	Correspond aux secteurs urbains à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique,  <b>Objectifs généraux de la zone UT :</b> permettre le maintien et le développement des activités touristiques et de loisir.	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Objectif 2/ S'appuyer sur la richesse environnementale, paysagère et patrimoniale pour conforter l'identité du territoire</li> <li>⇒ Objectif 7/ Orientation 7.2 : Développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix</li> </ul>
	<b>UTla</b>		Correspond aux espaces pouvant accueillir l'installations d'œuvres d'art dans le paysage (de type « lieux d'art »).	

Liste des zones U spécifiques

<b>Zone</b>	<b>Caractère et vocation de la zone spécifique</b>
<b>US1</b>	La zone US1 correspond aux aires d'autoroute existantes. Elle est exclusivement dédiée à l'accueil d'activités nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de ces aires d'autoroutes.
<b>US2</b>	La zone US2 correspond à l'Aérodrome des Milles, situé sur la commune d'Aix-en-Provence. Elle est destinée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux activités aéronautiques et de sécurité civile et de technologie du numérique.
<b>US3</b>	La zone US3, située sur la commune d'Aix-en-Provence, a pour vocation principale d'accueillir des activités de haute technologie, de recherche, d'enseignement, d'industrie, d'artisanat, de services, de bureaux et d'hébergement hôtelier liées au Technopole de l'Arbois-Méditerranée. Elle est localisée au sud-ouest de la commune dans la ZAC du Petit Arbois.
<b>US4</b>	La zone US4 se situe sur la commune d'Aix-en-Provence, dans le quartier de la Duranne Haute en extension de la première tranche de la ZAC du Parc de la Duranne. La zone privilégie une mixité des fonctions urbaines.
<b>US5</b>	La zone US5 est une zone urbaine à dominante d'activités située sur la commune d'Aix en Provence, dont l'urbanisation doit se réaliser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle est localisée au sud-est du pôle d'activités d'Aix-en-Provence dans le quartier de l'Enfant, en interface avec des équipements pénitentiaires.
<b>US6</b>	La zone US6, située au sud de la commune d'Aix en Provence, est destinée à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif liés à la fonction pénitentiaire.
<b>US7</b>	La zone US7, située sur la commune d'Aix-en-Provence, a pour vocation principale d'accueillir des établissements de santé. Elle est localisée dans la partie sud-est du territoire communal.
<b>US8</b>	La zone US8 correspond à un espace dédié aux activités sportives et de loisirs, situé sur la commune Bouc Bel Air. La zone a vocation à accueillir les destinations, les constructions et installations liées aux activités de sports et de loisirs du site de Décathlon
<b>US9</b>	La zone US9 correspond à l'usine d'explosifs située sur la commune de Cabriès.
<b>US10</b>	La zone US10 correspond à un espace d'activités économiques situé sur le secteur du Pont de Pertuis, au Nord de la commune de Meyrargues. La zone a vocation à accueillir les constructions et installations liées à la gare de péage de Meyrargues.
<b>US11/US11a</b>	La zone US11 correspond au site de Cadarache et au site d'ITER situés au Nord Est de la commune de Saint Paul lez Durance. Elle est destinée à la recherche, au développement et l'innovation, au service de grands enjeux stratégiques et industriels de la France dans les domaines d'activité de la défense nationale, des énergies bas carbone dont le nucléaire, de la recherche technologique pour l'industrie, de la recherche fondamentale en science de la matière et science de la vie. Cette zone comprend un secteur US11a, ayant pour vocation le fonctionnement du centre militaire « Centre Marine Cadarache » situé sur la commune de Jouques, au lieu-dit sous la Sicarde.
<b>US12</b>	La zone US12 correspond au site du Centre Centaure Provence-Méditerranée, situé dans le secteur de Château Blanc sur la commune de Ventabren.
<b>US13</b>	La zone US13 correspond aux sites aéroportuaires de Marseille Provence et d'industrie aéronautique d'AIRBUS HELICOPTERS, situés sur la commune de Vitrolles.
<b>US14</b>	La zone US14 correspond au pôle d'équipements, de services et de commerces de proximité des Fabres, situé sur la commune de Mimet.

<b>US15</b>	La zone US15 correspond au secteur des Rigons dans la zone commerciale de Plan-de-Campagne, située sur la commune des Pennes-Mirabeau.
<b>US16</b>	La zone US16 correspond à la-Zone Artisanale Venelles Sud,
<b>US17</b>	La zone US17 correspond au « Pôle eau » de Meyreuil, situé aux Bastidons, dédié à l'extraction et à la valorisation de l'eau minérale naturelle, ainsi qu'au forage des Cannebiers à Peynier.
<b>US18</b>	La zone US18 correspond à la zone d'activité économique des Sybilles situé sur la commune des Pennes Mirabeau. La zone est dédiée essentiellement à la logistique.
<b>US19</b>	La zone US19 est une zone mixte à dominante d'activités économiques située sur la commune de Pertuis. Elle a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.
<b>US20</b>	La zone US20 correspond à une zone d'activités économiques avec des habitations et activités dont artisanat et commerce de détail, située sur la commune de Venelles.
<b>US21</b>	La zone US21 correspond à l'institution des Invalides de la Légion Etrangère, située sur la commune de Puyloubier.
<b>US22</b>	La zone US22 correspond au complexe hippique de Cabriès.

## METHODOLOGIE RETENUE POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN (ZONES AU)

Le travail d'audit des documents d'urbanisme communaux réalisé en amont de l'élaboration du PLUi a montré la nécessité de requestionner les zones AU des PLU communaux dans une double perspective de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de mise en cohérence du foncier urbanisable avec les besoins du territoire.

La justification de la cohérence du projet global au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et la corrélation avec le scénario de croissance démographique sont justifiées au chapitre 4 du présent tome.

Le présent chapitre vise à justifier les critères territoriaux retenus pour la redéfinition des zones AU au sein du PLUi et les objectifs de chaque type de zones AU.

## CRITERES DE LOCALISATION DES ZONES A URBANISER

Le PADD, à travers son objectif 1, fixe les principes applicables aux secteurs de développement urbain futur.

L'orientation 1.6 prévoit en particulier de maîtriser l'urbanisation dans les secteurs peu adaptés au développement. L'orientation 1.7 précise les modalités d'encadrement des extensions urbaines, en fixant notamment un principe de continuité avec les espaces urbains existants et un objectif d'insertion urbaine et paysagère.

Lors de l'élaboration du zonage du PLUi, ces deux orientations se sont traduites de la manière suivante pour définir la localisation prioritaire des zones AU :

- Un positionnement en continuité des espaces urbains existants ;
- Une attention particulière portée aux secteurs concernés par un risque d'inondation, limitant leur localisation au sein des zones d'aléa fort et imposant la réalisation d'études spécifiques dans les secteurs où l'aléa est insuffisamment caractérisé ;
- Une délimitation prenant en compte les enjeux environnementaux majeurs de certains secteurs (présence de zones Natura 2000/ espèces protégées/ zones humides ...).

## OBJECTIFS GENERAUX DE LA DELIMITATION DES DIFFERENTES ZONES A URBANISER

Afin d'assurer une bonne lisibilité du zonage, facilitant la compréhension du projet de territoire, seulement 3 grands types de zones AU ont été définis. Ces 3 grands types de zones sont déclinés de la manière suivante :

- La zone 1AU :

On distingue les zones 1AU générales des zones 1AU dites spécifiques.

Par ailleurs, le respect des enveloppes de développement définies par le SCoT du Pays d'Aix en vigueur a été un critère déterminant pour la localisation des zones AU.

Enfin, le dimensionnement global des zones AU au sein des différentes communes a été calibré en cohérence avec le rang d'armature urbaine défini pour chaque commune par le PADD.

Les zones 1AU générales correspondent aux zones d'urbanisation future localisées en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages. Elles sont déclinées en plusieurs secteurs selon un principe détaillé dans le tableau ci-après.

Les zones 1AU spécifiques correspondent aux zones d'urbanisation future concernées par des projets particuliers nécessitant une réglementation



spécifique. Elles sont au nombre de trois. Les caractéristiques de ces différentes zones sont listées dans le tableau figurant en page suivante. La justification des motifs de délimitation de ces zones est détaillée au chapitre suivant (Explication des choix par entité géographique).

- La zone AU-oap :

Il s'agit des zones d'urbanisation future couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites « secteurs d'aménagement ».

Ces OAP sont définies au titre du R.151-8° du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables ».

Seules les dispositions de la partie A du règlement et les dispositions relatives à la mixité des dispositions communes des zones urbaines et à urbaniser du titre IV de la partie B du règlement s'appliquent aux OAP dites "secteurs d'aménagement", dans un rapport de conformité.

Les conditions d'aménagement et d'équipement particulières sont définies dans ces OAP qui garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Les justifications des motifs de délimitation et des dispositions applicables dans ces zones figurent au tome 1.2-C.

- La zone 2AU :

Elle correspond à une zone d'urbanisation future différée en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi avant ouverture à l'urbanisation.

La zone 2AU comprend le secteur 2AUe relatif aux zones d'urbanisation future à dominante d'activités économiques.

Les caractéristiques de ces zones sont détaillées dans le tableau figurant en page suivante.

Motifs de délimitation des zones 1AU générales

Zonage	Secteurs	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
1AU		<p><b>Caractéristiques :</b> Zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages.</p> <p><b>Objectifs généraux de la zone :</b> Répondre aux besoins de développement du territoire, tant du point de vue résidentiel, qu'économique ou d'équipement.</p> <p>Au sein de la zone 1AU, différentes typologies de secteurs ont ensuite été déclinées afin de répondre à l'ensemble de ces besoins.</p> <p>Ces déclinaisons reprennent celles des zones U selon un principe de zonage dit « miroir ». Ainsi, chaque zone 1AU renvoie à la zone U correspondant aux objectifs de développement poursuivis. Mention de cette zone urbaine de référence est faite sur les planches graphiques sur le modèle suivant : 1AU-UD, 1AU-UDa, 1AU-UEp, etc.</p> <p>Les dispositions applicables aux différentes zones 1AU sont celles de la zone U indiquée sur les planches graphiques après le signe « 1AU » (voir tome 1.2-E relatif à la justification des dispositions réglementaires).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux</li> <li>⇒ Objectif 2/ orientation 2.9 : Construire le patrimoine de demain</li> <li>⇒ Objectif 3/ orientation 3.1 : Intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores</li> <li>⇒ Objectif 4/ orientation 4.2 : Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie</li> <li>⇒ Objectif 4/ orientation 4.3 : Promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural</li> <li>⇒ Objectif 4/ orientation 4.4 : Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale</li> </ul>

Liste des zones 1AU spécifiques

Zone	Secteurs	Caractère et vocation de la zone spécifique
<b>1AUSa</b>		La zone 1AUSa est une zone d'urbanisation future localisée en continuité du centre urbain d'Aix-en-Provence et plus précisément au secteur dit de la Constance. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.
	<b>1AUSa1</b>	Le secteur 1AUSa1 Constance Est à vocation mixte à dominante d'habitat caractérisé par une forme urbaine en ordre continu à l'alignement* des voies* en bordure d'îlots pouvant aller jusqu'à six niveaux* construits, et à l'intérieur de ces îlots, par une forme urbaine discontinue qui n'excède pas quatre niveaux
	<b>1AUSa2</b>	Le secteur 1AUSa2 Constance Ouest à vocation mixte à dominante d'habitat constitué par des îlots ouverts sur les espaces naturels et boisés environnants et caractérisés par une forme urbaine discontinue qui n'excède pas cinq niveaux
	<b>1AUSa3</b>	Le secteur 1AUSa3 Constance Nord à vocation mixte à dominante d'activités et d'équipements publics ou privés, situé le long de l'autoroute A8
<b>1AUSb</b>		La zone 1AUSb correspond au secteur en limite est de la commune des Pennes-Mirabeau, en continuité de la zone commerciale de Plan de Campagne. La zone 1AUSb a pour vocation de créer un nouveau quartier mixte autour d'un pôle d'échanges multimodal structurant, qui bénéficiera d'ici peu d'une gare routière et d'une halte ferroviaire desservies par le Réseau Express Métropolitain, il participe au renforcement de l'attractivité de la zone commerciale de Plan de Campagne en proposant une offre mixte fonctionnelle de tertiaire, de services et d'habitation et d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.
<b>1AUSc</b>		La zone 1AUSc correspond au projet de pôle sportif et de formation porté par la Ligue Méditerranée de Football, sur le secteur de Château Blanc sur la commune de Ventabren.

Motifs de délimitation des zones 2AU

Zonage	Secteurs	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
<b>2AU</b>		<p><b>Caractéristiques :</b> Zone d'urbanisation future différée en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi avant ouverture à l'urbanisation.</p> <p><b>Objectifs généraux de la zone :</b> La délimitation de ces zones vise à répondre aux besoins de développement du territoire à plus long terme, en cohérence avec le développement programmé des équipements et réseaux publics.</p>	<p>⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux</p>

	<b>2AU-Ue</b>	Zones d'urbanisation future destinées au développement d'activités économiques en cohérence avec le voisinage de zones d'activités existantes et/ou au regard de l'enjeu de structuration de secteurs pouvant accueillir des activités ponctuelles.	
--	---------------	---	--

## METHODOLOGIE RETENUE POUR LA DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES (ZONES A ET N)

Les zones A et N représentent 113 317 ha, soit près de 88% du territoire du Pays d'Aix. Elles sont concernées par différents risques et mesures de protections, ainsi que par des enjeux paysagers et environnementaux d'ordre général. Mais elles sont aussi et surtout le support d'enjeux économiques, au regard du potentiel productif des espaces agricoles et des activités économiques existantes au sein de ces zones (activités touristiques notamment) et sont plus largement concernées par des enjeux de gestion d'espaces bâtis existants, notamment à vocation d'habitat.

Il ressort de ce rapide constat que les zones A et N conjuguent une multitude d'enjeux que le règlement écrit et graphique doit traduire, dans un souci de préservation mais également de prise en compte des réalités de fonctionnement de ces espaces qu'il convient de ne pas figer sans discernement.

Une méthodologie de travail en plusieurs temps a été élaborée afin d'aboutir à une nomenclature fine de zonage pour les zones A et N. Dans un premier temps ont été réalisés en parallèle :

- Un audit des PLU communaux afin de dégager une première trame de zonage commune ;

- Un recensement des besoins et projets au sein des espaces agricoles et naturels, croisé avec les enjeux de préservation de ces zones.

Ce premier travail a constitué un outil d'aide à la décision pour les communes et a conduit d'une part à écarter les projets incompatibles avec la vocation de ces espaces, et d'autre part à définir une nomenclature de zonage fine basée sur un principe de gradient de préservation en fonction des différents secteurs des zones A et N.

Il convient de préciser qu'une OAP « Trame Verte et Bleu » a été réalisée pour décliner les objectifs de préservation spécifiques de ces espaces tout en limitant le recours à une multitude de sous-secteurs. Les justifications des choix relatifs à cette OAP figurent au tome 1.2-C du rapport de présentation.

## LES ZONES AGRICOLES (A)

La zone agricole A regroupe les espaces destinés à être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Ap, regroupant les espaces agricoles concernés par des enjeux particuliers en matière de préservation des paysages identifiés dans le cadre d'une étude réalisée par l'AUPA (cf. bibliographie). Le secteur Ap comprend un sous-secteur Apa correspondant à une zone strictement inconstructible pour des raisons paysagères et assurant également la valeur agronomique des sols ;
- Ar, relatif aux espaces agricoles situés en espaces remarquables au titre de la loi Littoral (sur la commune de Vitrolles) ;
- Ala correspond aux espaces agricoles qui ont pour vocation de conserver leur caractère agricole tout en admettant l'accueil d'installations d'œuvres d'art dans le paysage agricole (de type « lieux d'art »).

Les motifs détaillés de définition de chaque type de zones et de leurs secteurs, ainsi que leur compatibilité avec les orientations du PADD sont justifiés dans les tableaux suivants

Elle comprend également les secteurs As01 et suivants correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Ces STECAL, au nombre de 40 au sein de la zone Agricole, ont été délimités pour répondre à des besoins spécifiques pouvant être classés selon les typologies suivantes :

- Pérennisation ou développement d'activités touristiques, sportives ou de loisir ;
- Soutien à l'activité agricole (activités de production et/ou de stockage spécifiques) ;
- Pérennisation d'activités économiques existantes ;
- Développement de l'offre en équipements publics ;
- Aménagement de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

La justification des motifs de délimitation de ces STECAL est détaillée au chapitre suivant (Explication des choix par entité géographique).

Zonage	Secteurs	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
A		<p><b>Caractéristiques :</b> Les zones A correspondent aux zones à vocation agricole du territoire.</p> <p>Il s'agit à la fois des grandes continuités agricoles du territoire ainsi que d'espaces de dimensions plus réduites présentant une vocation agricole avérée, qui peuvent être localisés au sein d'espaces urbains ou de grands ensembles naturels.</p> <p><b>Objectifs généraux de la zone :</b> Il s'agit de terres agricoles, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.</p> <p>Ces zones visent ainsi en priorité à permettre l'accueil des constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, y compris pour le stockage et l'entretien du matériel agricole par les CUMA et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Il s'agit ainsi d'affirmer la vocation productive de ces espaces.</p> <p>La zone A générale permet également l'évolution des habitations existantes et l'accueil d'équipements publics relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». L'objectif est ainsi de prendre en compte la réalité de fonctionnement de ces zones comprenant un nombre parfois significatif d'habitations existantes, et les besoins spécifiques d'équipement de ces zones, dans la limite des possibilités offertes par le code de l'urbanisme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux</li> <li>⇒ Objectif 2/ orientation 2.4 : Valoriser les espaces naturels et agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population</li> <li>⇒ Objectif 5/ Garantir le maintien et le développement d'une agriculture productrice et durable</li> <li>⇒ Objectif 6/ 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</li> </ul>
	Ap	<p><b>Caractéristiques :</b> <b>Le secteur Ap</b> (agricole à sensibilité paysagère) correspond aux espaces agricoles protégés présentant des enjeux pour assurer le maintien de la valeur agronomique des sols et la préservation de la plus-value paysagère de celle-ci.</p>	

		<p><b>Objectifs généraux de la zone :</b></p> <p>Le secteur Ap permet d'autoriser de nouvelles constructions uniquement en complément de constructions existantes nécessaires à une exploitation agricole afin de répondre à un objectif de préservation renforcé des espaces concernés.</p> <p>Le secteur Ap comprend <b>un sous-secteur Apa</b> correspondant à une zone strictement inconstructible pour des raisons paysagères, ce sous-secteur assure également la valeur agronomique des sols.</p>	
	Ar	<p><b>Caractéristiques :</b></p> <p><b>Le secteur Ar</b> correspond aux espaces agricoles situés en espaces remarquables au titre de la loi Littoral (espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques) sur la commune de Vitrolles.</p>	
	Ala	<p><b>Caractéristiques :</b></p> <p><b>Le secteur Ala</b> correspond aux espaces agricoles qui ont pour vocation de conserver leur caractère agricole tout en admettant l'installation d'œuvres d'art dans le paysage agricole (de type « lieux d'art ») ;</p>	

## LES ZONES NATURELLES (N)

La zone naturelle N, regroupe les zones naturelles et forestières destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique et/ou des secteurs soumis à des risques naturels importants.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Nc, relatif aux secteurs de carrière en lien avec les dispositions des arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation de ces sites. Ce secteur comprend un sous- secteur Nca dédié aux constructions et installations nécessaires à la production d'électricité renouvelable solaire et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien avec la gestion des déchets ou de l'environnement ;
- Nd, relatif notamment aux installations de stockage des déchets non dangereux (ISDND), qui a vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics principalement en lien avec la gestion des déchets et de l'environnement ;
- Nep : relatif au plateau technique de l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers, sis RD9 sur la commune de Vitrolles.
- Ner, relatif aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires ;
- Nj, relatif aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain ;
- Ni, relatif aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs ;
- Nla, relatif aux espaces pouvant accueillir l'installations d'œuvres d'art dans le paysage (de type « lieux d'art ») ;

- Np, relatif au secteur de la gare permettant l'accueil et l'insertion des populations présentes sur le secteur de l'Arbois ;
- Nr, relatif aux espaces naturels remarquables au sens de la loi Littoral, au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme ;
- Nt, relatif à l'ancien site de dépôt de résidus miniers de Mange-Garri ;
- Nsv 1 relatif au secteur du Stadium de Vitrolles ;
- Nsv2 relatif aux activités de BTP situées RD9, au sud du Stadium de Vitrolles ;
- Nsv 3 relatif au champ de tir de la commune de Vitrolles.

Elle comprend également les secteurs Ns1 et suivants correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Ces STECAL, au nombre de 41 au sein de la zone Naturelle, ont été délimités pour répondre à des besoins spécifiques pouvant être classés selon les typologies suivantes :

- Pérennisation ou développement d'activités touristiques, sportives ou de loisir ;
- Soutien à l'activité agricole (activités de production et/ou de stockage spécifiques) ;
- Pérennisation d'activités économiques existantes ;
- Développement de l'offre en équipements publics ;
- Aménagement de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

La justification des motifs de délimitation de ces STECAL est détaillée au chapitre suivant (Explication des choix par entité géographique).



Zonage	Secteurs	Caractéristiques et objectifs de la zone	Cohérence avec le PADD
<b>N</b>		<p><b>Caractéristiques :</b> Les zones N correspondent aux espaces à vocation naturelle, agricole et forestière du territoire. Elles sont destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt.</p>	<p>⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux</p> <p>⇒ Objectif 2/ S'appuyer sur la richesse environnementale, paysagère et patrimoniale pour conforter l'identité du territoire</p> <p>⇒ Objectif 5/ Garantir le maintien et le développement d'une agriculture productrice et durable</p>
	Nc	<p><b>Le secteur Nc</b> correspond aux secteurs de carrières situés sur les communes de Meyrargues, Peyrolles-en-Provence, Jouques, Puylobier, Gardanne, Simiane-Collongue, les Pennes-Mirabeau, Vitrolles, Lambesc et Simiane-Collongue. Un secteur spécifique et protégé a été créé en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Les dispositions encadrant le secteur Nc permettent l'exploitation des carrières.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur Nc comprend un sous- secteur Nca dédié aux constructions et installations nécessaires à la production d'électricité renouvelable solaire et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien avec la gestion des déchets ou de l'environnement</li> </ul>	
	Nr	<p><b>Le secteur Nr</b> correspond aux espaces naturels remarquables au titre de la loi Littoral sur la commune de Vitrolles (espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques).</p>	
	Nj	<p><b>Le secteur Nj</b> recense les parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain.</p> <p>Il s'agit de parcs urbains d'agrément pouvant accueillir quelques équipements de loisirs, espaces de promenade... Ils peuvent être ouverts au public mais pas de manière obligatoire.</p> <p>Le secteur Nj participe aux espaces de respiration, aux poumons verts au sein du tissu urbain. Il s'agit d'espaces d'ampleur significative ayant vocation à être aménagés.</p>	

	Nep	<b>Le secteur Nep</b> correspond au plateau technique de l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers situé sur la commune de Vitrolles.
	Ner	<b>Le secteur Ner</b> regroupe les espaces pouvant accueillir les dispositifs de production d'énergies renouvelables.
	NI	<b>Ce secteur NI</b> regroupe les sites naturels à usage sportif, culturel ou de loisirs. Il s'agit des pôles d'équipements sportifs, culturels et de loisirs situés hors tissu urbain accueillant des aménagements significatifs et pouvant faire l'objet d'aménagements complémentaires à vocation de sports/ loisirs/ culture.
	Nla	<b>Le secteur Nla</b> correspond aux espaces naturels qui ont pour vocation de conserver leur caractère naturel tout en admettant l'accueil d'installations d'œuvres d'art dans le paysage naturel (de type « lieux d'art »);  Le site du Château La Coste, domaine viticole, situé sur la commune du Puy-Sainte-Réparate nécessite un zonage adapté du fait de la présence d'un centre d'art et d'architecture au sein du domaine où y sont implantés des œuvres d'art. L'objectif de ce zonage vise à conforter et pérenniser un lieu à vocation touristique et artistique existant.
	Nd	<b>Le secteur Nd</b> correspond notamment à l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDN) de l'Arbois actuellement située sur la commune d'Aix-en-Provence. Afin de permettre son bon fonctionnement, il est apparu nécessaire de délimiter par un secteur spécifique à l'ISDND afin de n'autoriser que des aménagements liés cette exploitation. Ce secteur est également utilisé pour accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics principalement en lien avec la gestion des déchets et de l'environnement.

	Np	Le secteur Np correspond au secteur de la gare permettant l'accueil et l'insertion des populations présentes sur le secteur de l'Arbois.	
	Nt	Ce secteur correspond à l'ancien site de dépôt des résidus miniers de Mange-Garri.	
	Nsv1	<b>Le secteur Nsv 1</b> correspond au site du Stadium de Vitrolles. L'objectif visé ici est de permettre la requalification de cette salle de spectacles et d'omnisports inaugurée en 1994 et construite sur l'ancienne décharge de bauxite. Il s'agit d'un bâtiment fermé en 1999, s'étant vu attribué le label « Architecture contemporaine remarquable » en 2018 et dont la réhabilitation est projetée pour permettre un renouveau.	
	Nsv2	<b>Le secteur Nsv 2</b> correspond aux activités du BTP situées sur la Route départementale 9 au sud du Stadium de Vitrolles.	
	Nsv3	<b>Le secteur Nsv 3</b> correspond au champ de tir situé sur la commune de Vitrolles.	

## EXPLICATION DES CHOIX PAR ENTITE GEOGRAPHIQUE

Sur la base de la nomenclature générale et des principes communs détaillés précédemment, il convient à présent d'expliciter la manière dont la délimitation des zones s'articule sur le territoire.

Afin d'en faciliter la compréhension, le territoire a été découpé en entités géographiques cohérentes présentant des physionomies et des enjeux similaires.

Six entités géographiques ont été définies, au sein desquelles un découpage plus fin en sous-secteurs a été réalisé.

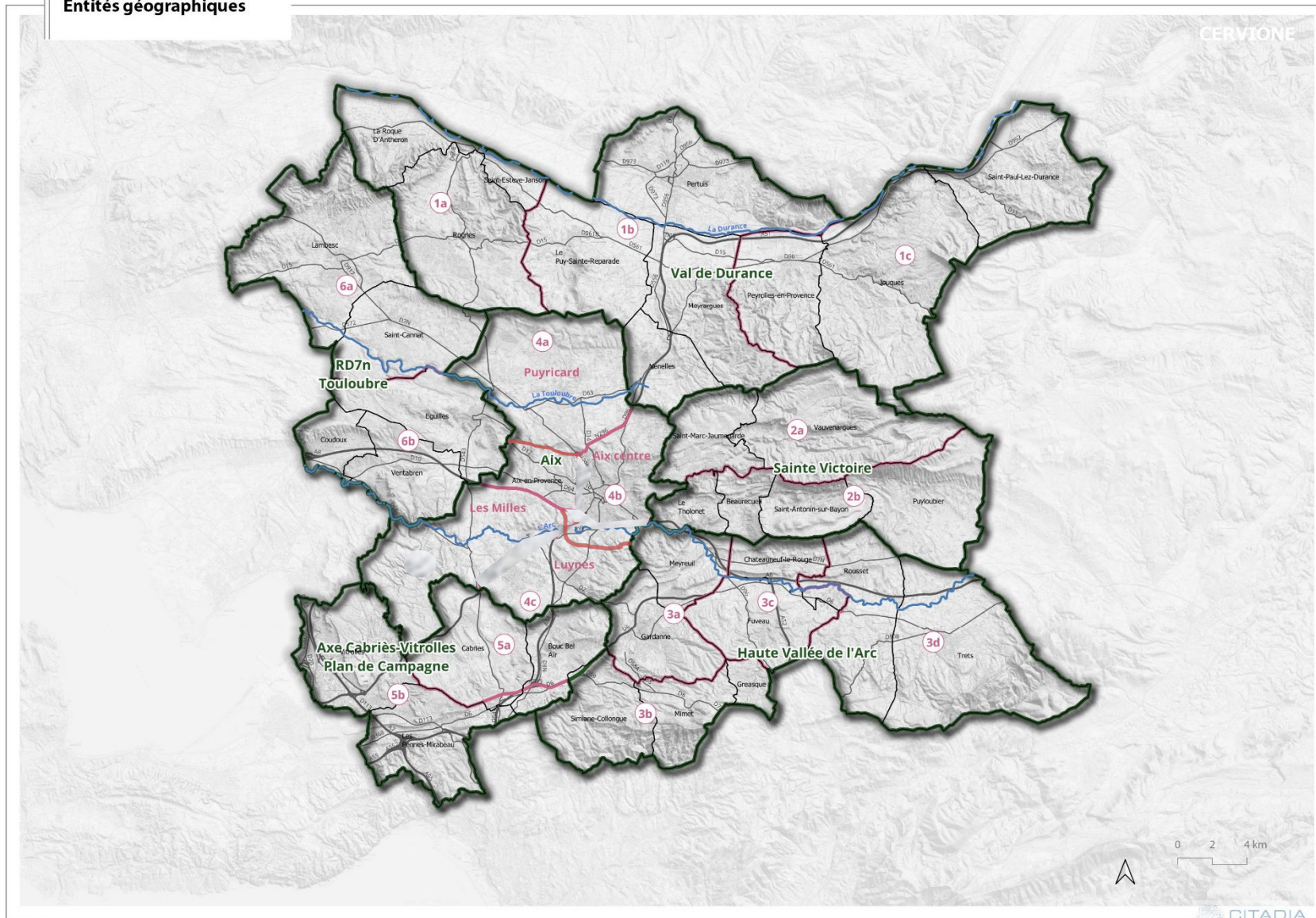
Ces six entités ont été définies en tenant compte des périmètres des OAP secteurs stratégiques afin d'assurer la cohérence des justifications. Ces entités ont également été définies en cohérence avec l'OAP thématique « Attractivité pour demain » et le PADD.

Les limites de ces entités s'appuient principalement sur les limites communales. Quelques exceptions existent pour les entités « Haute Vallée de l'Arc » et « Plan de Campagne », où la délimitation des entités peut ponctuellement s'appuyer sur d'autres limites physiques. Il s'agit de permettre des justifications de zonage reflétant au mieux les continuités et ruptures du territoire.

Le découpage plus fin en sous-secteurs vise à permettre de justifier la cohérence des règles à une échelle lisible et cohérente

Entités géographiques	Sous-secteurs	Communes / Villages du Pays d'Aix	
Val de Durance	1a	La Roque d'Anthéron	
		Rognes	
		Saint-Estève-Janson	
	1b	Venelles	
		Meyrargues	
		Pertuis	
		Le Puy-Sainte-Réparate	
	1c	Jouques	
		Saint-Paul-lez-Durance	
Peyrolles-en-Provence			
Sainte Victoire	2a	Saint-Marc-Jaumegarde	
		Vauvenargues	
	2b	Le Tholonet	
		Beaurecueil	
		Saint-Antonin-sur-Bayon	
Haute Vallée de l'Arc	3a	Gardanne	
		Meyreuil	
	3b	Simiane-Collongue	
		Mimet	
		Gréasque	
	3c	Châteauneuf-le-Rouge	
		Fuveau	
	3d	ZI Peynier/Rousset/Fuveau	
		Rousset	
		Peynier	
	Aix-en-Provence	4a	Trets
		4b	Puyricard - Célony
4c		Aix-centre	
Axe Cabriès-Vitrolles-Plan de Campagne	5a	Luynes - Les Milles	
		Bouc Bel Air	
		Frange Nord-Ouest située à l'ouest de la D6 sur la commune de Simiane	
	5b	Cabriès	
		Vitrolles	
RD7n/Touloubre	6a	Les Pennes-Mirabeau	
		Franges économiques des communes de Bouc Bel Air, Cabriès et Plan de Campagne	
	6b	Saint-Cannat	
		Lambesc	
RD7n/Touloubre	6b	Coudoux	
		Ventabren	
		Eguilles	

## Entités géographiques

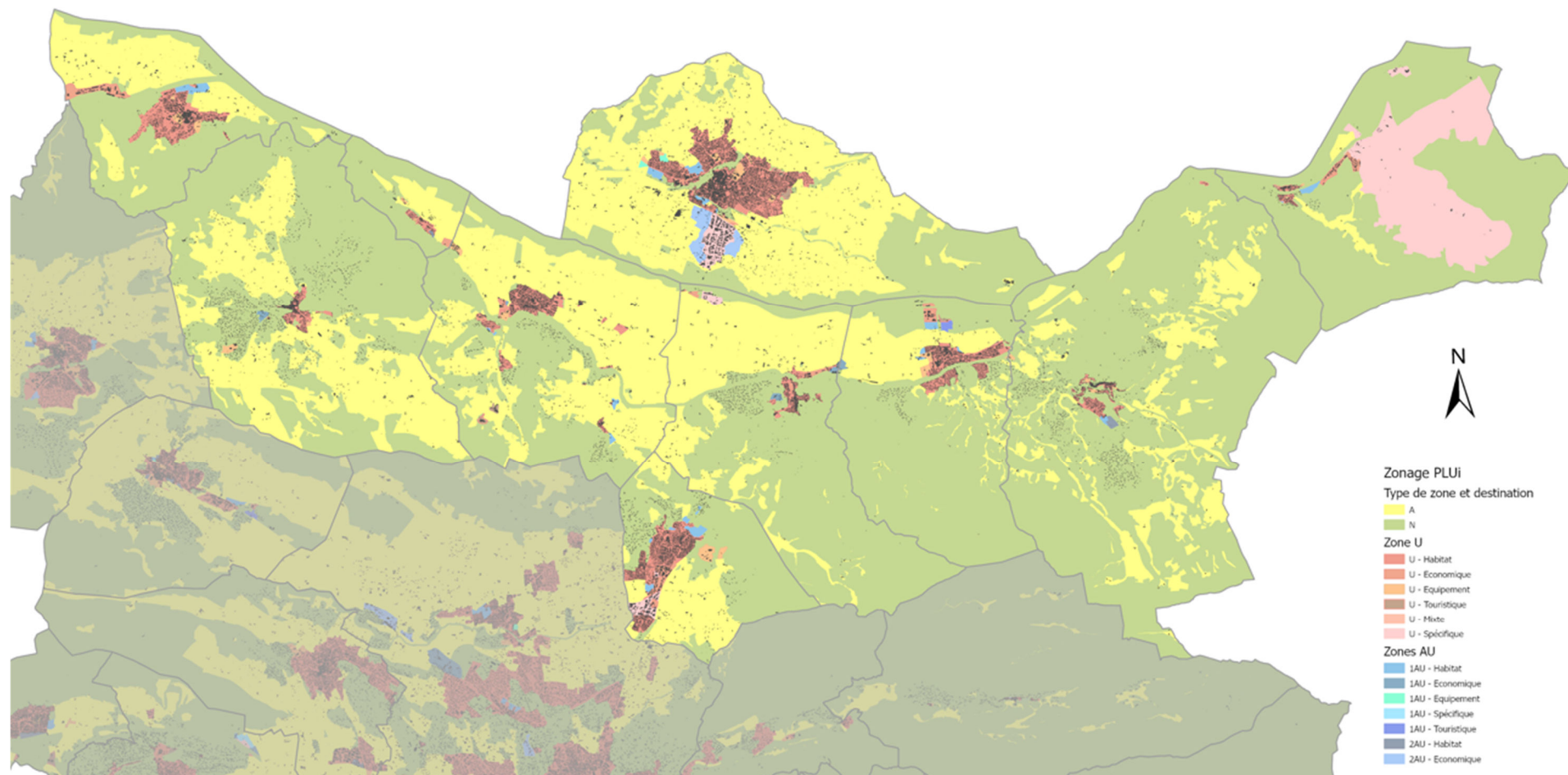


02/02/2023

CITADIA  
ÉQUIPEMENT

## VAL DE DURANCE

La Roque d'Anthéron, Rognes, Saint-Estève-Janson, Venelles, Meyrargues, Pertuis, Le Puy-Sainte-Réparate, Jouques, Saint-Paul-lez-Durance, Peyrolles-en-Provence



## LES DYNAMIQUES LOCALES QUI FONDENT LES CHOIX DE ZONAGE DE L'ENTITE VAL DE DURANCE

L'histoire des villages du Val de Durance et les conditions de leur développement reposent, en grande partie, sur une rivière structurante à l'échelle métropolitaine : la Durance. Caractérisée par un lit très large et des crues importantes, les villages du Val de Durance se sont historiquement implantés sur les piémonts, à l'écart des inondations.

L'agriculture s'est largement développée en plaine, grâce à la fertilité des terres. 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.

Marqué par la présence d'un pôle d'emplois de rayonnement mondial à Saint-Paul-lez-Durance, le Val de Durance a connu une véritable attractivité résidentielle ces dernières années.

Le Val de Durance bénéficie d'une accessibilité de qualité, relié par l'A51 longeant la Vallée de la Durance.

Ce secteur doit à la fois organiser son développement en respectant son identité, maintenir son dynamisme démographique, accompagner son développement économique, notamment autour de la filière stratégique Energie - Environnement, préserver l'activité agricole et faire face aux risques naturels, notamment liés aux crues de la Durance.





Le secteur central de l'entité (secteur 1b) est polarisé par la commune de Pertuis, identifiée au PADD comme Pôle structurant d'envergure métropolitaine à renforcer. L'OAP secteur stratégique « Val de Durance » affirme également la volonté de s'appuyer sur le rôle structurant de Pertuis pour organiser le développement de l'ensemble du secteur. Ce statut explique notamment la superficie significative des zones de développement futures à vocation tant résidentielle qu'économique sur la commune.

On trouve ensuite une majorité de communes identifiées comme Pôles de proximité au sein des secteurs Ouest (1a) et Est (1c). Toutefois, le secteur Est se distingue par la présence des sites de Cadarache et ITER sur la commune de Saint-Paul-lez-Durance. Cette commune, identifiée comme centralité villageoise au PADD, conjugue ainsi les caractéristiques d'un petit village provençal avec la présence d'un site d'emploi et de recherche d'envergure internationale, vecteur de la vallée des énergies, constituant une polarité économique majeure dont le rayonnement est à renforcer.

## LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE DU VAL DE DURANCE

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des documents d'urbanisme (A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. Le Val de Durance se caractérise par une présence importante de ce type de secteurs, en lien avec sa physionomie et les usages qui se sont développés au fil du temps au sein de ses espaces agricoles et naturels.

Le PLUi identifie ainsi 36 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sur le secteur du Val de Durance pour une surface cumulée de 73,64 ha. Il s'agit de permettre le développement raisonné des activités économiques existantes, mais aussi de répondre à l'objectif 7.2 du PADD, qui vise en particulier à accompagner la redécouverte du Val de Durance en développant les infrastructures touristiques et de loisir. L'OAP secteur stratégique « Val de Durance » affirme cette volonté de renforcer le positionnement du Val de Durance comme une destination de loisir du Pays d'Aix, en dynamisant de manière globale l'offre touristique. La présence d'une activité agricole et viticole dynamique sur ce secteur induit également des besoins et des potentiels de développement particuliers, liés à l'œnotourisme et à la diversification de l'activité agricole. Enfin, la réponse aux besoins en logement spécifiques des gens du voyage constitue un enjeu particulier sur le secteur, auquel le PLUi permet de répondre à travers la structuration de terrains locatifs familiaux.

La zone N regroupe 13 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées d'une superficie totale de 40,64 ha :



- Les STECAL numérotés Ns33, Ns34, Ns25, Ns23a et b, Ns17 sur une surface totale de 19,35 ha, ont comme point commun de participer à l'attractivité touristique du territoire du Pays d'Aix en réponse à l'orientation du PADD 7.2 Développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix. Les activités liées à ces STECAL sont variées : campings, création d'hébergements hôteliers, implantation d'un parc résidentiel de loisirs, sites touristiques, salles de réception, galeries d'art et contribuent directement à


l'accompagnement de la redécouverte du Val de Durance par le développement d'infrastructures touristiques et de loisirs.



- o Le secteur Ns34 est localisé sur la presqu'île de Plantain à Peyrolles-en-Provence. C'est un lieu de réception et d'hébergement. Le choix de cette extension limitée de 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, est motivée par l'importance de permettre de renforcer l'offre en logement pour accueillir des chambres d'hôtes. Son insertion paysagère est assurée par le fait que la hauteur des constructions est limitée mais aussi que le périmètre dans lequel il s'inscrit se situe à proximité directe des bâtiments existants, le tout étant encerclé de végétation.
- o Ns33 est localisé sur le site communal du plan d'eau à Peyrolles-en-Provence. Le bâtiment existant doit être réhabilité pour créer un établissement dédié au tourisme. Le choix de cette implantation en lien directe avec le bâti existant sur une surface de 0,09 ha et d'une hauteur totale de 7,5 m de maximum, permet de limiter l'impact sur les paysages alentours et surtout de réinvestir une surface déjà artificialisée, limitant ainsi l'impact sur la consommation d'espace naturel.
- o Ns25 est localisé sur le Domaine du Château de Fonscolombe, site classé, qui accueille des activités touristiques en lien avec le label Relais & Châteaux. Sur 1.5 ha, ce secteur doit permettre à l'établissement de renforcer sa capacité hôtelière en réaménageant son aire de stationnement et les bâtiments annexes. Le choix de cette implantation, permet de réinvestir un espace déjà occupé mais surtout d'implanter de nouvelles constructions, en continuité des bâtis existants de façon qu'elles soient regroupées. Ces nouvelles constructions devront être implantées en dehors des perceptions depuis les entrées du site et principaux axes de compositions paysagères.
- o Le secteur Ns23a, situé au sein du domaine Château La Coste, offre une complémentarité au volet mise en valeur des artistes et du patrimoine au travers d'un bâtiment réalisé sous forme


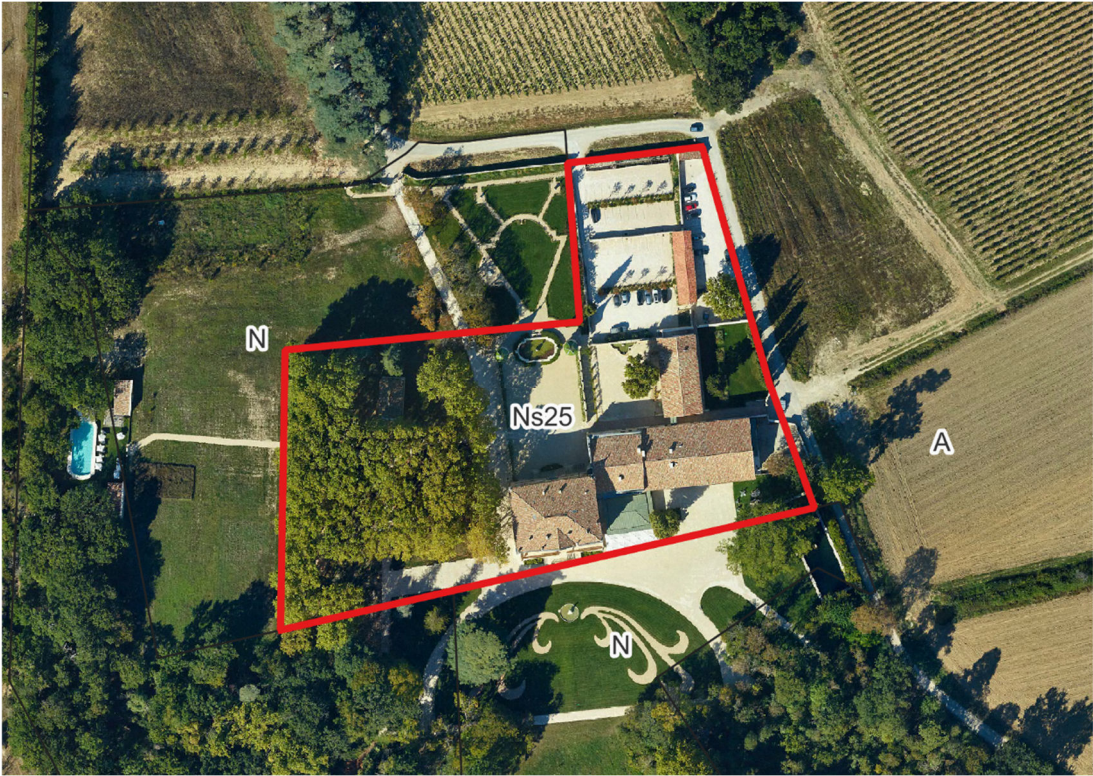
- d'œuvre architecturale. Le choix de son implantation en lisière d'un espace boisé et à proximité directe des vignes sera accompagnée d'un traitement paysager complémentaire de qualité.
- Le secteur Ns23b, et implanté à proximité immédiate du secteur Ns23a, correspond à la Richard Rogers Drawing Gallery, bâtiment conçu sous forme d'une œuvre architecturale du domaine de Château La Coste et a donc un vrai sens à apporter grâce à une complémentarité avec les équipements culturels projetés. Le choix de cette implantation à proximité immédiate du secteur Ns23a en vis-à-vis de vignes, mais également au sein d'un espace végétalisé, permettra de limiter sa perception sur l'environnement et sur le caractère du milieu.
  - Le secteur Ns17 recouvre un camping sur la commune de la Roque d'Anthéron. Le choix de cette implantation correspond aux limites des espaces utiles du camping. Seules les extensions des constructions existantes sont possibles afin de répondre aux nécessités de gestion des équipements existants.
- Le secteur Ns47, d'une superficie de 2,75 ha correspondant à la cité EDF à Jouques, fait partie de l'une des vingt-deux centrales de l'aménagement hydraulique des bassins de la Durance et du Verdon entrepris pendant les années 1950. Cette centrale a été dessinée par l'architecte Jean Crozet. Cet ensemble, aujourd'hui désaffecté, est composé de 2 maisons individuelles et 3 constructions en R+1. Le STECAL est destiné à permettre l'évolution et l'adaptation de ce site en pôle tertiaire et administratif, ce site ayant notamment vocation à accueillir des bureaux de la Direction des Routes et d'autres entreprises privées. Il est donc prévu des changements de destination des constructions existantes. De plus, le STECAL intègre la réalisation de hangar avec des panneaux photovoltaïques en toiture. L'emprise au sol à créer ne pourra pas excéder 2500 m<sup>2</sup> et la hauteur de façade des constructions nouvelles seront limitées à 9 m.
  - Le STECAL Ns28 de 1,80 ha correspond au lieudit Les Grandes Terres sur le territoire de la commune de Meyrargues, support d'une activité d'exposition et de restauration de véhicules de collection. Son extension doit permettre l'implantation de bureaux et le développement d'une activité d'hôtellerie.
    - Le choix de cette implantation est justifié au regard du réinvestissement d'une zone déjà artificialisée. La hauteur des façades des constructions ne pourra excéder 10m afin de permettre une bonne intégration paysagère des constructions dans un environnement situé à proximité directe de masses boisées.
  - Le STECAL Ns32 situé au Loubatas d'une superficie de 0,99 ha est destiné à conforter l'activité viticole du secteur en autorisant la réalisation de serres tout en permettant la diversification des activités du site grâce à l'accueil et au développement d'une activité légère de valorisation touristique et de loisirs. Cette diversification s'inscrit dans l'orientation 7.2 : développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix mais aussi dans l'objectif d'un maintien d'une activité agricole productive de denrées alimentaires diversifiées et locales.
    - Le choix de cette implantation en retrait d'un élément patrimonial classé et sur une surface de 60m<sup>2</sup> et d'une surface de plancher de 120m<sup>2</sup>, doit permettre une insertion paysagère optimale dans un espace boisé classé puisque la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7,5m. Les règles de bonne insertion paysagère en présence d'un élément bâti identifié au PLUi permettra une implantation des nouvelles constructions en dehors des perceptions majeures du site.
  - Le STECAL Ns27 d'une superficie de 1,06 ha est destiné à permettre l'évolution et l'adaptation du site de l'entreprise Ciffréo Bona et ainsi de contribuer à améliorer la qualité de l'entrée de ville de Meyrargues. Ainsi, ce STECAL est en adéquation avec l'orientation du PADD 2.6, mettre en valeur les espaces en entrée de ville et de village mais contribue également à l'orientation visant la dynamisation des entreprises artisanales, des petites unités de production, etc. en leur proposant des espaces accessibles et adaptés à leurs besoins.



- Le choix d'implantation du secteur Ns27 reprend uniquement la surface du hangar et l'emprise du parking attenant. Il se justifie par le fait que ce projet s'inscrit en renouvellement du site existant. La hauteur des façades des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 10m en respect des constructions déjà implantées, ayant un impact limité sur le paysage.
- Les STECAL Ns37 et Ns16, correspondant respectivement au Parc des Garrigues à Rognes et au site de loisir qui s'est développé autour du parc d'attraction Grimm'land à la Roque d'Anthéron, d'une surface cumulée de 10,23 ha ont une vocation d'équipement de loisir et répondent aux besoins d'espaces de nature et de convivialité qui font échos aux objectifs d'amélioration de l'offre en espaces publics prenant en compte la qualité paysagère et le confort d'utilisation tout en permettant de renforcer la cohésion sociale.
  - Le choix d'implantation au sein du Parc des Garrigues du secteur Ns37 est circonscrit à des espaces artificialisés entourés de larges espaces arborés permettant ainsi de limiter l'impact visuel des projets. De plus, les constructions nouvelles ne devront pas dépasser la hauteur des constructions existantes.
  - Le secteur Ns16 couvre les aménagements et équipements de loisirs situés au lieudit Le Grand Pont (notamment parc d'attraction Grimm'land) à la Roque d'Anthéron.
- Le STECAL Ns24 d'une superficie de 2,63 ha est destiné à la construction et aux installations nécessaires au fonctionnement d'une entreprise de recyclage et de valorisation des déchets. L'implantation d'une plateforme ainsi que les installations nécessaires au bon fonctionnement de cette entreprise visent à réduire la production de déchets ultimes en lien avec l'Orientatation 3.6 du PADD.
  - Le choix de l'implantation de ce secteur en renouvellement d'une surface déjà artificialisée s'inscrit dans une logique de préservation du foncier naturel et agricole. La hauteur des façades des constructions ne devra pas excéder 10m, dans le respect des règles de bonne insertion paysagère des articles 5 et suivants du règlement relatif à la zone Ns.
- Le STECAL Ns15 situé au lieudit Pey Gaillard, à Jouques, doit permettre le maintien de l'activité économique en place sur une surface de 1,83ha. En réponse à l'orientation visant la dynamisation des entreprises artisanales locales, en leur proposant des espaces accessibles et adaptés à leurs besoins, notamment en matière de stockage de leur matériel.
  - Le choix d'implantation de ce secteur reprend strictement les constructions existantes et limite l'emprise et la hauteur des nouvelles constructions à celles des constructions existantes, sans création de surface de plancher supplémentaire, assurant ainsi sa bonne intégration paysagère.

N.B. : Dans les illustrations des tableaux suivants le trait pointillé (  ) rouge correspond au périmètre du projet et le trait continu rouge (  ) au secteur destiné à accueillir la constructibilité limitée définie par le règlement écrit.



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PEYROLLES PROVENCE	EN <b>Ns34</b>	<b>Presqu'île de Plantain</b>	Annexes légères en continuité du bâti existant (habitat principal et chambres d'hôtes + locaux accessoires liés au fonctionnement	Tourisme	0,58
					



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PEYROLLES EN PROVENCE	Ns33	<b>Projet communal plan d'eau</b>	Réhabilitation du bâti existant pour création d'un établissement dédié au tourisme (hôtel, restaurant et autre)	Tourisme	0,09
 					


Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LE PUY-SAINTE-REPARADE	Ns25	<b>Château de Fonscolombe</b>	Relai Château en site classé - Création d'un hébergement hôtelier et ses annexes par changement de destination et extension de l'existant + aménagement de ses aires de stationnement	Tourisme	1,50
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 4;">  </div> </div>					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LE PUY-SAINTE-REPARADE	Ns23a	<b>Château La Coste</b>	Bâtiments sous forme d'œuvres architecturales complémentaires et nécessaires à l'activité viticole et permettant la valorisation touristique du site,	Tourisme	0,06
					


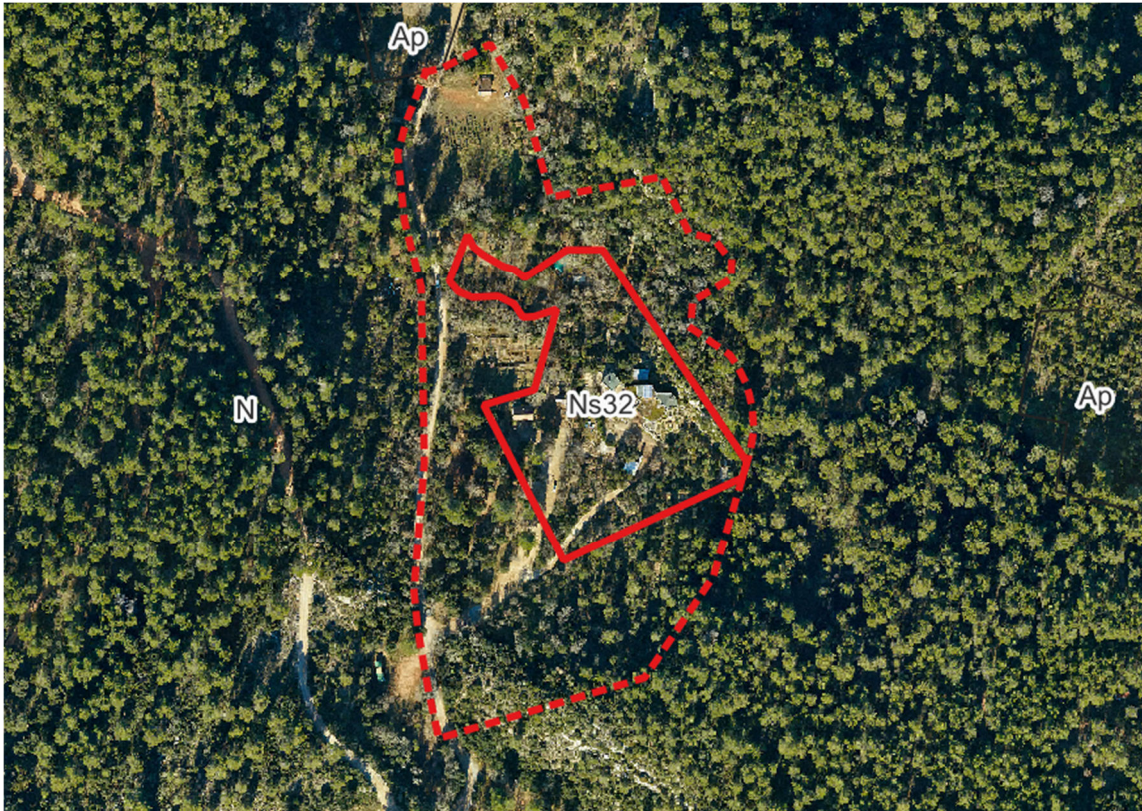



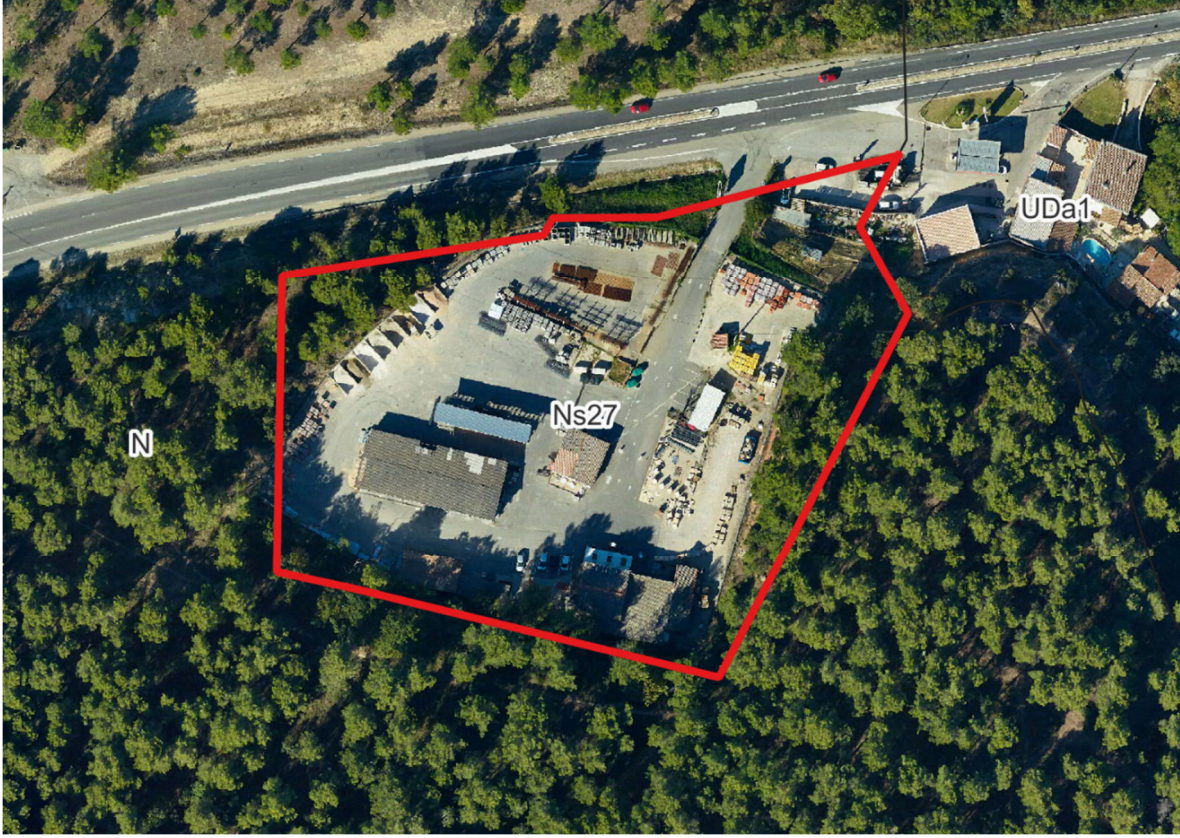
Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LE PUY-SAINTE-REPARADE	Ns23b	<b>Château La Coste – Richard Rogers Drawing Gallery</b>	Bâtiments sous forme d'œuvres architecturales complémentaires et nécessaires à l'activité viticole et permettant la valorisation touristique du site,	Tourisme	0,14
 					


Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LA ROQUE D'ANTHERON	Ns17	<b>Camping</b>	Pérennisation du camping existant	Tourisme	16,99
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
JOUQUES	Ns 47	Cité EDF	Changement de destination des bâtiments existants. Création de hangar avec panneaux photovoltaïques et logement de gardien	Activités	2,75
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
MEYRARGUES	Ns28	<b>Les Grandes Terres</b>	Activité exposition et restauration de véhicules de collection, Extension du bâtiment pour y faire des bureaux Nouvelle construction pour hôtellerie	Commerce, bureau	1,80
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PEYROLLES EN PROVENCE	Ns32	<b>Le Loubatas</b>	Création d'abris et de serres à vocation agricole et extension de l'éco-gîte de groupe avec des bureaux et une salle d'activités	Agricole, gîte rural	0,99
					



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
MEYRARGUES	Ns27	<b>Entrée de ville Nord - Ciffréo Bona</b>	Permettre le réaménagement du site de l'entreprise de BTP, la démolition de bâtiments et la construction de nouveaux bâtiments	Industrie	1,06
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
ROGNES	Ns37	<b>Parc des Garrigues</b>	Parc public avec buvette et salle de réception	Equipement loisir	1,22
					

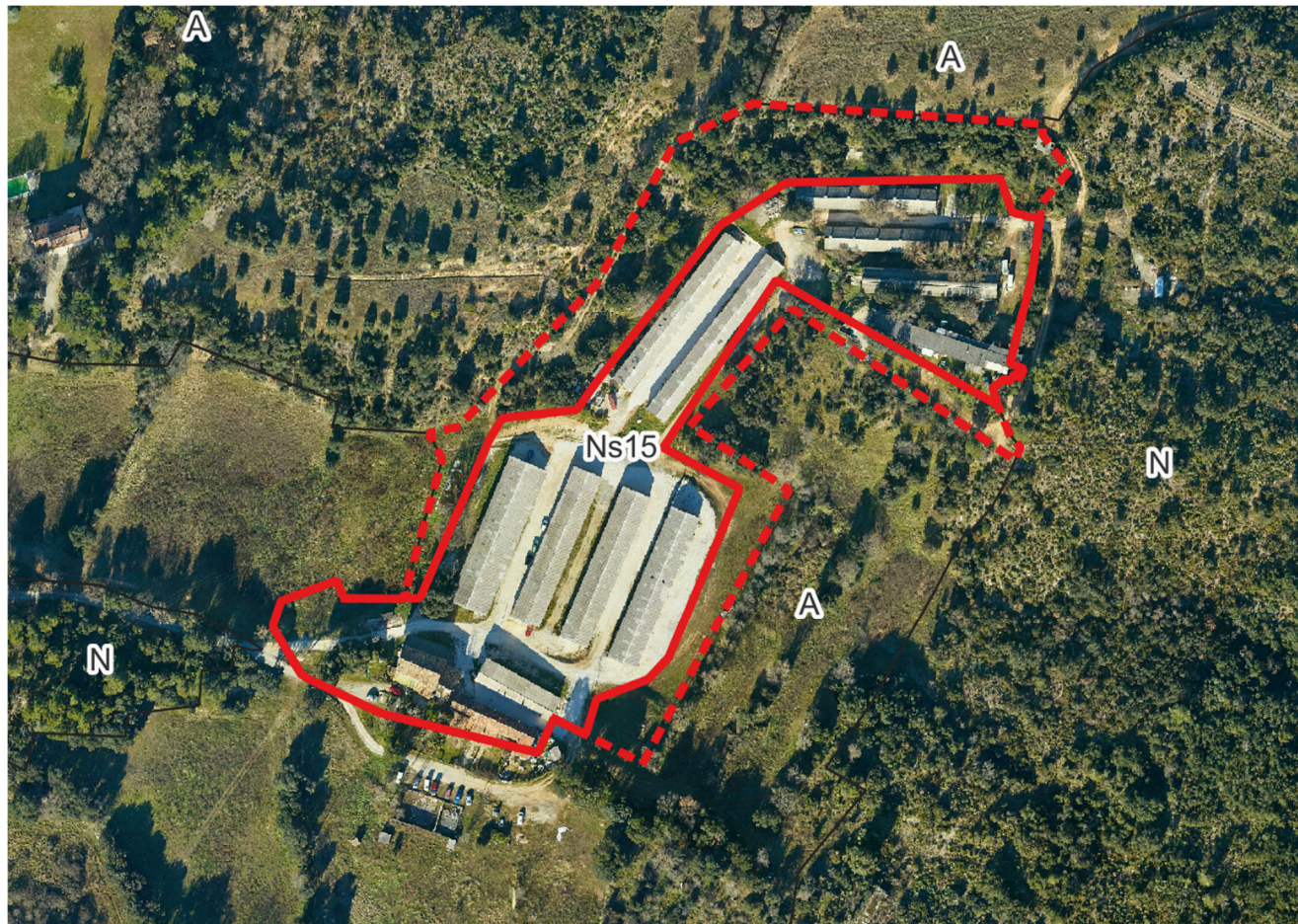


Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LA ROQUE D'ANTHERON	Ns16	<b>Grimm'land</b>	Parc d'attraction, possibilité de poursuivre l'aménagement	Equipement loisir	9,01



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LE PUY-SAINTE-REPARADE	Ns24	<b>La Garde - Ets Macagno</b>	Plateforme de recyclage et de valorisation de déchets verts et forestiers : constructions et installations nécessaires au fonctionnement, au gardiennage, et à la sécurité des installations de l'activité	Stockage	2,63
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
JOUQUES	Ns15	Lieu-dit de "Pey Gaillard"	Réhabilitation de locaux de stockage "artisans BTP" et autres	Stockage, industrie	1,83



La zone A regroupe 23 secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées d'une superficie totale de 33 ha :

- Les STECAL numérotés As26 à As32 identifiés au règlement graphique, représentant une superficie totale de 3,95 ha sont destinés à la sédentarisation des gens du voyage en réponse à l'orientation 4.2 du PADD qui indique vouloir répondre au mieux aux besoins de la population vivant sur le territoire, notamment des gens du voyage, par la création d'aires d'accueil supplémentaires conformément au schéma départemental. Une seule commune du territoire est concernée par cette typologie de STECAL, il s'agit de la commune de Pertuis.
  - o Le choix d'implantation de l'ensemble de ces secteurs à l'écart des espaces urbains répondra aux règles qualitatives d'implantation en fonction de la nature des milieux et du contexte local. Elles admettront des hauteurs limitées à 3,5m, permettant ainsi une bonne insertion paysagère dans leur environnement direct.
- Les STECAL As37 et As38 ont vocation à permettre le développement et la pérennisation de centres équestres sur le territoire de Peyrolles-en-Provence, activité contribuant au développement touristique du territoire par l'encouragement du développement des activités de pleine nature.
  - o Le secteur As37 permettra le confortement de l'exploitation domaine équestre de l'Halezane, à travers des aménagements et constructions nécessaires à l'activité équestre s'inscrivant en continuité de bâtiments existants partiellement ceinturés par des espaces boisés de manière à assurer leur intégration paysagère.
  - o Le secteur As38, est destiné à permettre d'accueillir des équipements fonctionnels, nécessaires à l'activité équestre du centre à l'intérieur-même de bâtiments existants réhabilités. Le choix de cette implantation, au cœur d'un environnement boisé classé, couplé avec des linéaires d'arbres identifiés au PLUi permettra aux constructions de s'inscrire à l'arrière de ces éléments de paysage sur une surface ne devant excéder 70m<sup>2</sup>. De plus, leur hauteur limitée permettra de tenir compte des

perspectives dans le paysage proche et lointain en contribuant à la mise en valeur du site.

- Les STECAL As39 et As40, dédiés au développement possible de centres de réinsertion sur 2,62 ha répondent à l'orientation 4.2 qui vise à apporter des solutions aux publics spécifiques et aux ménages les plus démunis par une offre de logements et d'hébergements d'urgence. Une seule commune est concernée par cette typologie de STECAL, il s'agit de la commune de Rognes qui accueille ce type de structure, dénommées L'Etape 1 et l'Etape 2.
  - o Le choix d'implantation du secteur As40, à la fois sur l'établissement actuel et sur un périmètre plus vaste, doit permettre à l'activité de se développer tout en préservant le caractère patrimonial du lieu. En effet, l'établissement est identifié comme élément de patrimoine bâti au PLUi. Les constructions devront donc être implantées en dehors des perceptions majeures du site, tels que les axes de composition architecturale et paysagère. La hauteur des constructions ne devra pas excéder la hauteur des constructions existantes pour permettre la meilleure insertion paysagère possible au sein d'un environnement boisé.
  - o Le secteur As39 englobe également les locaux d'une structure existante dans un site en lisière d'espaces boisés et agricoles. Le choix d'implantation de tout projet d'extension ou de construction nouvelle en continuité de bâtiments existants permettra leur bonne insertion paysagère.
- Les STECAL As17 et As18, concernent uniquement la commune du Puy-Sainte-Réparate, sur environ 6,85 ha. Ils ont vocation à pérenniser l'activité agricole du territoire en autorisant la construction de bâtiments accueillant des activités nécessaires à la production et au fonctionnement économique des exploitations (silos, espace de vente), y compris des logements dédiés au gardiennage de ces dernières. Ainsi, ils s'inscrivent dans un objectif de maintien et de développement d'une agriculture productive et durable.
  - o As17 : le choix de cette implantation sur de la surface déjà artificialisée s'inscrit dans la volonté de privilégier la



- dynamique de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles. Les constructions dans ce secteur présenteront une hauteur de façade limitée à 7m et devront prendre en compte les règles qualitatives applicables à la zone As du règlement du PLUi, afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur leur environnement proche ou lointain.
- Le choix d'implantation du secteur As18 sur une surface déjà artificialisée permet de limiter l'étalement des constructions sur des terres naturelles ou agricoles. L'instauration d'un périmètre d'implantation permet d'encadrer le mitage des constructions au sein du secteur et ainsi assurer une meilleure intégration paysagère des constructions dans le site. La hauteur de façade des nouvelles constructions est limitée à 10m.
- Le STECAL As22, situé sur la commune de le Puy-Sainte-Reparate, de 0,74 ha, doit permettre le maintien de l'activité économique (station-service) en permettant la réhabilitation et la mise aux normes des bâtiments existants afin de pérenniser un service de proximité.
    - Le choix de cette implantation, strictement limitée au périmètre de la station-service et du garage mécanique en activité permettra une bonne insertion paysagère puisque le gabarit des constructions actuelles n'est pas remis en question et que la hauteur des constructions est limitée à 10m.
  - Les STECAL As12 et As36, secteurs dédiés au traitement des déchets sur environ 6,60 ha visent à répondre à l'orientation du PADD 3.6, réduire la production de déchets ultimes. Dans ces deux cas, ce sont des équipements publics, apportant une réponse aux besoins présents et futurs des habitants.
    - Le STECAL As12 est localisé sur la commune de Jouques. Le choix d'implantation de ce secteur nécessaire pour la réalisation d'une plateforme de traitement des déchets verts s'inscrit sur un site isolé en retrait de bosquets. Son insertion paysagère sera assurée par les éléments présents naturellement sur le site qui devront être renforcés, conformément à l'article 5 des dispositions communes aux zones A et N du règlement écrit.
    - Le STECAL As36 s'implante sur le territoire de la commune de Pertuis en continuité direct des infrastructures de la STEP dans une logique de regroupement des services et d'intégration paysagère.
- Les STECAL As35, As19, As16a et b, sur un total de 2,89 ha ont comme point commun de participer à l'activité touristique du territoire, en réponse à l'orientation du PADD 7.2 Développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix. Les secteurs As16a et As16b ont la particularité de répondre également à l'orientation 2.9 Construire le patrimoine de demain puisque les équipements projetés promeuvent des formes urbaines innovantes et une architecture contemporaine de qualité.
    - Le secteur As35 se situe à l'arrière d'un élément patrimonial identifié au PLUi sur le territoire de la commune de Pertuis. Ce choix d'implantation permet de préserver le caractère patrimonial des lieux en assurant une insertion discrète, en extension du bâti existant et par conséquent en respect des perceptions majeures du site, tel que le axes de compositions architecturaux et paysagers. La hauteur maximum des façades des constructions ne devra excéder 3,5m qui devront s'implanter dans la masse végétale afin de ne pas changer le caractère du milieu.
    - Le choix d'implantation du secteur As19 reprend strictement l'élément patrimonial du Domaine de Fonscolombe, cave viticole, au Puy-Sainte-Réparate. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m pour les nouvelles constructions, et 10m pour les extensions des constructions existantes, permettant de limiter l'impact sur l'environnement direct du secteur. Les constructions neuves devront s'implanter de façon à ne pas remettre en cause la cohérence architecturale et devront avoir pour effet de mettre en valeur l'intérêt patrimonial du site.
    - Le secteur As16a correspond au Centre Niemeyer situé sur le Domaine de Château La Coste au Puy-Sainte-Réparate, dont la


vocation est d'accueillir un centre de formation dans un bâtiment d'architecture contemporaine de qualité. Situé au cœur des vignes dans un espace ouvert, l'implantation des bâtiments sera cohérente avec les bâtis existants et les hauteurs respecteront les hauteurs des bâtis déjà présents sur le site.



- Le secteur As16b correspond au pavillon Renzo Piano. Situé au milieu des vignes du Domaine de Château La Coste, le choix de la localisation du STECAL tient compte des perspectives dans le paysage proche et lointain.
  
- Le STECAL As33, d'une superficie de l'ordre de 5,3 ha., permettra l'accueil d'un groupe scolaire public, d'une structure d'hébergement liée à ITER, ainsi qu'un établissement d'enseignement secondaire international. Le choix d'implantation du secteur As33 à Pertuis est motivé par une inscription en continuité de la zone urbaine. Pour autant, les règles de constructions permettent d'assurer la bonne insertion paysagère de ce projet à travers une volumétrie des constructions limitées à une emprise au sol de 7 500 m<sup>2</sup> maximum, et une hauteur totale des constructions ne pouvant excéder 10 m.
  
- Les STECAL As20 et As21 se situent sur la commune du Puy-Sainte-Réparate sur environ 0,56 ha. Ils ont vocation à permettre le confortement et la diversification d'établissements hôteliers existants (aménagement de services de restauration, de salles de séminaires, etc.). Ils apportent des réponses au besoin de service de proximité mais



contribuent aussi à la mise en valeur et au développement du tourisme du territoire.

- As20, est un secteur qui intègre un élément de patrimoine bâti identifié au PLUi, dénommé Vert Moulin, sur une parcelle plus large de 0,18 ha. Destiné à accueillir du public, ce secteur doit pouvoir évoluer tout en préservant le caractère patrimonial en mettant à profit le parc boisé dans lequel il s'insère. Ainsi les constructions ne pourront pas excéder 30% de la surface de plancher existante et une hauteur limitée afin de ne pas excéder la hauteur du bâti existant.
  - As21 est un secteur qui intègre un élément de patrimoine bâti identifié au PLUi, Château La Garde, sur une parcelle de 0,37 ha. Cet établissement s'inscrit dans un parc arboré au sein duquel toute nouvelle construction devra s'insérer de manière qualitative en respectant une hauteur de façade maximale de 10 mètres pour les extensions des constructions existantes et 7m pour les nouvelles constructions. La surface de plancher autorisée ne devra pas dépasser 30% de la surface de plancher existantes.
- 
- Le STECAL As43, d'une superficie de 0,04 ha., a vocation à permettre la subdivision en plusieurs logements de la bastide du Domaine des Cabannes, à Rognes, dans le respect du bâti existant (aménagement dans le volume de la bastide existante dans le respect de son caractère patrimonial).



N.B. : Dans les illustrations des tableaux suivants le trait pointillé (  ) rouge correspond au périmètre du projet et le trait continu rouge (  ) au secteur destiné à accueillir la constructibilité limitée définie par le règlement écrit.



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PERTUIS	As27	<b>Lieu-dit le Défends</b>	Aménagement d'un terrain familial locatif destiné à l'habitat des gens du voyage	Terrain familial	0,51
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PERTUIS	As28	<b>Lieu-dit ancienne route d'Ansois Nord</b>	Aménagement d'un terrain familial locatif destiné à l'habitat des gens du voyage	Terrain familial	0,33
 					

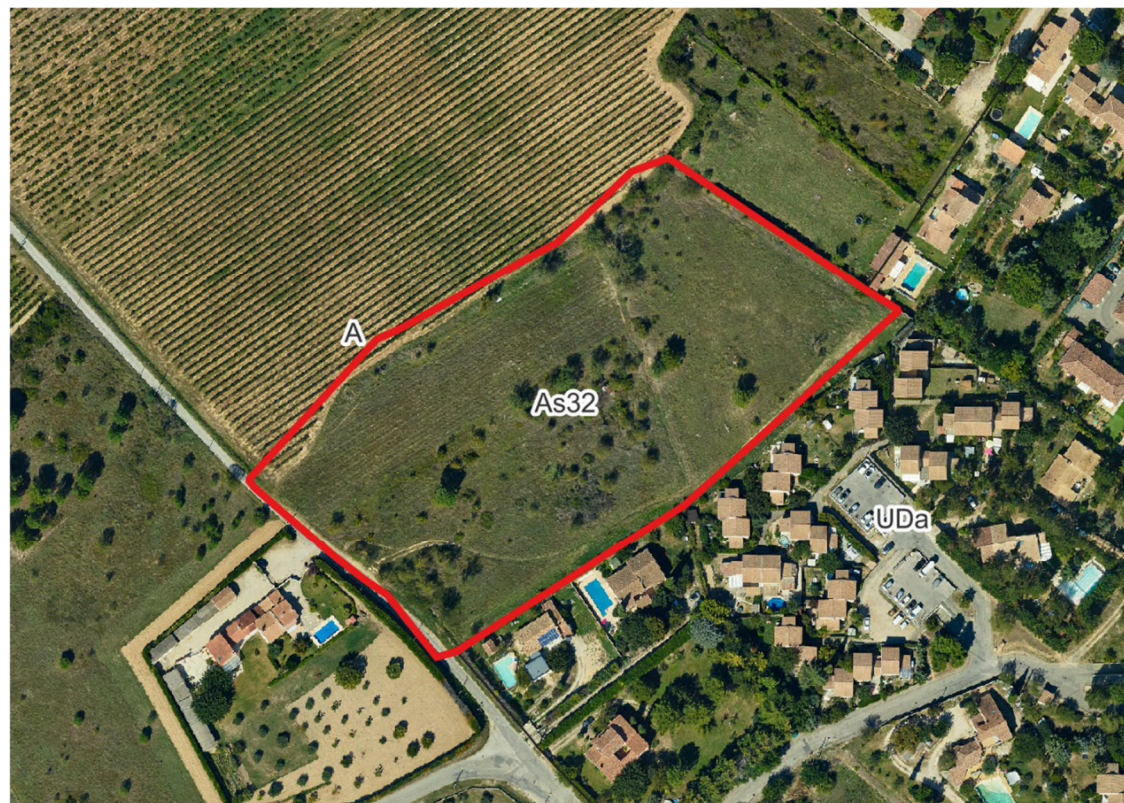
Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PERTUIS	As29	<b>Lieu-dit Route de Cabrières</b>	Aménagement d'un terrain familial locatif destiné à l'habitat des gens du voyage	Terrain familial	0,32
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="flex-grow: 1;">  </div> </div>					

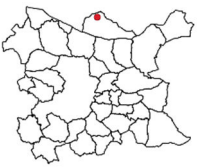
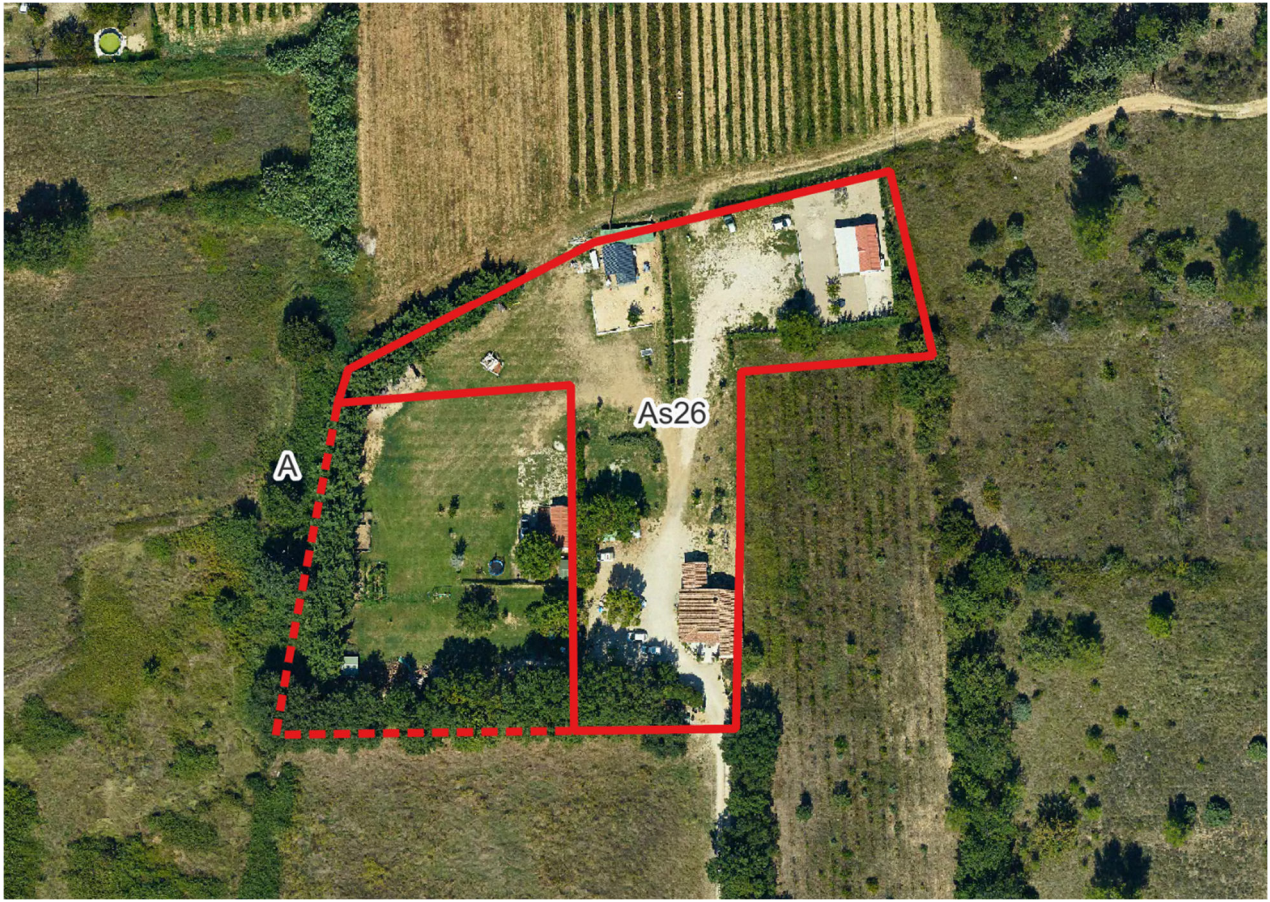




Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PERTUIS	As30	<b>Lieu-dit ancienne route d'Ansois Est</b>	Aménagement d'un terrain familial locatif destiné à l'habitat des gens du voyage	Terrain familial	0,46
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div>  </div> </div>					



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PERTUIS	As31	<b>Lieu-dit Les Trois Croix</b>	Aménagement d'un terrain familial locatif destiné à l'habitat des gens du voyage	Terrain familial	0,21
					


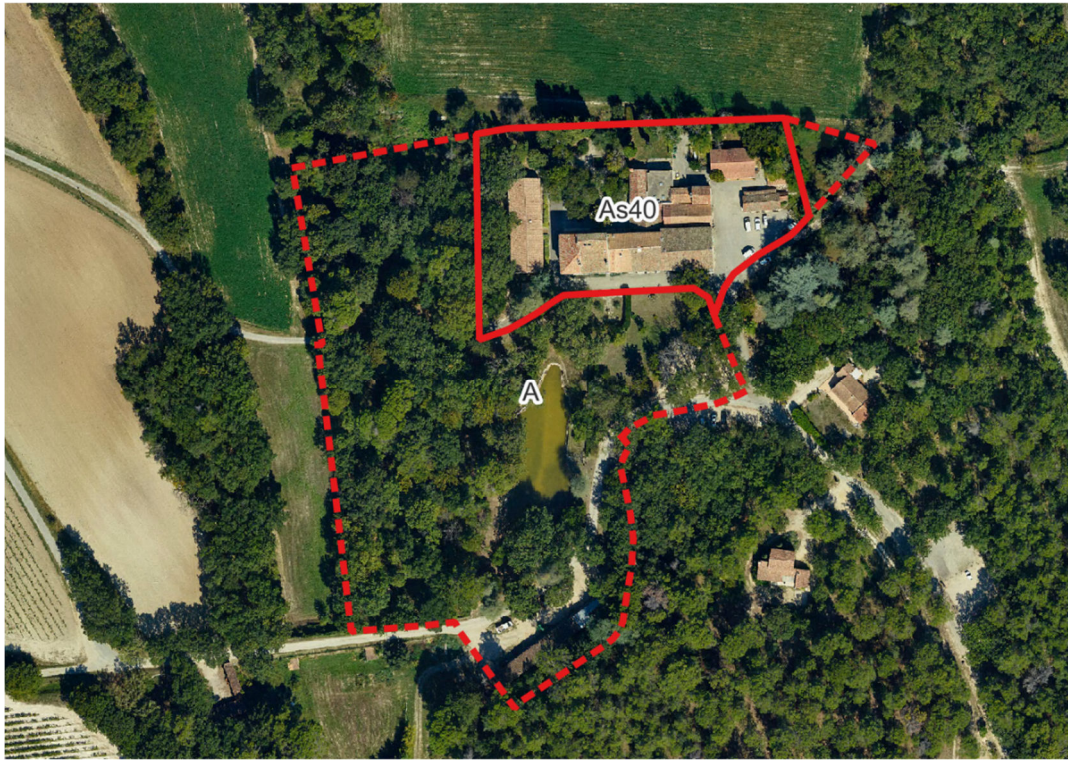
Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PERTUIS	As32	<b>Lieu-dit les Martines</b>	Aménagement d'un terrain familial locatif destiné à l'habitat des gens du voyage + bassin de rétention des eaux pluviales	Terrain familial	1,64


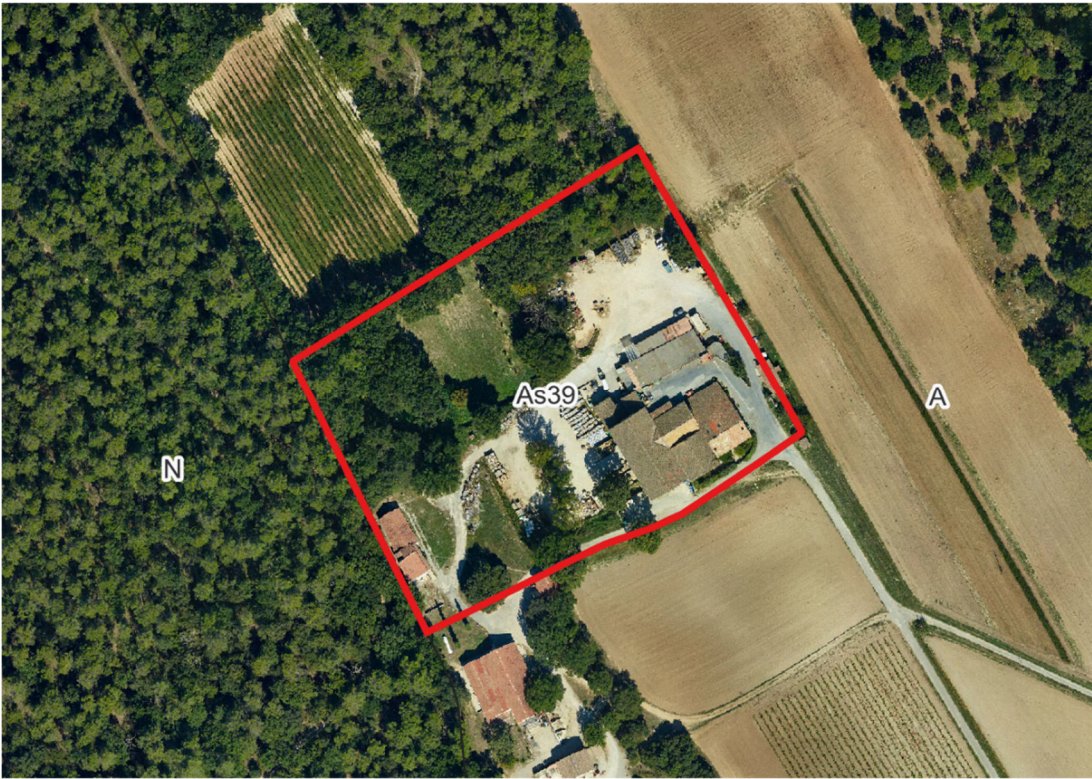


Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PERTUIS	As26	<b>Lieu-dit Saint-Joseph</b>	Aménagement d'un terrain familial locatif destiné à l'habitat des gens du voyage	Terrain familial	0,48
					

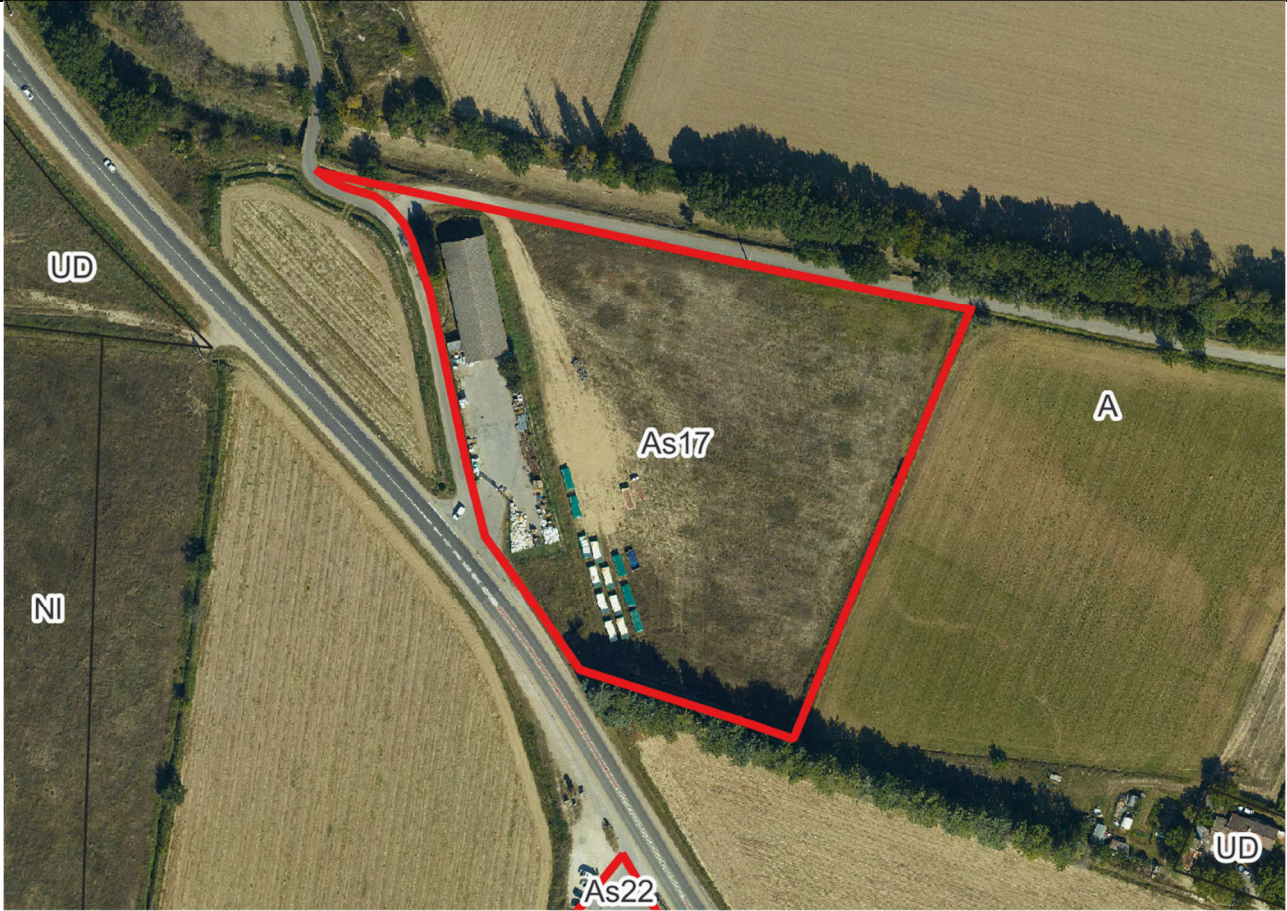
Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PEYROLLES EN PROVENCE	As38	<b>Ecurie de Bégadan</b>	Réhabilitation du bâti existant et création d'un logement pour le palefrenier et d'un bureau pour le Comité départemental d'Equitation des Bouches-du-Rhône (ou construction d'un mobil-home faisant office de bureau pour le CDE13)	Centre équestre	3,38
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PEYROLLES EN PROVENCE	As37	<b>Domaine équestre de l'Halezane</b>	Création d'un manège couvert, extension des boxes et création d'abris sans dalle pour chevaux	Centre équestre	0,10
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
ROGNES	As40	<b>L'Etape 1</b>	Centre de réinsertion - Laisser possibilité d'extension des locaux existants et nouvelles constructions pour confortement de l'établissement	Etablissement d'action sociale	0,69
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
ROGNES	As39	<b>L'Etape 2</b>	Centre de réinsertion - Laisser possibilité d'extension des locaux existants et nouvelles constructions pour confortement de l'établissement	Etablissement d'action sociale	1,93
 					

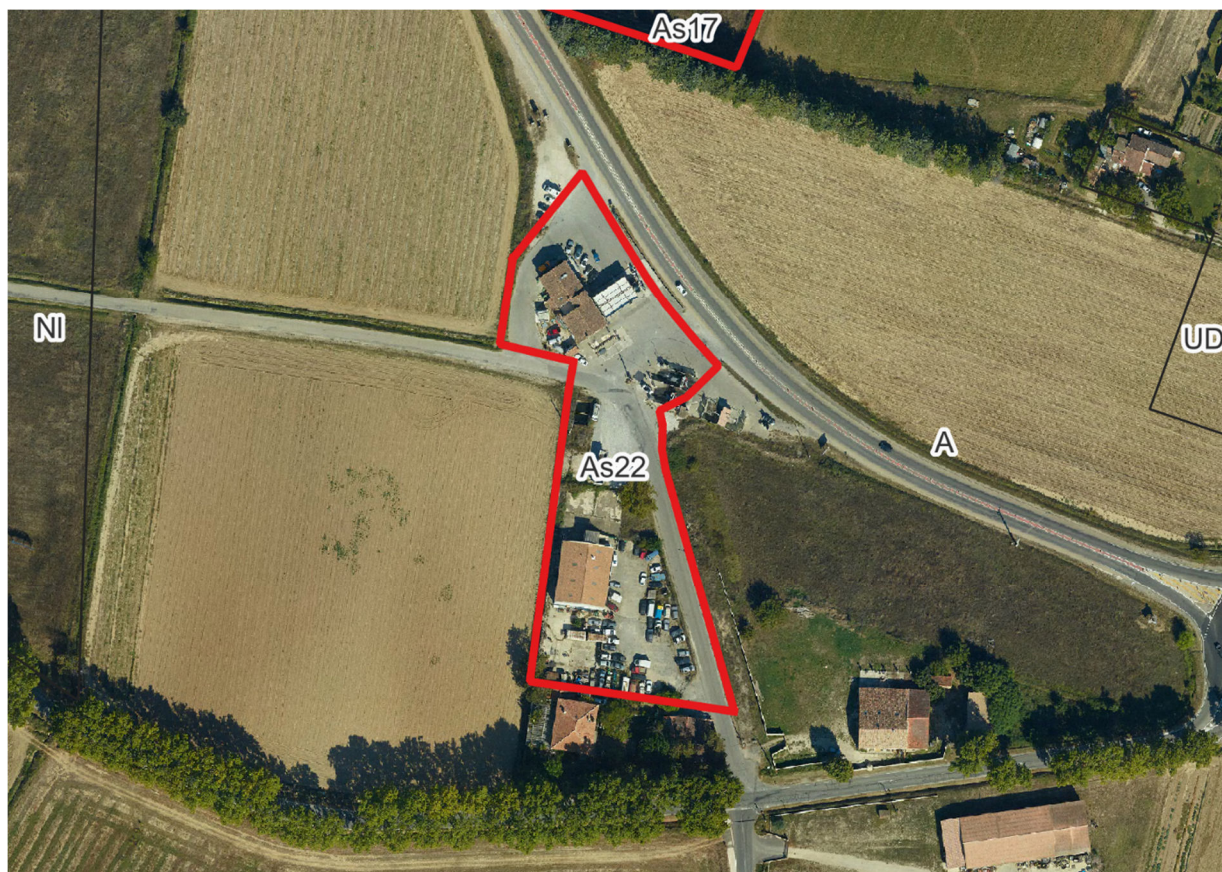



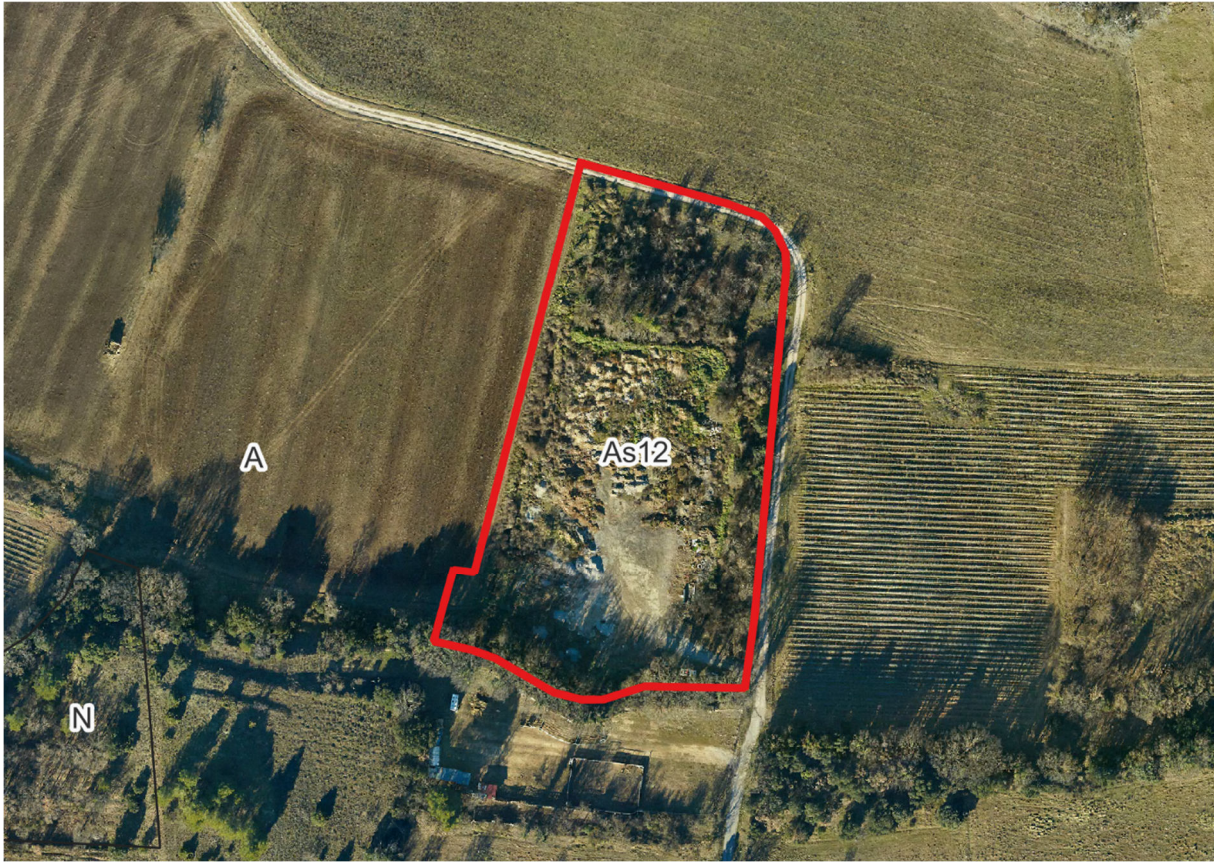
Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LE PUY-SAINTE-REPARADE	As17	<b>Les Goirands</b>	Vente de produits utiles et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière + logement de fonction	Exploitation agricole, logement	1,65
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LE PUY-SAINTE-REPARADE	As18	<b>Les Merles</b>	Silos à grains et ses bâtiments techniques + logement de fonction	Exploitation agricole, logement	5,20

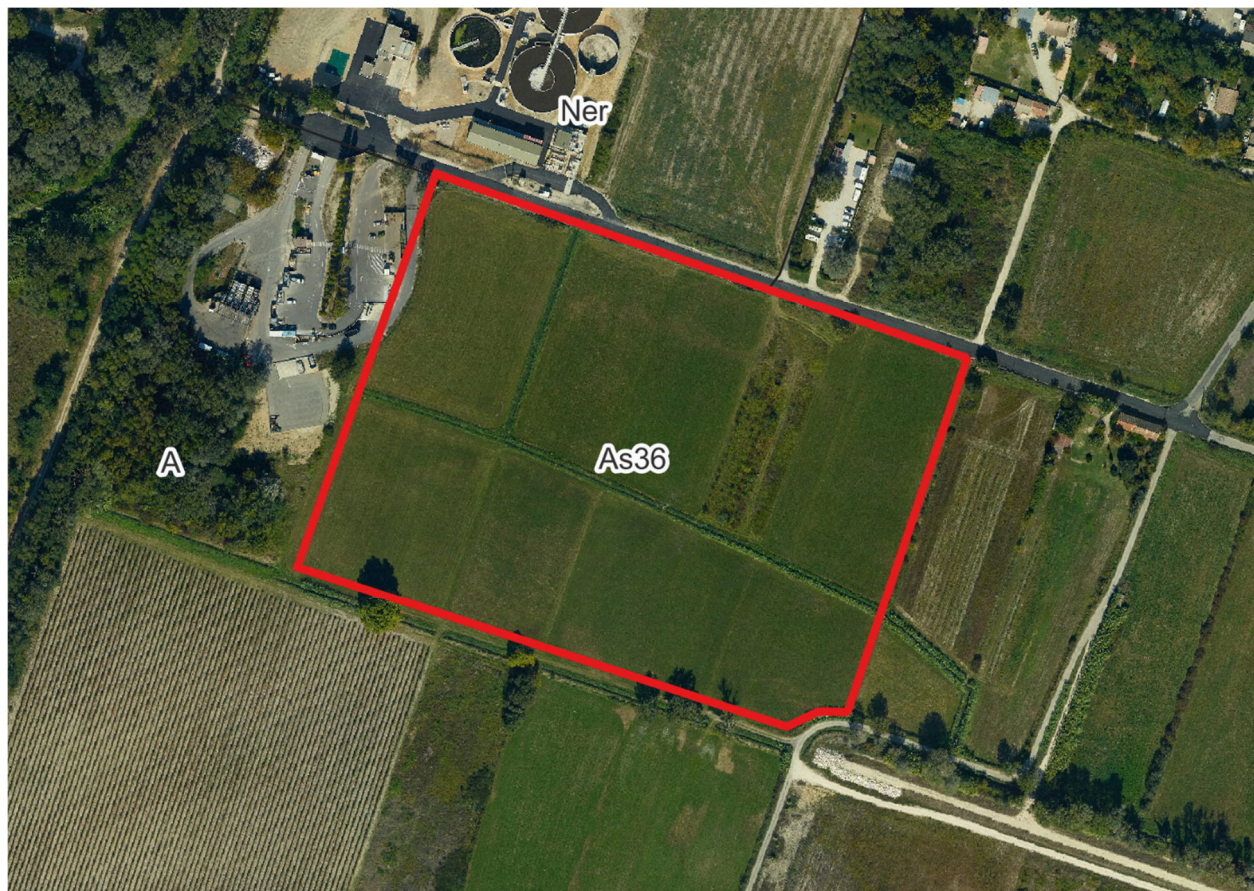




Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LE PUY-SAINTE-REPARADE	As22	<b>Les Goirands - Station-service</b>	Mise aux normes de la station-service et du garage mécanique associé, sans création de nouveau logement ni d'espaces d'activités commerciales,	Industrie	0,74



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
JOUQUES	As12	<b>Locaux techniques au lieu-dit "Les Parties"</b>	Projet communal de stockage et de traitement des déchets verts : (1 local + plateformes de stockage)	Stockage	1,20
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PERTUIS	As36	<b>Déchetterie</b>	Aménagement d'une aire de stockage et de recyclage de déchets du BTP	Stockage	5,40



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PERTUIS	As33		Groupe scolaire public, structure d'hébergement liée à ITER, établissement d'enseignement secondaire international.	Hébergement, enseignement	5,28
 					



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PERTUIS	As35	<b>Val Joanis</b>	Extension des bâtiments existants pour l'accueil touristique dans le domaine viticole	Tourisme	0,14





Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LE PUY-SAINTE-REPARADE	As19	<b>Domaine de Fonscolombe (cave viticole)</b>	Hébergement hôtelier, restaurant, salles de séminaire	Tourisme	2,44



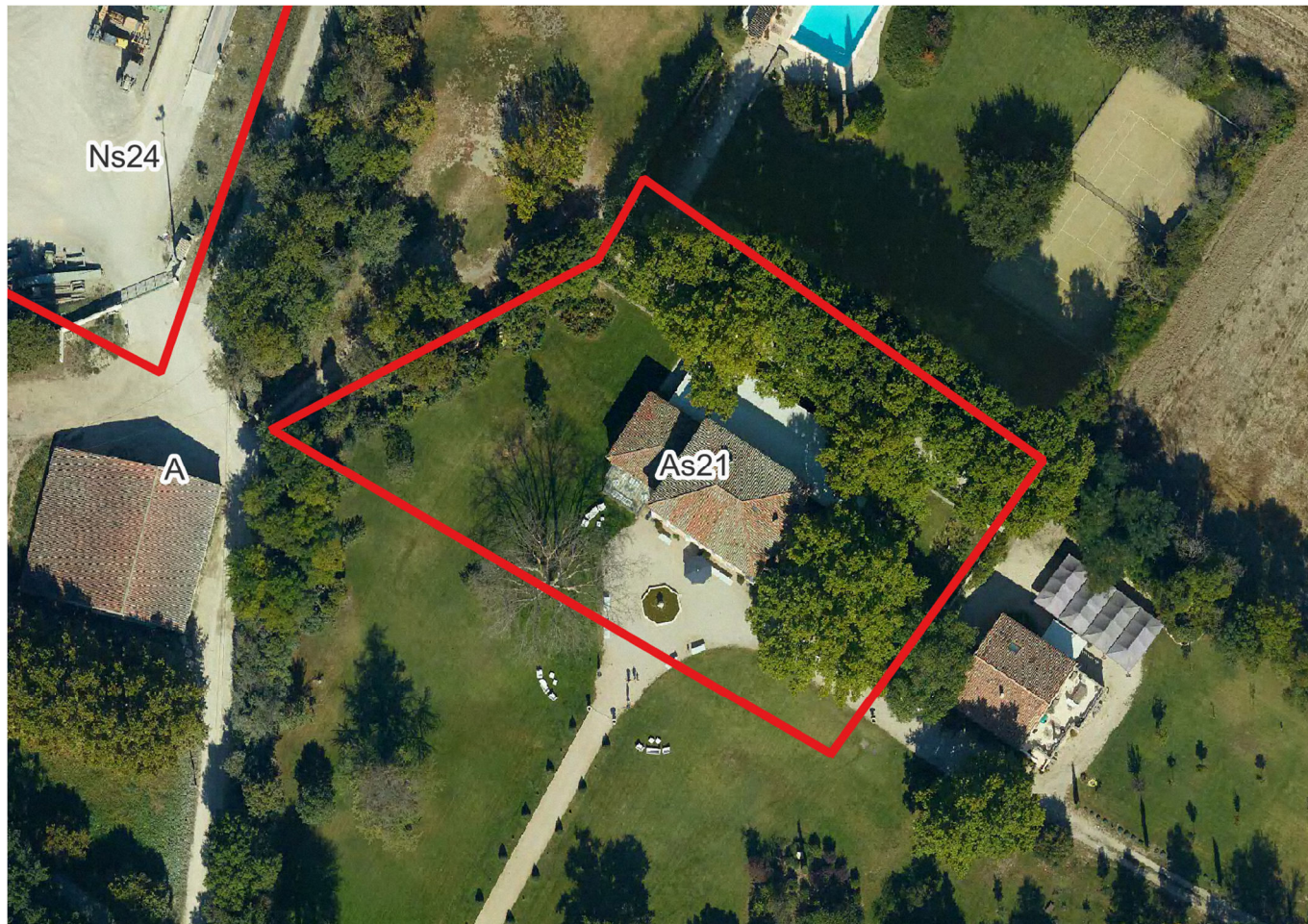




Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LE PUY-SAINTE-REPARADE	As16a	<b>Château La Coste - Centre Niemeyer</b>	Centre de formation Niemeyer - Bâtiment sous forme d'œuvre architecturale complémentaire et nécessaire à l'activité viticole et permettant la valorisation touristique du site,	Tourisme	0,15
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LE PUY-SAINTE-REPARADE	As16b	<b>Château La Coste - Pavillon de photographie Renzo Piano</b>	Galerie d'art : pavillon de photographie Renzo Piano - Bâtiment sous forme d'œuvre architecturale complémentaire et nécessaire à l'activité viticole et permettant la valorisation touristique du site,	Tourisme	0,16
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LE PUY-SAINTE-REPARADE	As20	<b>Vert Moulin</b>	Salle de réception, traiteur, ERP cat, 4 et 5	Tourisme, services	0,18
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 4;">  </div> </div>					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LE PUY-SAINTE-REPARADE	As21	<b>Château La Garde</b>	Salle de réception, traiteur	Tourisme, services	0,37



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
ROGNES	As43	<b>Domaine de Cabannes</b>	Réhabilitation du bâtiment existant pour la création de logements	Logements	0,04
 					

## 1a - SECTEUR OUEST (LA ROQUE D'ANTHERON, ROGNES, SAINT-ESTEVE-JANSON)

### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes du secteur. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Le secteur UAb sur la commune de La Roque d'Anthéron correspond au faubourg ancien situé en extension directe du centre-ville historique. Le tissu urbain de ce secteur se caractérise par une vocation à dominante d'habitat et des activités économiques possibles en rez-de-chaussée des bâtiments. Le zonage UAb répond à l'objectif de préservation de la mixité fonctionnelle qui est souhaitée sur ce secteur.

Les zones et secteurs UBb, UDa1 et UDb des communes de La Roque d'Anthéron, Rognes et Saint-Estève-Janson correspondent à des ensembles plus ou moins structurés d'habitat individuel.

Les règles de volumétrie du secteur UBb visent à permettre une certaine intensification urbaine. Si cette zone présente déjà une densité significative sur la commune de La Roque d'Anthéron, ce choix de zonage vise à permettre la structuration et l'intensification des secteurs situés sur les communes de Rognes et Saint-Estève-Janson.

Les zones UDa1 et UDb correspondent à des zones à la physionomie pavillonnaire moins dense.

Le secteur UDa1 de Saint-Estève-Janson, situé en limite d'une zone naturelle au sud constituant un espace tampon avec le canal EDF, correspond à un espace

d'urbanisation diffuse, composé d'habitat à dominante pavillonnaire de faible densité. Une opération en cours de réalisation, à dominante pavillonnaire de densité intermédiaire va permettre de structurer le secteur, en cohérence avec le zonage UDa1 retenu.

Le secteur UDb correspond à un tissu d'habitat à dominante pavillonnaire caractérisé par une densité moindre et une implantation des constructions en ordre discontinu.

Le zonage UDb, mobilisé sur les 3 communes, vise à maintenir les formes urbaines au sud du centre historique de la Roque d'Anthéron et de Rognes. On le retrouve également à Saint Estève Janson, en continuité de la zone UDa1, où il est également destiné au maintien des formes urbaines existantes selon un principe de densité dégressive.

Les zones UC de La Roque d'Anthéron correspondent majoritairement à des ensembles discontinus d'habitat collectif. Le règlement de la zone favorise le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux, de manière à limiter l'emprise au sol des bâtiments.

Il s'agit également de permettre la mixité fonctionnelle, à l'image de la zone UC au sud du centre-ville qui accueille plusieurs établissements de santé ou médico-social (clinique de soins Le Méditerranée, EHPAD Les Mélodies, Institut Médico-Educatif, etc.).

Située en périphérie des centres historiques, les zones UG du secteur sont des zones urbaines à dominante d'habitat pavillonnaire. Elles peuvent accueillir des équipements complémentaires.

Les zones UG de La Roque d'Anthéron se positionnent de manière linéaire, en frange du tissu urbain existant, en limite de zones agricoles ou naturelles. Il s'agit

d'espaces d'urbanisation diffuse n'admettant pas de mixité fonctionnelle, peu adaptés à la densification. Leur délimitation s'appuie strictement sur les anciennes limites des zones UD du PLU communal. Le classement en zone UG permet de maintenir les formes urbaines existantes et d'assurer la gestion des interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes.

La zone UG située au sud de la commune de La Roque d'Anthéron, à proximité de l'abbaye de Silvacane, classée en Udf2 au PLU en vigueur, correspond à un village de vacances communal, qui a également une vocation de lieu de réception. Son classement en zone UG permet de limiter l'emprise au sol des bâtiments en cohérence avec le voisinage de la zone naturelle et la présence d'un risque feux de forêt.

Située à l'Ouest du centre-ville, la zone UG de Rognes correspond à un secteur viabilisé dédié à un futur lotissement à dominante d'habitat pavillonnaire. Compte tenu de sa localisation à proximité de zones agricoles et naturelles, le classement en zone UG vise à assurer la gestion des interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes.

La zone UG de Saint-Estève-Janson correspond à un ensemble structuré d'habitat individuel sur la partie Est. La partie située à l'Ouest du linéaire boisé se caractérise par une urbanisation de faible densité, située en frange urbaine en limite de la zone naturelle. Le classement en zone UG permet de maintenir les formes urbaines existantes.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Sur la commune de Saint-Estève-Janson, le Foyer d'Accueil Médicalisé des Capelières fait l'objet d'un classement en zone UP.

Les zones UP de La Roque d'Anthéron correspondent au cimetière communal, aux terrains de sport de plein air Michel Bouchard, à l'hôtel de ville et au pôle

sportif, culturel et éducatif situé autour de l'hôtel de ville (complexe sportif et culturel Marcel Pagnol, école primaire Jules Ferry et école maternelle Paul Claudel).

Les zones UP de Rognes correspondent au cimetière communal, au collège Les Garrigues et au complexe sportif attenant ainsi qu'à l'EHPAD L'Estelan.

Les zones UE correspondent à des zones à dominante d'activités économiques. L'objectif étant de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

Située en entrée de ville Ouest, la zone d'activités de La Roque d'Anthéron d'intérêt métropolitain, est classée en zone UE. Ce classement permet de conforter la zone et de conserver sa vocation productive. Sa partie Ouest, accueillant principalement des activités à dominante industrielle, est classée en zone UEp.

Située en entrée de ville Est, la zone d'activités des Vergeras à Saint-Estève-Janson correspond à une zone d'activités de proximité à dominante artisanale et de services. D'intérêt métropolitain, son classement en zone UEa vise à conforter sa vocation.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

Le secteur comprend 3 zones d'urbanisation future, en cohérence avec la typologie des communes et leur volonté de développement mesuré :

- Une zone de développement résidentiel à La Roque d'Anthéron (1AU-UDa1) ;
- Une zone de structuration du développement économique à Rognes (1AU-UEa) ;
- Deux zones de développement à plus long terme (2AU) à Saint Estève Janson et à La Roque d'Anthéron.

Situé au Nord du centre historique de La Roque d'Anthéron, le secteur 1AU-UDa1 se situe en continuité d'une zone d'habitat pavillonnaire et couvre des espaces agricoles mais aussi quelques constructions (locaux du centre technique municipal, la Maison Familiale Rurale de la commune ainsi que des hangars).

Initialement classée en zone 1AU au PLU en vigueur pour l'accueil d'habitat et d'équipements publics, cette zone est maintenue au PLUi via un classement en zone 1AU-UDa1, cohérent avec les besoins du projet.

En effet, le secteur 1AU-UDa1 correspond à une zone à urbaniser mixte à dominante d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

Le secteur 1AU-UDa1 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le site de projet est divisé en deux parties :

- la partie Ouest a vocation à accueillir une offre diversifiée de logements ;
- la partie Est a vocation à accueillir deux équipements d'intérêt collectif et de services publics relatifs à des fonctions d'éducation et de formation ainsi qu'un centre de congrès et d'exposition.

Situé à l'Ouest du centre historique de Rognes, la zone 1AU-UEa se situe dans un espace caractérisé par de l'habitat individuel diffus et couvre la déchetterie communale et quelques activités économiques (carrière et tailleurs de pierres).

Initialement classée en zone 1AU au PLU en vigueur pour l'accueil d'activités économiques et d'équipements, son classement en zone 1AU-UEa est cohérent avec les besoins du projet. Les limites de la zone définie au PLUi s'appuient strictement sur les limites de la zone précédemment délimitée au PLU communal.

En effet, le secteur 1AU-UEa correspond à une zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de services. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante. La zone 1AU-UEa fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui prévoit la poursuite de l'exploitation de la carrière existante en lien avec la valorisation de la pierre de Rognes, l'accueil d'activités artisanales et la réalisation d'équipements publics.

Située en limite du secteur UDb et en raison de l'insuffisance des équipements, la zone 2AU sur la commune de Saint-Estève-Janson, initialement classée en 2AU au PLU en vigueur, a été conservée afin de répondre aux besoins mesurés de développement futurs de la commune. La zone 2AU située à l'extrémité est de commune de La Roque d'Anthéron poursuit le même objectif.

Le reste du secteur est occupé par des zones agricoles ou naturelles.

Les zones agricoles peuvent être divisées en secteur qui diffère en fonction de la constructibilité autorisée et de leur qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap).

Une grande partie du territoire de ces trois communes est composée de zones naturelles. Au Nord des communes de La Roque d'Anthéron et Saint-Estève Janson, les bords de la Durance font l'objet d'un classement en zone N. La Chaîne des Côtes, au Sud de la commune de La Roque d'Anthéron et la partie au Sud du Canal EDF à Saint-Estève Janson font l'objet d'un classement en zone N

La commune de Rognes est ceinturée par plusieurs massifs (Chaîne des Côtes, Massif de Rognes, Massif de la Trévaresse) faisant l'objet d'un classement en zones N.



De plus, deux secteurs autorisant des destinations et sous-destinations spécifiques sont définis :

- Située au Nord de La Roque d'Anthéron, le secteur Ner correspond à un espace pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires ;

- Située sur la colline du Foussa à Rognes, le secteur NI correspond à un secteur naturel accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs. Ce classement

permet de favoriser le développement des activités de pleine nature en valorisant les sites de découverte du paysage, notamment la colline du Foussa.

Les zones N sont parfois investies par de l'habitat diffus, à l'image de la zone N située à l'Ouest du centre historique de Rognes. Le classement en zone N est reconduit tel qu'au PLU communal antérieur. La zone N admet l'extension mesurée des habitations existantes, afin de permettre une évolution de ces constructions.

## 1.b - SECTEUR CENTRE (LE PUY-SAINTE-REPARADE, VENELLES, MEYRARGUES, PERTUIS)

### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes du secteur. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Les secteurs UAb correspondent au faubourg ancien de ces quatre communes, situé en extension directe du centre-ville historique. Le tissu urbain de ce secteur se caractérise par une vocation à dominante d'habitat et des activités économiques possibles en rez-de-chaussée des bâtiments. Le zonage UAb répond à l'objectif de préservation de la mixité fonctionnelle sur ce secteur.

Le secteur UAh, uniquement présent au Puy-Sainte-Réparate, correspond aux hameaux de la commune : les Goirands, la Cride, Saint-Canadet, les Danjouds et les Bastides. Ce classement en zone UAh permet de tenir compte des caractéristiques de ces hameaux, notamment en termes de structuration urbaine et de niveau d'équipements, afin d'envisager un développement mesuré tout en préservant leurs qualités patrimoniales.

La zone UB et ses secteurs, correspondent majoritairement à des ensembles structurés d'habitat individuel, situés en première couronne du centre historique, pouvant accueillir de l'habitat collectif de manière ponctuelle. On y trouve également une certaine mixité des fonctions qu'il s'agit de pérenniser.

Les zones UB/UBa du Puy-Sainte-Réparate constituent la première couronne autour du centre historique, au sein de laquelle on retrouve une mixité fonctionnelle (établissements scolaires, activités économiques, équipements d'intérêt général et services publics) mais aussi en matière de typologies de logements ; à l'image de l'immeuble continu d'habitat collectif situé Avenue du

Lubéron en zone UBa. Il en va de même à Pertuis pour la zone UBb, qui est également mobilisée de manière plus ponctuelle au sein du tissu urbain afin de favoriser une intensification urbaine de certains secteurs. On retrouve également ce zonage UBb à Meyrargues en continuité du centre historique.

Le secteur UBa du Puy-Sainte-Réparate permet de recentrer la mixité fonctionnelle sur l'hyper centre villageois.

Les zones UC de Meyrargues et Venelles correspondent majoritairement à des ensembles discontinus d'habitat collectif. Le règlement de la zone favorise le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux, de manière à limiter l'emprise au sol des bâtiments.

Il s'agit également de permettre la mixité fonctionnelle, à l'image de la zone UC au sud du centre-ville de Venelles qui accueille l'hôtel de ville, les établissements scolaires, ainsi que des activités en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation.

Les zones UD et leurs secteurs correspondent à des zones à dominante pavillonnaire plus ou moins denses. Elles se positionnent principalement en deuxième couronne des centres historiques, hormis à Venelles, où elles jouxtent directement la zone UA compte tenu de l'absence de secteur de faubourg lié à la topographie des lieux. On les retrouve également sur des secteurs pavillonnaires existants plus excentrés, comme en entrée de ville Ouest à Pertuis, ou sur le secteur des Arnajons au Puy-Sainte-Réparate. Des zones reprennent majoritairement les limites définies aux anciens PLU communaux, traduisant une volonté de maintien des formes urbaines existantes et d'intensification urbaine modérée lorsque cela est possible.

Les 4 communes du secteur comprennent des zones UG d'urbanisation diffuse. Au regard de leur positionnement excentré et de leurs caractéristiques, ces zones présentent un enjeu de maintien des formes urbaines et ne peuvent accueillir qu'une densification mesurée. La délimitation de ces zones s'appuie

majoritairement sur les limites de zones pavillonnaires de faible densité pré-existantes aux PLU communaux antérieurs, ou d'anciennes zone AU s'étant développées selon cette forme urbaine (Meyrargues).

Les zones UG de la commune du Puy-Sainte-Réparate correspondent aux secteurs bâtis de La Cride et de Groule. Il s'agit d'espaces caractérisés par une urbanisation de faible densité. La zone de la Groule fait l'objet d'un projet d'habitat dont le classement en zone UG permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur ceinturé par des espaces agricoles, notamment par des règles de volumétrie strictes (coefficient d'emprise au sol limité à 12% et hauteur limitée à 7 mètres).

Située en périphérie des centres-villes de Pertuis, Meyrargues et Venelles, les zones UG correspondent à des zones urbaines à dominante d'habitat pavillonnaire, généralement en limite avec les zones agricoles et naturelle avoisinantes. Le classement en zone UG permet de maintenir les formes urbaines existantes et d'assurer la gestion des interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes. Sur ces secteurs en franges, l'urbanisation projetée est encadrée notamment par des règles de volumétrie contraignantes (emprise au sol et hauteur des constructions limitées).

La zone UG de Venelles comprend un sous-secteur UGa, situé en limite communale avec Aix-en-Provence. Il s'agit d'un secteur pavillonnaire ayant une urbanisation de faible densité marquée, ayant pour vocation d'accueillir un complément d'urbanisation de manière très limitée. En effet, dans le secteur UGa, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 80% du terrain d'assiette, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% du terrain d'assiette à Venelles, et la hauteur des constructions à 7 mètres.

Les zones UE correspondent à des zones à dominante d'activités économiques. L'objectif étant de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant. Le secteur central de l'entité Val de Durance s'appuie sur l'axe de développement

d'échelle métropolitaine de l'A51. Ce positionnement stratégique a permis le développement de plusieurs zones d'activités que le zonage retenu vise à conforter et à développer.

La commune du Puy-Sainte-Réparate compte 3 espaces à vocation économique.

La zone d'activités des Arnajons à l'Ouest du village, est classée en zone UEa1. Ce classement permet de conserver sa vocation économique accueillant des activités productives de proximité. L'objectif étant de maintenir la zone dans son périmètre actuel.

Situé à l'Ouest du centre-ville, le technopôle de « La Confrérie » constitue un parc d'activité tertiaire en plein essor. D'intérêt métropolitain, son classement en zone UEb vise à conforter sa vocation et à permettre la structuration d'un pôle d'activités autour d'un positionnement tertiaire (électronique, nanoélectronique ou autre relevant du tertiaire), en privilégiant la requalification de bâtiments vacants et la densification du site, et en autorisant son extension en limite du vallat. Cette extension est matérialisée par un classement en zone 1AU-UEb.

Situé à l'Est du centre-ville, la zone d'activités dite de « La Halte » constitue un site d'implantation d'activités artisanales et de transports sur la commune. Organisée en deux espaces distincts, séparés par des terres agricoles en exploitation, la zone d'activités de La Halte joue un rôle de vitrine économique pour la commune du Puy-Sainte-Réparate. D'intérêt métropolitain, son classement en zone UEa2 permet de conforter sa vocation économique accueillant des activités artisanales, principalement tournées vers les secteurs de la construction et des transports.

Les zones UE sur la commune de Pertuis correspondent à la cave coopérative vinicole et au magasin d'outillage situés à l'arrière de la gare de Pertuis, au délaissé situé entre la gare et la zone économique de Pertuis, ainsi qu'à la zone

commerciale et d'activités sur le Boulevard Jean Guigues. Ce classement permet de maintenir la mixité des activités économiques.

Située à l'extrémité Nord de Meyrargues au niveau du pont de Pertuis, la zone UEp correspond à la carrière sans extraction exploitée par Durance Granulats. Ce classement concerne les zones d'activités économiques à dominante industrielle.

La zone commerciale et d'activités industrielles dans le secteur de la Coudourousse, située en bordure de la D96, est classée en zone UE afin de maintenir la mixité des activités économiques. La zone comprend un sous-secteur UEp à l'Ouest, correspondant à des activités économiques à dominante industrielle (atelier et fournisseur de pierre naturelle). En limite communale avec Peyrolles-en-Provence, la zone 1AU-UEp a vocation à accueillir des activités productives, incompatibles avec la proximité au centre-ville (nuisances, etc.)

La zone UE de Venelles se situe en bordure de l'A51 et correspond à la zone d'activités de Venelles. Elle accueille une diversité d'activités économiques. Ce classement permet de maintenir une mixité fonctionnelle sur la zone.

Le secteur comprend également plusieurs zones d'activités à enjeux particuliers qui justifient leur classement en zone US dite zone urbaine « spéciale » (cf. zoom sur les zones spéciales ci-après).

Les zones UT correspondent aux zones à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique. L'objectif étant de maintenir et de développer des activités touristiques et de loisirs.

Située à l'Est du centre-ville, la zone UT de Pertuis correspond au camping municipal. Les règles sur la zone sont ainsi adaptées aux besoins de l'activité existante.

Le secteur UTla est un sous-secteur de la zone UT pouvant accueillir l'installation d'œuvres d'art dans le paysage, de type « lieux d'art ». A l'échelle des 36

communes du PLUi, le secteur UTla regroupe uniquement le « village » de Château La Coste et ses abords sur la commune du Puy-Sainte-Réparate et correspond aux espaces urbanisés ayant pour vocation de maintenir et de conforter les activités exercées au sein du domaine de Château La Coste. Y sont implantés le château, un domaine viticole, un centre d'art, un lieu de gastronomie (centre d'expositions, restaurants, suites, espaces de bien être). Compte tenu des spécificités du site, la création d'un secteur particulier s'est révélée nécessaire.

Le domaine viticole et les espaces naturels situés sur le Domaine de Château La Coste font également l'objet d'un classement spécifique en zones Ala ou Nla. Ces espaces agricoles ou naturels ont vocation à conserver leur caractère agricole ou naturel tout en admettant l'installation d'œuvres d'art dans le paysage.

Sur la commune de Venelles, l'OAP valant règlement « Verdon » est classée en zone Uoap.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Sur la commune du Puy-Sainte-Réparate, le complexe sportif, situé Avenue du Stade et composé de la piscine Jean Pierre Moré, du club nautique communal, du tennis club de la ville, d'un gymnase et de plusieurs terrains de sports, ainsi que l'Etablissement Public Départemental Louis Philibert situé en limite communale avec Saint-Estève-Janson font l'objet d'un classement en zone UP. La zone UP, accolée au cimetière communal, correspond à un espace de stationnement à créer.

La zone UP, située au Nord de la zone économique de Pertuis, correspond à la gare communale. Pour les autres zones UP à Pertuis, il s'agit du centre aquatique Pertuis Durance Lubéron, de la Maison Sociale de Proximité, et des différents pôles d'équipements scolaires (collège Marcel Pagnol et ses équipements

sportifs, collège Marie Mauron, écoles primaire et maternelle et leurs équipements sportifs, lycée Val de Durance et ses équipements sportifs, ensemble scolaire Notre Dame). Une zone à urbaniser, dédiée aux équipements d'intérêt collectif (1AU-UP), a été créée au Sud de la zone UP accueillant l'ensemble scolaire Notre Dame. Une autre zone 1AU-UP se situe au niveau du quartier des Moulières et vise à compléter l'offre en équipement de la commune.

La zone UP de Meyrargues correspond au déplacement des services techniques sur l'emplacement de l'ancienne gare ferroviaire Réclavier.

La zone UP de Venelles correspond à la partie urbanisée du parc des sports Maurice Daugé situé à l'Est de l'A51 et notamment composé des clubs de volley-ball et de cyclisme, de la salle polyvalente, et du pôle tennis/paddel.

## Zoom sur les zones Us

Le secteur comprend des zones urbaines spécifiques (zones US) pour lesquelles un zonage avec un règlement particulier sont nécessaires au regard des spécificités des secteurs et/ou des projets. Sur le secteur centre Val de Durance, 4 zones à vocation économique font l'objet de ce zonage spécial afin de préserver l'équilibre des fonctions existant au sein de ces zones.

La zone US10 correspond au secteur Pont de Pertuis – Gare de péage de Meyrargues sur la commune de Meyrargues. Elle reprend les limites de l'ancienne zone 1AU du PLU communal en vigueur. La zone a notamment vocation à accueillir les constructions et installations liées à la gare de péage de Meyrargues.

La zone US16 correspond à la Zone Industrielle Saint Hippolyte de Venelles. La zone US 20 correspond une zone économique mixte avec des habitations et activités dont artisanat et commerce de détail, située sur la commune de Venelles. Ces deux secteurs ont été distingués de la zone UE classique afin de préserver leur spécificité historique en termes de mixité des fonctions.

La zone US19 correspond à la zone économique de Pertuis. Elle reprend les limites de la zone existante au PLU communal en intégrant les espaces récemment construits situés en périphérie.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

- **Les secteurs de développement résidentiel :**

Les zones d'urbanisation future à dominante résidentielle qui ont été maintenues, initialement classées en zone AU aux PLU en vigueur, permettent de répondre aux besoins de développement du secteur, en cohérence avec la typologie des communes.

Le choix des zones U de référence identifiées aux documents graphiques pour le développement de ces zones a été fait en cohérence avec les besoins des différents projets. Les zones à urbaniser à dominante d'habitat font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

Sur la commune de Pertuis, les OAP valant règlement « Jas de Beaumont 1 » et « Les Lilas » sont classées en zone AUoap.

- **Les secteurs de développement économique :**

Outre les secteurs d'extension des zones d'activités déjà évoqués plus haut, le secteur comprend plusieurs zones d'urbanisation future à vocation économique.

La zone 1AU-UEb de Meyrargues correspond au centre de formation du Gabion.

Déjà classée en zone à urbaniser au PLU en vigueur pour l'accueil d'activités, son classement en zone 1AU-UEb est cohérent avec les besoins du projet.

En effet, la zone 1AU-UEb correspond à une zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'activités économiques à dominante tertiaire. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

La zone 1AU-UEb fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui prévoit sur cette partie du Plateau de la Plaine l'accueil d'un campus tertiaire.

Située de part et d'autre de la zone US19, correspondante à la zone économique de Pertuis, et en raison de l'insuffisance des équipements, la zone 2AUe, initialement classée en 2AU à vocation économique au PLU en vigueur, a été conservée dans des limites quasi identiques. Elle a été réduite de manière marginale pour prendre en compte le développement de certaines constructions reclassées en zone UE. L'importance de la superficie de cette zone de développement économique futur s'inscrit en cohérence avec le statut de Pôle structurant de Pertuis, avec les orientations de l'OAP secteur stratégique « Val de Durance » qui vise à affirmer le développement économique de la filière énergies. Il s'agit notamment d'être en capacité d'accompagner le développement d'ITER en consolidant la centralité économique de Pertuis et en favorisant l'installation des entreprises dans le Val de Durance.

Le reste du secteur est occupé par des zones agricoles ou naturelles.

Les zones agricoles sont divisées en secteurs et sous-secteurs qui diffèrent en fonction de la constructibilité autorisée et de leur qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap).

Les zones naturelles sont divisées en 4 secteurs :

- la zone Nj correspond aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain. Plusieurs zones Nj sont définies sur la

commune du Puy-Sainte-Réparate, notamment sur le secteur de Rousset où un jardin non aedificandi est à préserver, en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie ;

- la zone Ner correspond aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires. Il s'agit des zones au Sud de Pertuis, en bord de Durance, ainsi que dans la plaine à l'ouest. Une zone Ner est également présente au Puy-Sainte-Réparate, à la limite avec Meyrargues, au niveau du canal EDF

- la zone Nc correspond aux secteurs de carrière. Il s'agit de la carrière de Meyrargues, située au Sud du centre-village ;

- la zone Ni correspond aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs. Ce classement permet de favoriser le développement des activités de pleine nature notamment. Il s'agit du plateau de la Plaine à Meyrargues, du parc des sports de Venelles accueillant notamment le centre aquatique Sainte-Victoire/Venelles et du complexe du Farigoulier sur Pertuis.

La présence d'un risque lié à une canalisation souterraine a conduit à classer deux parcelles (AY0021; AY0022) à Meyrargues en zone N au sud du village, au milieu de la zone UDa.

## 1.c - SECTEUR EST (PEYROLLES-EN-PROVENCE, JOUQUES, SAINT-PAUL-LEZ-DURANCE)

### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes du secteur. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Les secteurs UAb correspondent au faubourg ancien des communes de Peyrolles-en-Provence et de Jouques, situé en extension directe du centre-ville historique. Le tissu urbain de ce secteur se caractérise par une vocation à dominante d'habitat et des activités économiques possibles en rez-de-chaussée des bâtiments. Le zonage UAb répond à l'objectif de préservation de la mixité fonctionnelle sur ce secteur.

La zone UB et ses secteurs sur les communes de Peyrolles et Saint-Paul-les Durance, correspond à une zone mixte située en première couronne des centres anciens. On y trouve en particulier des commerces de proximité essentiels à la réponse aux besoins quotidiens de la population. Le zonage UB vise à maintenir cette mixité des fonctions en cohérence avec les orientations du PADD.

Les zones UC de Peyrolles-en-Provence correspondent majoritairement à des ensembles discontinus d'habitat collectif. Le règlement de la zone favorise le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux, de manière à limiter l'emprise au sol des bâtiments.

La zone UD et ses secteurs, présente sur les trois communes, correspond majoritairement à des ensembles structurés d'habitat individuel. Située en deuxième couronne des centres historiques, et sur des secteurs d'urbanisation

pavillonnaires plus excentrés, ce classement vise à permettre une structuration adaptée du tissu urbain existant.

Les zones UG de de Peyrolles-en-Provence et de Jouques sont de forme linéaire et regroupent une urbanisation peu organisée de densité intermédiaire à faible, située en limite du tissu urbain existant. Il s'agit d'espaces d'urbanisation de faible densité n'admettant pas de mixité fonctionnelle, correspondant aux franges urbaines en limite avec les zones naturelles et agricole. Le classement en zone UG permet de maintenir les formes urbaines existantes et d'assurer la gestion des interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes, notamment par des règles de volumétrie contraignantes. La délimitation de ces zones UG s'appuie sur les limites de zones U à vocation pavillonnaire peu denses des PLU communaux antérieurs, sans extension.

Les zones UE correspondent à des zones à dominante d'activités économiques. L'objectif étant de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

Les zones d'activités Castellet-Rourabeau et Val de Durance, situées respectivement sur les communes de de Saint-Paul-Lez-Durance et Peyrolles-en-Provence, font l'objet d'un classement en zone UE afin de maintenir la mixité des activités économiques. Il en est de même pour la zone commerciale Les Rivaux à Peyrolles-en-Provence.

En continuité de la zone d'activités Val de Durance, son extension « Val de Durance 2 » est prévue afin de permettre l'accueil d'activités économiques dans les filières énergie, industrie, BTP et de services. Ainsi, ce secteur fait l'objet d'un classement en zone AUoap et est réglementé par l'OAP valant règlement « Val de Durance 2 ».



Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Les zones UP du secteur correspondent aux pôles d'équipements sportifs des trois communes, au centre de secours de Concors (Jouques-Peyrolles), au pôle d'équipements de Jouque, ainsi qu'à l'équipement culturel et sportif de Saint-Paul-lez-Durance.

Les zones UT correspondent aux zones à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique. L'objectif étant de maintenir et de développer des activités touristiques et de loisirs.

Les zones UT de Peyrolles-en-Provence correspondent aux activités de loisirs liées au lac de Peyrolles regroupant la base nautique et l'espace de loisirs sur le secteur des Tilleuls. En limite Sud de la zone UT, une zone 1AU-UT est définie afin de permettre la réalisation d'hébergements touristiques de type camping, dans un objectif de diversification de l'offre touristique. Le secteur Le Riau fait également l'objet d'un classement en zone UT afin de permettre la création d'un pôle d'hébergement touristique, en complémentarité avec l'hôtel-restaurant et l'ancien moulin.

Située au Nord-Ouest de la commune, la zone UT de Saint-Paul-Lez-Durance correspond au camping municipal. Les règles sur la zone sont ainsi adaptées aux besoins de l'activité existante.

Sur la commune de Saint-Paul-Lez-Durance, l'OAP valant règlement « Les Lauves » est classée en zone AUoap.

## ZOOM SUR LES ZONES US

Le secteur comprend une zone urbaine spécifique (zones US) pour laquelle un zonage avec un règlement particulier sont nécessaires au regard des spécificités du secteur.

La zone US11 correspond au site de Cadarache et au site d'ITER situés au Nord Est de la commune de Saint Paul lez Durance.

En cohérence avec les grandes orientations du PADD, et les orientations de l'OAP secteur stratégique « Val de Durance », le site de Cadarache fait l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique afin de conforter et de développer ce secteur de développement économique majeur. Les limites de la zone US11 reprennent les limites des anciennes zones UN et Neq déjà dédiées aux activités nucléaires et de recherche, du PLU communal.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

Initialement classées en zone AU aux PLU en vigueur, les secteurs 1AU-UDa et 1AU-UDa1 correspondent à des zones à urbaniser mixtes à dominante d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

La zone 1AU-UDa1 des Lauves à Saint Paul lez Durance a vocation à accueillir de l'habitat et des équipements publics (deux casernes de gendarmerie).

Ils font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat.

Située en limite communale avec Meyrargues, la zone 1AU-UEp de Peyrolles-en-Provence a vocation à accueillir des activités économiques à dominante productive, incompatibles avec la proximité au centre-ville (nuisances, etc.). Le projet s'inscrit dans la continuité du secteur de projet de la Coudourousse. Déjà classée en zone à urbaniser au PLU en vigueur pour l'accueil d'activités, son classement en zone 1AU-UEp est cohérent avec les besoins du projet et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 2AU de Jouques a été étendue par rapport au PLU en vigueur afin de répondre aux besoins de logements de la commune.

Le reste du secteur est occupé par des zones agricoles ou naturelles.

Les zones agricoles sont divisées en un secteur qui diffère en fonction de la constructibilité autorisée et de leur qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap).

Les zones naturelles sont divisées en 4 secteurs :

- la zone Nj correspond aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain. Il s'agit des abords de l'Abéou sur la commune de Saint-Paul-Lez-Durance.

- la zone Ner correspond aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires. Il s'agit de la centrale photovoltaïque installée au Sud du site de Cadarache et de l'espace de stationnement pour le lac de Peyrolles couvert par des panneaux photovoltaïques ;

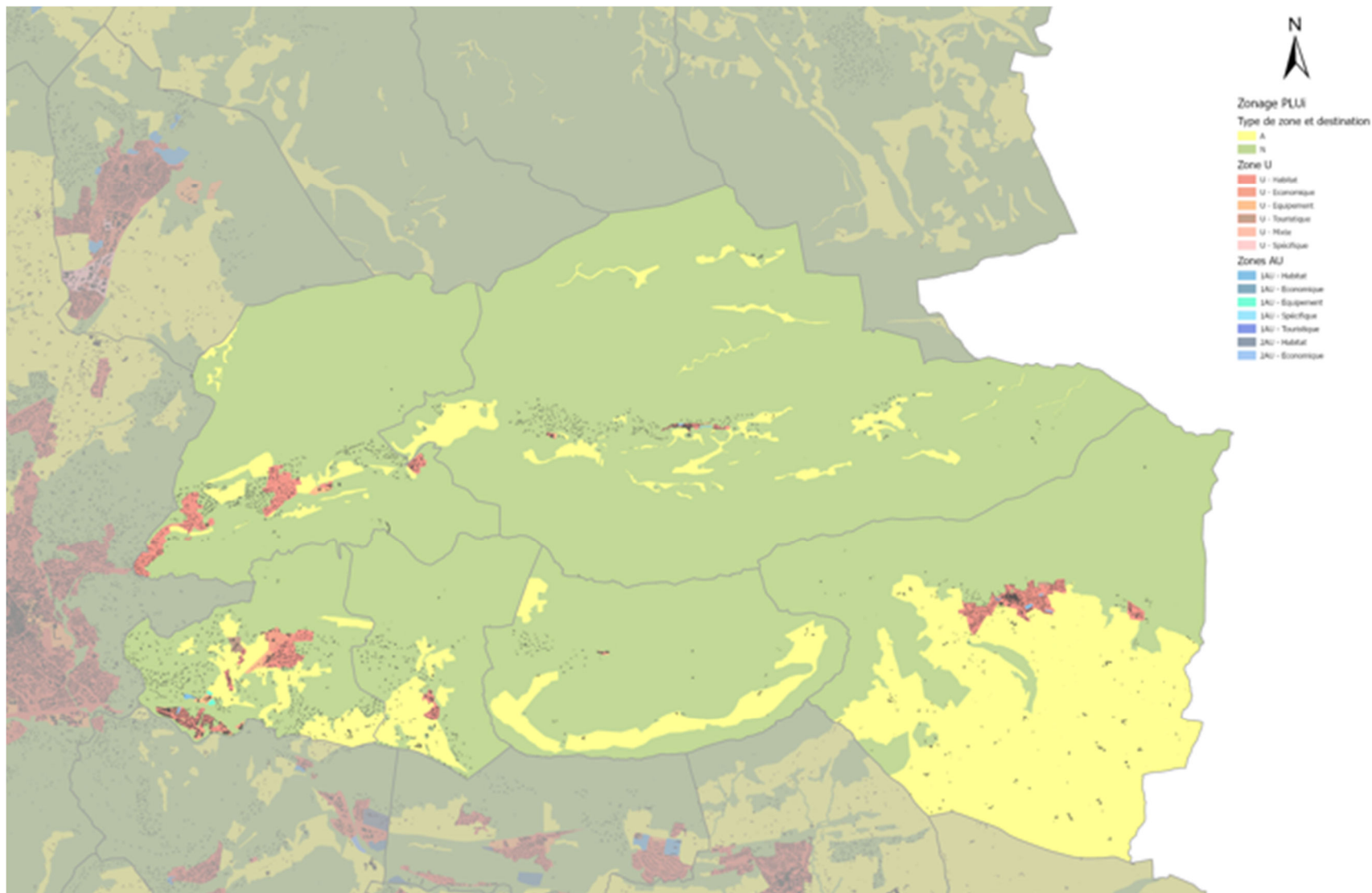
- la zone Nc correspond aux secteurs de carrière. Il s'agit des carrières des communes de Peyrolles-en-Provence et de Jouques ;

- la zone Ni correspond aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs. Ce classement permet de favoriser le développement des activités de pleine nature notamment. Il s'agit du lac de Peyrolles qui présente une base nautique avec de nombreuses activités sportives et de loisirs, de

l'espace naturel en plein cœur de village de Jouques ainsi que du parc public de la commune de Saint-Paul-Lez-Durance et du site de Motoclub.

## SAINTE-VICTOIRE

Saint-Marc-Jaumegarde, Vauvenargues, Le Tholonet, Beaurecueil, Saint-Antonin-Sur-Bayon, Puyloubier



## LES DYNAMIQUES LOCALES QUI FONDENT LES CHOIX DE ZONAGE DE L'ENTITÉ SAINTE-VICTOIRE

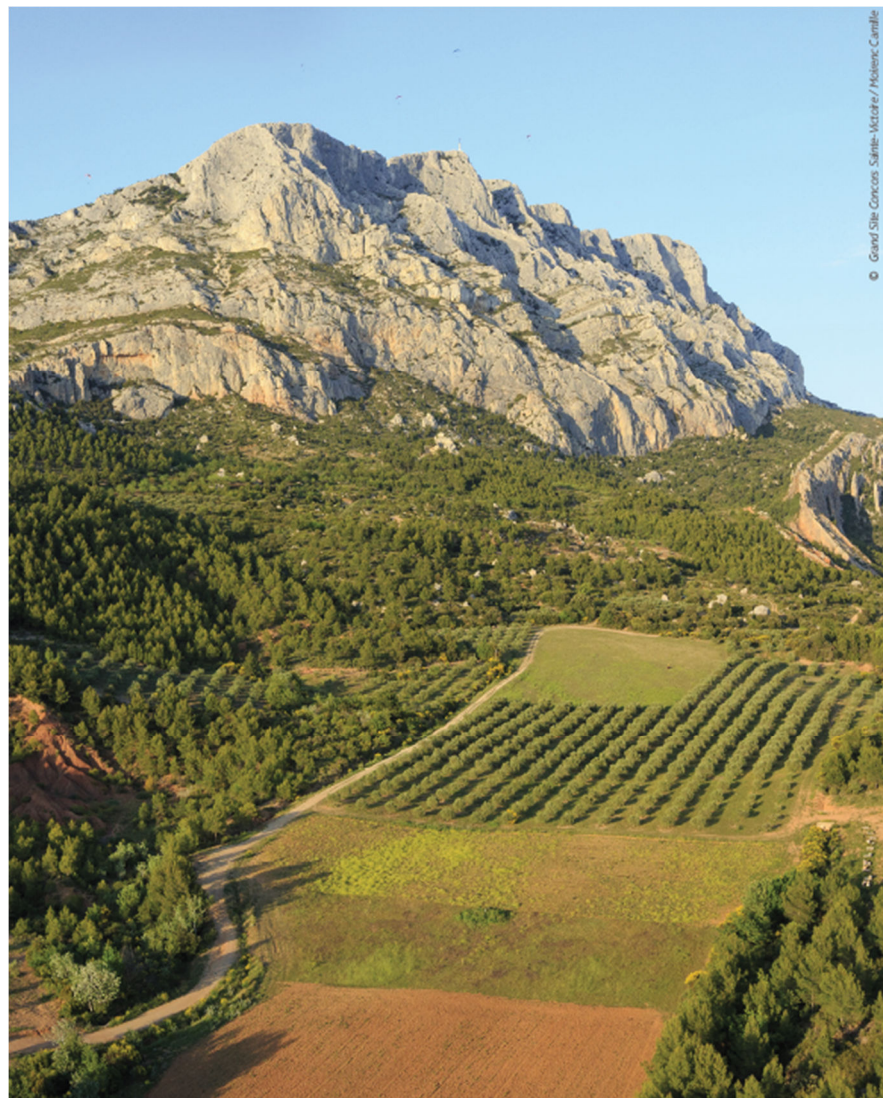
L'entité Sainte Victoire est marquée par son classement en Site Classé « Grand Site Concors – Sainte-Victoire ».

Cette entité se caractérise par une véritable identité rurale, composée d'une architecture provençale. Les silhouettes villageoises participent à l'identité paysagère des lieux.

La trame agricole fait aussi pleinement partie du paysage caractéristique du territoire du Grand Site Concors - Sainte-Victoire.

Image forte et identitaire du territoire, la montagne Sainte-Victoire bénéficie d'une forte notoriété en tant qu'élément à part entière du paysage et de la vie quotidienne.

Ce secteur doit à la fois accompagner les secteurs de développement en veillant aux franges situées en limite des espaces urbains et des espaces naturels, organiser et maîtriser sa fréquentation touristique, préserver les milieux agricoles et valoriser le grand paysage.



## LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE DE L'ENTITE SAINTE-VICTOIRE

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des documents d'urbanisme (A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. Afin de permettre le développement de ces activités de manière raisonnée et exceptionnelle, le PLUi en identifie 3 sur le secteur Sainte-Victoire pour une surface cumulée de 3,24 ha.

La zone N regroupe ces 3 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées :



- Le secteur Ns36, d'une superficie de 0,70 ha., correspond au Relais Saint-Ser. Il vise à permettre le confortement de cet établissement gastronomique en parfaite harmonie avec le site remarquable dans lequel il s'inscrit, au départ du chemin de randonnée de la Chapelle Saint-Ser, seule une extension mesurée selon une implantation garantissant son insertion paysagère étant possible. Ce projet contribue au développement touristique du Pays d'Aix.
- Le secteur Ns46 d'une superficie de 0,13 ha, est situé sur la commune de Saint-Marc-Jaumegarde. Il est destiné à accueillir un bâtiment d'accueil du Grand Site Sainte-Victoire ainsi qu'un parking. Par sa nature il vise directement à développer la mise en réseau des sites touristiques à l'échelle métropolitaine et régionale.
  - o Le secteur Ns46 s'inscrit sur un périmètre déjà artificialisé puisqu'il intègre le parking du Grand Site Sainte-Victoire ainsi



que le petit bâtiment dédié à l'accueil des touristes. Le choix de cette implantation permettra une bonne insertion paysagère car le projet est directement lié à l'amélioration et une valorisation des installations existantes.

- Le secteur Ns45 est également situé sur la commune de Saint-Marc-Jaumegarde, sur le site des Collines de l'Aube. D'une superficie de 2,41ha., il est destiné à l'accueil et au développement d'une activité touristique et de commerce de détail associé (du type vente de produits locaux) et au développement de nouvelles activités de type gîte, location de maison avec piscine. Il contribue à apporter une réponse à l'orientation visant à permettre le développement de projets touristiques valorisant le patrimoine bâti.
  - o Le choix de l'implantation de ce secteur est motivé par sa localisation en limite des quartiers résidentiels de l'ouest de Saint-Marc-Jaumegarde et ouvrant sur un espace boisé au sud ;
  - o La réalisation du projet est conditionnée par :
    - une emprise à créer n'excédant pas 2 500 m<sup>2</sup>, piscines et bassins d'agrément inclus ; et,
    - une hauteur de façade limitée à 3 mètres qui garantit une incidence mineure sur la perception paysagère.

N.B. : Dans les illustrations des tableaux suivants le trait pointillé ( - - - ) rouge correspond au périmètre du projet et le trait continu rouge ( — ) au secteur destiné à accueillir la constructibilité limitée définie par le règlement écrit.

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
PUYLOUBIER	Ns36	<b>Relais Saint-Ser</b>	Extension mesurée des bâtiments existants	Tourisme	<b>0,70</b>
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
SAINT-MARC- JAUMEGARDE	Ns46	<b>Bâtiment Accueil du Grand Site Sainte- Victoire</b>	Bâtiment d'accueil du Grand Site Sainte- Victoire, parallèlement au réaménagement du parking existant en vue de la régulation de l'accueil du public sur le site (barrage Bimont - départ des sentiers de randonnée de la Sainte- Victoire),	Equipement public	0,13
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
SAINT-MARC-JAUMEGARDE	Ns45	<b>Les Collines de l'Aube</b>	Complexe touristique (gîtes, location maisons avec piscine, etc.,)	Tourisme	<b>2,41</b>
					



## SECTEUR NORD (SAINT-MARC-JAUMEGARDE, VAUVENARGUES)

### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes, aux cœurs de village du secteur. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Les zones UAb correspondent au faubourg ancien de ces deux communes. La zone UAb de Saint-Marc-Jaumegarde correspond au hameau des Bonfillons. Situé en extension directe du centre-ville historique, la zone UAb de Vauvenargues se caractérise par une vocation à dominante d'habitat et des activités économiques possibles en rez-de-chaussée des bâtiments. La préservation de la mixité fonctionnelle est souhaitée sur ce secteur.

Les zones UB et le secteur UBb de Vauvenargues correspondent majoritairement à des ensembles structurés d'habitat individuel. Situés en extension du centre historique, principalement le long des axes structurants des communes, il s'agit de permettre la structuration du tissu sur certains secteurs et une certaine densification sur d'autres.

Les zones UD et le secteur UDb des deux communes correspondent majoritairement à des ensembles structurés d'habitat individuel. Toutefois, il existe une certaine mixité fonctionnelle (agence immobilière à Saint-Marc-Jaumegarde, EHPAD l'Agora à Vauvenargues).

Les zones UG de la commune de Vauvenargues correspondent au secteur urbanisé situé à la sortie du village côté Est, composé d'habitat individuel, et au secteur urbanisé aux abords de la Départementale, sur les hauteurs du centre-village, marqué par une faible densité des constructions. Le classement en zone UG permet d'encadrer le développement de ces deux secteurs ceinturés par des

espaces naturels, notamment par des règles de volumétrie contraignantes (coefficient d'emprise au sol limité à 25% et hauteur limitée à 6 mètres) et d'assurer la gestion des interfaces avec les zones naturelles avoisinantes.

Les zones UG de la commune de Saint-Marc-Jaumegarde correspondent aux espaces bâtis le long de la Départementale, caractérisés par une urbanisation de faible densité d'habitat pavillonnaire, ainsi qu'à l'Est du hameau des Bonfillons. Le classement en zone UG permet d'encadrer le développement de secteurs ceinturés par des espaces naturels, notamment par des règles de volumétrie contraignantes (coefficient d'emprise au sol limité à 20%, hauteur limitée à 7 mètres et à 4 mètres pour les Bonfillons) et d'assurer la gestion des interfaces avec les zones naturelles avoisinantes.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Sur la commune de Saint-Marc-Jaumegarde, la zone UP comprend l'EHPAD Domaine de Collongue ainsi que le cimetière communal et les équipements sportifs situés à proximité de l'hôtel de ville.

La zone UP à côté de l'EHPAD à Vauvenargues est identifiée pour permettre des équipements publics en lien avec l'eau et l'assainissement.

Les zones UT correspondent aux zones à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique. L'objectif étant de maintenir et de développer des activités touristiques et de loisirs.

Située à la sortie du village de Vauvenargues côté Est, la zone UT correspond à l'hôtel Sainte-Victoire.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

Deux zones à urbaniser sont définies à Vauvenargues. Les zones 1AU-UDa1 sont situées à la sortie du village côté Est et aux abords de la Départementale sur les hauteurs du centre-village. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante. Chaque zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat. Un programme d'habitat est prévu sur chacune des zones.

Secteur marqué par son classement en Site Classé « Grand Site Concors – Sainte Victoire », les deux communes sont majoritairement couvertes par des zones naturelles.

Les zones agricoles sont divisées en un secteur qui diffère en fonction de la constructibilité autorisée et de la qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap).

Les zones naturelles sont divisées en un secteur NI correspondant aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs. Il s'agit du Château de Vauvenargues, patrimoine bâti remarquable à préserver et à mettre en valeur, et du centre de loisirs de Saint-Marc-Jaumegarde.

## 2.b - SECTEUR SUD (LE THOLONET, BEAURECUEIL, SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON, PUYLOUBIER)

### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes, aux cœurs de village des communes de Saint-Antonin-sur-Bayon et Puylobier. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Les zones UAb correspondent au faubourg ancien des communes. Située en extension directe du centre-ville historique, la zone UAb de Puylobier se caractérise par une vocation à dominante d'habitat et des activités économiques possibles en rez-de-chaussée des bâtiments. La préservation de la mixité fonctionnelle est souhaitée sur ce secteur.

La zone UAh, uniquement présente au Tholonet, correspond aux hameaux de la commune : le Vieux Village et les Artauds. Ce classement en zone UAh permet de tenir compte des caractéristiques de ces hameaux, notamment en termes de structuration urbaine et de niveau d'équipements, afin d'envisager un développement mesuré tout en préservant leurs qualités patrimoniales.

La zone UB du Tholonet est une zone urbaine mixte, composés d'ensembles discontinus d'habitat collectif. Le règlement de la zone vise à privilégier une mixité fonctionnelle et à favoriser la structuration du tissu urbain existant.

La zone UB de Beurecueil se caractérise par une mixité fonctionnelle, regroupant la Maison Sainte-Victoire, l'EHPAD Château de Beurecueil, l'hôtel de ville, l'école communale ainsi que l'église.

Située en extension Nord de la zone UB, la zone UC de Beurecueil correspond à des ensembles discontinus d'habitat collectif existants. Le règlement de la zone favorise le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux, de manière à limiter l'emprise au sol des bâtiments.

Les zones UD et ses sous-secteurs, correspondent majoritairement à des ensembles structurés d'habitat individuel. Ce classement a pour vocation de maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification.

Les zones UG des communes du Tholonet et de Beurecueil sont caractérisés par une urbanisation d'habitat pavillonnaire de faible densité. Le classement en zone UG permet d'encadrer le développement de ces secteurs ceinturés par des espaces naturels et d'assurer la gestion des interfaces avec les zones naturelles avoisinantes.

La zone UF Tholonet se caractérise par une urbanisation de faible densité, composée d'habitat pavillonnaire et n'est pas desservi par les réseaux. La zone UF de de Beurecueil se situe dans la continuité du pôle urbain patrimonial de la commune et doit donc être préservé. Ces 2 secteurs sont impactés par le risque feu de forêt, il est donc nécessaire de limiter la densification et ainsi permettre uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'habitation et/ou d'équipements d'intérêt collectif.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Les zones UE correspondent à des zones à dominante d'activités économiques. L'objectif étant de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

Les zones économiques du Tholonet se situent au Sud de l'A8 et correspondent au secteur de Palette ainsi qu'autour du Vieux Village. Deux secteurs d'activités économiques spécifiques sont définis.

La zone UEa, relative aux zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de service, correspondant aux zones d'activités Bastetti, L'Escapade, Le Moulin, et au site de la SCP.

La zone UEb, relative aux zones d'activités économiques à dominante tertiaire, correspondant à l'INRAE.

Sur la commune du Tholonet, les zones UP correspondent aux terrains de sport situés aux abords de la D64C et au pôle d'équipements communal (centre aéré, école maternelle et école élémentaire). Deux zones d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'équipements d'intérêt collectif sont définies au Nord et au Sud de cette zone UP afin de prévoir l'extension de ce pôle d'équipements.

Sur la commune de Saint-Antonin-sur-Bayon, la zone UP comprend la Maison Sainte-Victoire ainsi que son restaurant et sa vithèque.

Les zones UT correspondent aux zones à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique. L'objectif étant de maintenir et de développer des activités touristiques et de loisirs.

Située sur la Route de Cézanne, la zone UT du Tholonet correspond à l'hôtel Les Lodges Sainte-Victoire et ses abords.

Située au Nord du centre-village, la zone UT de Puyloubier correspond au camping municipal.

A l'Est de la commune de Puyloubier une zone US21 couvre le terrain de l'institution des invalides de la Légion Etrangère.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

Initialement classées en zone AU aux PLU en vigueur, leur classement en zone 1AU-UDa1 est cohérent avec les besoins du projet.

En effet, la zone 1AU-UDa1 correspond à une zone à urbaniser mixte à dominante d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante. Les zones 1AU-UDa1 font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat.

Secteur marqué par son classement en Site Classé « Grand Site Concors – Sainte Victoire », les communes sont majoritairement couvertes par des zones agricoles et naturelles.

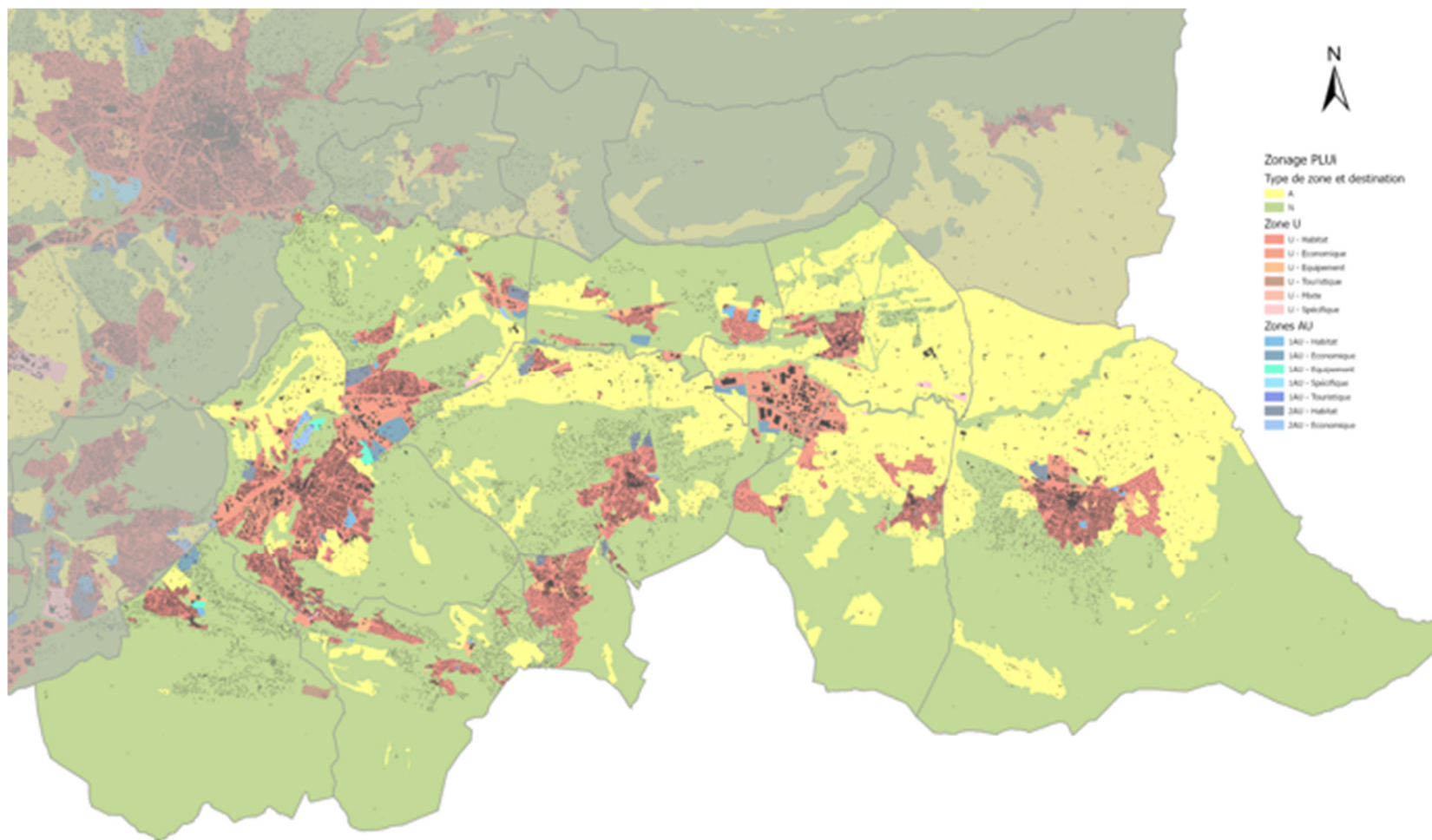
Les zones agricoles sont divisées en secteurs et sous-secteurs qui diffèrent en fonction de la constructibilité autorisée et de la qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap). Le secteur Ap comprend un sous-secteur Apa strictement inconstructible pour des raisons paysagères. Il s'agit des terres agricoles situées au Nord-Ouest de Saint-Antonin-sur-Bayon et des terres agricoles situées au Sud de Beaucueil et en interface avec le Plateau du Cengle.

Les zones naturelles sont divisées en 2 secteurs :

- la zone Nj correspond aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain. Il s'agit du jardin de Cap de Ville au Tholonet ;
- la zone Nc correspond aux secteurs de carrière. Il s'agit de la carrière de Puyloubier « Richaume Sud » située au Sud de la commune.

## HAUTE VALLEE DE L'ARC

Gardanne, Meyreuil, Simiane-Collongue (en majorité) Mimet, Gréasque, Châteauneuf-le-Rouge, Fuveau, Rousset, Peynier, Trets



## LES DYNAMIQUES LOCALES QUI FONDENT LES CHOIX DE ZONAGE SUR LA HAUTE VALLEE DE L'ARC

La haute vallée de l'Arc constitue le bassin industriel historique du Pays d'Aix.

Le paysage de la haute vallée de l'Arc possède les marques de ce passé historique à travers le site de la Centrale thermique de Provence et les quatre puits de mine répartis entre les communes de Gardanne, Mimet et Gréasque.

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

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'Etoile, l'ouest varois et sur la route vers l'Italie.

Il faut veiller également à maintenir un équilibre habitat / emploi / équipement en adéquation avec les enjeux forts en matière de paysage et d'agriculture. En effet, 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.

Ce secteur doit à la fois accompagner le développement d'activités économiques, vecteur d'innovation, préserver et renforcer le rayonnement de son terroir agricole et de ses paysages marqueurs et veiller à faciliter la mobilité de ses habitants et de ses actifs.

Ville emblématique de l'activité minière et industrielle de la Haute vallée de l'Arc, Gardanne constitue un des quatre Pôles structurants d'envergure métropolitaine à renforcer identifiés au PADD. L'entité est par ailleurs constituée de Pôles de proximité au sein desquels se distinguent trois polarités économiques majeures à renforcer : la zone industrielle Rousset - Peynier - Fuveau, le pôle industriel Gardanne - Meyreuil, et le pôle tertiaire du Canet de Meyreuil. L'OAP secteur stratégique « Haute Vallée de l'Arc » affirme le développement de ces pôles d'emploi comme un enjeu fort du maintien de l'équilibre habitat/emploi de l'ensemble de cette entité, qui s'articule autour de l'axe de développement d'échelle métropolitaine et régionale constitué par le faisceau A8/D6/D7n. En limite Est du territoire métropolitain, le Pôle de proximité de Trets présente des enjeux particuliers de confortement de son rôle de centralité rayonnant au-delà du Pays d'Aix.

## LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE DE LA HAUTE VALLEE DE L'ARC

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des documents d'urbanisme (A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. Afin de permettre le développement de ces activités de manière raisonnée et exceptionnelle, le PLUi identifie 16 STECAL sur le secteur Haute Vallée de l'Arc pour une surface cumulée de 15,93 ha.

La zone N regroupe 9 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour une surface cumulée de 9,39 ha :

- Les secteurs Ns10, Ns 13a et suivants et Ns38 situés respectivement sur les communes de Châteauneuf-le-Rouge, Fuveau et Rousset sur une surface cumulée de 3,64 ha répondent à un enjeu de rayonnement touristique et d'emploi local. Ils contribuent également à la mise en valeur du patrimoine local.
  - o Le secteur Ns10 correspond au Domaine de la Galinière, intégré dans un environnement de vignes et de bosquets. Le site est identifié et protégé par une trame de domaine remarquable, garantissant sa préservation. Par conséquent le choix d'implantation du STECAL se limite strictement aux besoins du domaine et les constructions nouvelles sont encadrées :
    - une emprise au sol ne devant excéder 100 m<sup>2</sup> et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à créer afin de limiter le volume des constructions et ainsi permettre une bonne insertion paysagère du site dans son environnement.
  - o Le secteur multisite Ns13a et suivants recouvre la Gare de la Barque, bâtiment répertorié comme élément patrimonial ponctuel au PLUi qui accueille aujourd'hui le Musée Provençal des Transports. D'une superficie totale de 0,60 ha, les constructions nouvelles seront implantées sur 4 sites afin de circonscire l'étalement des constructions et ainsi limiter l'impact sur l'environnement par la restriction de la consommation d'espace. Leur bonne intégration paysagère sera également assurée par la présence de nombreux espaces arborés et bosquets derrière lesquels l'implantation des constructions sera privilégiée.
- o Le secteur Ns38 correspond strictement au périmètre de l'établissement Grand Boise (bâtiment et aire de stationnement), régulièrement autorisés, en bordure sud de la RDN7 pour une superficie de 0,27 hectare. Ce secteur s'inscrit dans une logique de renouvellement du site sur lui-même limitant ainsi la consommation d'espace naturel et agricole. Seule l'extension limitée à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher, ne devant pas dépasser une hauteur totale de 7,5m, de la construction existante est autorisée afin d'assurer une bonne insertion paysagère à proximité directe d'un espace boisé classé.
- Le secteur Ns30 recouvre le Domaine de Pataras, secteur mitoyen du centre de rééducation Paul Cézanne (vers le sud-ouest). Les 0,78 ha. du secteur Ns30 comprennent, sur plus de la moitié de surface, les bâtiments existants, la piscine et ses abords et l'aire de stationnement. Il a pour vocation l'accueil d'activités en lien avec la santé et le service aux personnes en complément de l'activité du Centre Paul Cézanne, ainsi qu'un logement de gardiennage dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> de SDP à créer. La hauteur de façade des nouvelles constructions ne devra excéder 10 mètres, ce qui permettrait aux arbres environnants de masquer la quasi-totalité des bâtis.
- Le secteur Ns31a et b recouvre le Mas La Ventarelle, sur une superficie respective de 1,42 ha et 0,89 ha.. Le choix d'implantation de ce STECAL relève également d'une volonté de limiter l'impact paysager des

nouvelles constructions dont la hauteur sera limitée à 10 m afin de s'intégrer au mieux dans leur contexte environnant et assurer ainsi leur intégration qualitative.

Seuls sont autorisés le confortement et l'expansion de l'activité existante de réception, mariage, séminaires et l'extension de l'hébergement existant. Chaque sous-secteur ne devra excéder une surface de plancher à créer de 500 m<sup>2</sup>.

- Le choix d'implantation du secteur Ns14a et b, se situe sur la commune de Gardanne au cœur du site de la carrière Malespine. D'une superficie de 0,34 hectare répartie entre deux implantations, ce périmètre double est déjà artificialisé par l'activité existante. Ce secteur est voué à la production et à la distribution d'hydrogène décarboné dans la limite de 4 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à créer. La hauteur des constructions est limitée à 7,5m permettant ainsi de limiter l'impact visuel des constructions sur leur environnement direct.
- Le secteur Ns29 couvre un bâti existant du site de Valbrillant, à Meyreuil, qui admet un changement de destination possible afin de permettre la réalisation d'un projet culturel (résidence d'artistes, salle d'exposition, etc.). Le bâtiment est inventorié comme élément du patrimoine au PLUi, sa réhabilitation ne pourra admettre des hauteurs supérieures à 7,5m afin d'assurer sa bonne intégration paysagère. La prise en compte des ripisylves situées au sud du secteur relève d'un enjeu de préservation des milieux, les conditions d'implantation des nouvelles constructions permettent d'y répondre par une emprise au

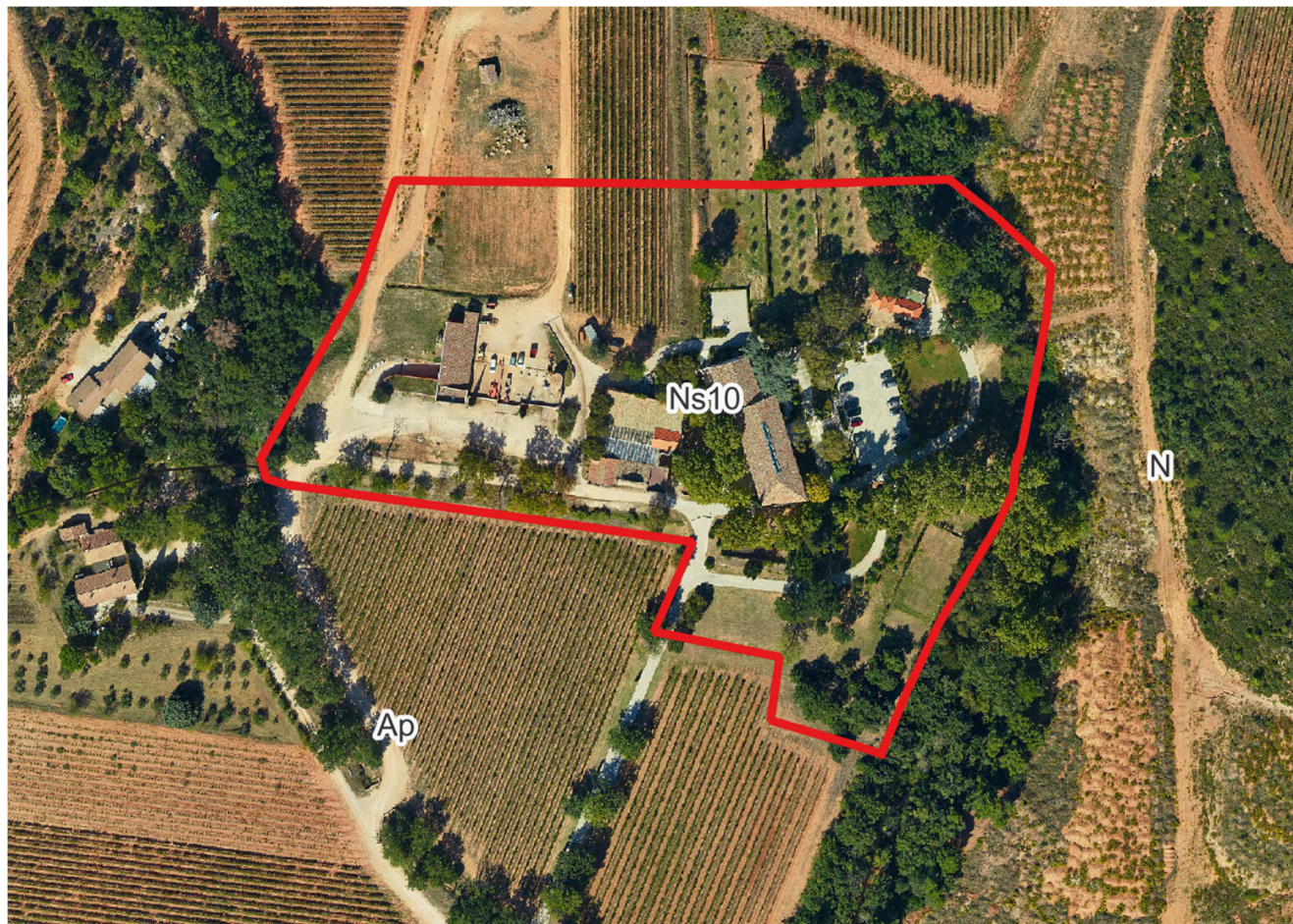
sol limitée à 200m<sup>2</sup> à planter de façon la plus rapprochée possible des constructions existantes.



- Le choix d'implantation du secteur Ns39 correspond à une construction d'activité commerciale, régulièrement autorisée, implantée de longue date en bordure nord de la RD7n. Le STECAL recouvre exactement l'emprise du bâtiment et de son aire de stationnement afin de limiter la consommation d'espace, pour une superficie de 0,43 hectare. Seule est autorisée l'extension de la construction existante à usage commercial, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à créer pour limiter le volume des constructions. La hauteur totale maximale de 7,5 mètres correspondant à celle du bâti existant afin d'assurer une bonne insertion paysagère du projet dans son environnement.
- Le secteur Ns48 correspond au site de la Denise, d'une superficie de l'ordre d'1 hectare, sur le territoire de la commune de Châteauneuf-le-Rouge. Ce secteur est voué au développement et au soutien de l'agriculture locale, à travers l'autorisation, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère d'outils de transformation de produits du terroir (micro-coopérative, moulin, pressoir, séchoir). Les nouvelles constructions, d'une hauteur de façade maximale de 9 mètres, devront être implantées à proximité-même d'un bâtiment existant. Leur emprise au sol totale n'excèdera pas 200 m<sup>2</sup>.

N.B. : Dans les illustrations des tableaux suivants le trait pointillé ( — — — ) rouge correspond au périmètre du projet et le trait continu rouge ( ——— ) au secteur destiné à accueillir la constructibilité limitée définie par le règlement écrit.






Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
CHATEAUNEUF LE ROUGE	Ns10	<b>Domaine de la Galinière</b>	Extension du complexe hôtelier et salle de réception	Tourisme	2,76 ha





Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
FUVEAU	Ns13a et suivants	<b>Gare de la Barque</b>	Equipement de loisir, culturel et touristique permettant la valorisation du patrimoine industriel.	Tourisme	0,6
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 4;">  </div> </div>					



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
ROUSSET	Ns38	<b>Grand Boise</b>	Projet d'extension mesurée dans la limite de 100m <sup>2</sup> de SDP supplémentaire pour réaliser une extension mesurée de leur cuisine et la fermeture d'une partie de leur terrasse couverte	Tourisme	0,27
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
MIMET	Ns30	<b>Domaine de Pataras</b>	Activités en lien avec la santé et le service aux personnes	Santé et service à la personne	0,78
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
MIMET	Ns31a et b	<b>Mas de la Ventarelle</b>	Confortement et l'expansion de l'activité existante de réception, mariage, séminaires et l'extension de l'hébergement existant	Tourisme	2.31
					





Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
GARDANNE	Ns14a et b	<b>H2 Malepine</b>	Déploiement d'une station de production et distribution d'hydrogène décarboné sur deux sites de la carrière Malespine	Industrie	0,34ha
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
MEYREUIL	Ns29	<b>Valbrillant</b>	Lieu d'art	Tourisme	0,89
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 4;">  </div> </div>					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
ROUSSET	Ns39	<b>Commerce en bordure de RD7n</b>	Projet d'extension mesurée dans la limite de 100m2 de SDP d'un commerce existant	Economique	0,43ha
					



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
CHATEAUNEUF LE ROUGE	Ns48	<b>La Denise</b>	Micro-coopérative, moulin, pressoir, séchoir	Agriculture	1
					



La zone A regroupe 7 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sur une surface cumulée de 6,54 ha. :

- Le secteur As06, d'une superficie de 0,27 ha., situé en bordure de RD7n, sur le territoire de la commune de Châteauneuf-le-Rouge, correspond au terrain d'implantation d'une construction à vocation commerciale existante. Conforter ce bâtiment existant ceinturé au nord par des espaces boisés permet d'en limiter l'impact sur le paysage et l'environnement. Sa hauteur ne devra pas dépasser 7,5m et son emprise, limitée à 100 m<sup>2</sup>, permettra son intégration dans l'environnement arboré que présente le site.
- Le secteur As24, d'une surface de 0,57 ha., permet d'engager une valorisation de bâtis existants pour une mise en valeur patrimoniale favorable au développement du tourisme. Le secteur As24, à vocation culturelle et touristique s'insère dans un contexte déjà très artificialisé en bordure de RD96. Il s'agit d'un projet essentiel pour la commune de Meyreuil. Le règlement fixe des conditions à la réhabilitation et aux changements de destination de ce bâtiment emblématique du Moulin de Bachasson. Elles ont pour objectif la mise en valeur du patrimoine industriel du site de l'ancien Moulin de Bachasson dans son volume bâti. Le projet ne prévoit pas d'emprise au sol supplémentaire, la surface de plancher à créer limitée à 200 m<sup>2</sup> autorisée devant se faire dans le volume des bâtiments existants.
- Le secteur As23 recouvre un établissement de santé situé à l'intérieur du Château de la Saurine qui doit ainsi autoriser le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes. Le choix d'implantation de ce secteur permet la mise en valeur et la pérennisation du patrimoine du château puisque l'emprise au sol des futures constructions est limitée à 200m<sup>2</sup>, sur un espace déjà anthropisé, permettant de limiter le volume des constructions, et, ainsi, d'assurer une bonne insertion paysagère dans le site. Ces conditions permettent également d'assurer la préservation des ripisylves présentes au sud du secteur.
- Le choix d'implantation du secteur As11a et b sur le site des Beaumouilles à Fuveau est motivé par le projet de mutation de l'activité équestre existante compatible avec la vocation agricole de la zone. La définition de périmètres de STECAL restreints contraint les créations de superficie de plancher aux bâtiments existants. La hauteur totale des constructions est limitée à 5 m pour le secteur As11a et à 7 m pour le secteur As11b, garantissant un faible impact paysager.
- Le secteur As42, l'Oasis des Fauves, situé sur la commune de Trets recouvre un parc d'une superficie de 4,29 hectares. Il autorise les constructions directement nécessaires à l'activité de refuge pour animaux, à condition que la surface de plancher à créer n'excède pas 5 000 m<sup>2</sup>. La hauteur des nouvelles constructions ne pourra excéder 7,5 m assurant ainsi un impact limité sur le paysage environnant. Les constructions devront être implantées de façon discrète en venant à l'arrière des éléments de paysage en présence.
- Le secteur As25 représente 0,58 ha entièrement occupé par des activités déjà présentes sur le site. Il correspond au Relais de Clairefontaine à Meyreuil. Il est connu comme lieu de la gastronomie au sein de la commune. Le STECAL permet une extension d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> maximum et les

hauteurs totales autorisées ne devront pas dépasser 7,5 m permettant ainsi de limiter leur impact sur le paysage alentour.

- Le secteur As10, situé sur la commune de Fuveau, est destiné au renforcement touristique du territoire. Il se situe au Plan des Beaumouilles, au sein d'une propriété située en limite de ripisylves à conserver au nord du site. Le projet consiste à surélever la construction existante, sans création d'emprise au sol supplémentaire, pour accueillir quelques gîtes ruraux. La

surface de plancher à créer n'excède pas 310 m<sup>2</sup> et la hauteur totale est limitée à 6,25 mètres. Le projet vise le développement d'activités en lien étroit et complémentaires de l'exploitation agricole existante. Le choix d'implantation de ce secteur répond aux exigences d'une préservation de ces caractéristiques environnementales.

N.B. : Dans les illustrations des tableaux suivants le trait pointillé (  ) rouge correspond au périmètre du projet et le trait continu rouge (  ) au secteur destiné à accueillir la constructibilité limitée définie par le règlement écrit.

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
CHATEAUNEUF LE ROUGE	As06	<b>Commerce en bordure de RD7n</b>	Confortement d'un local d'activité commercial existant	Artisanat et commerce de détail	0,27 ha
 					


Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
MEYREUIL	As24	<b>Moulin de Bachasson</b>	Fabrique à l'initiative culturo économique	Développement économique	0,57ha
 					

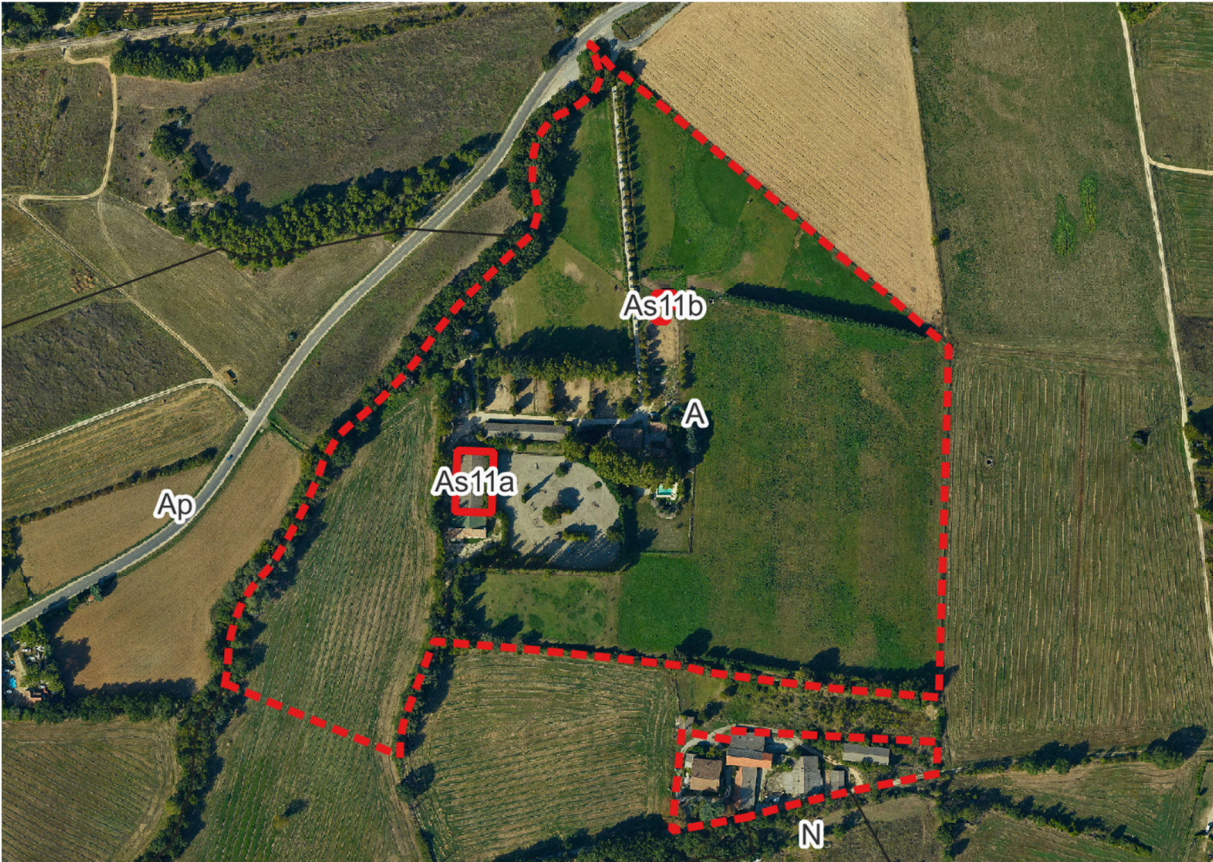
Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
MEYREUIL	As23	<b>Château de la Saurine</b>	Dans la continuité des activités existantes dans le château permettre la réhabilitation des constructions existantes et notamment les annexes	Etablissement d'enseignement	0,68


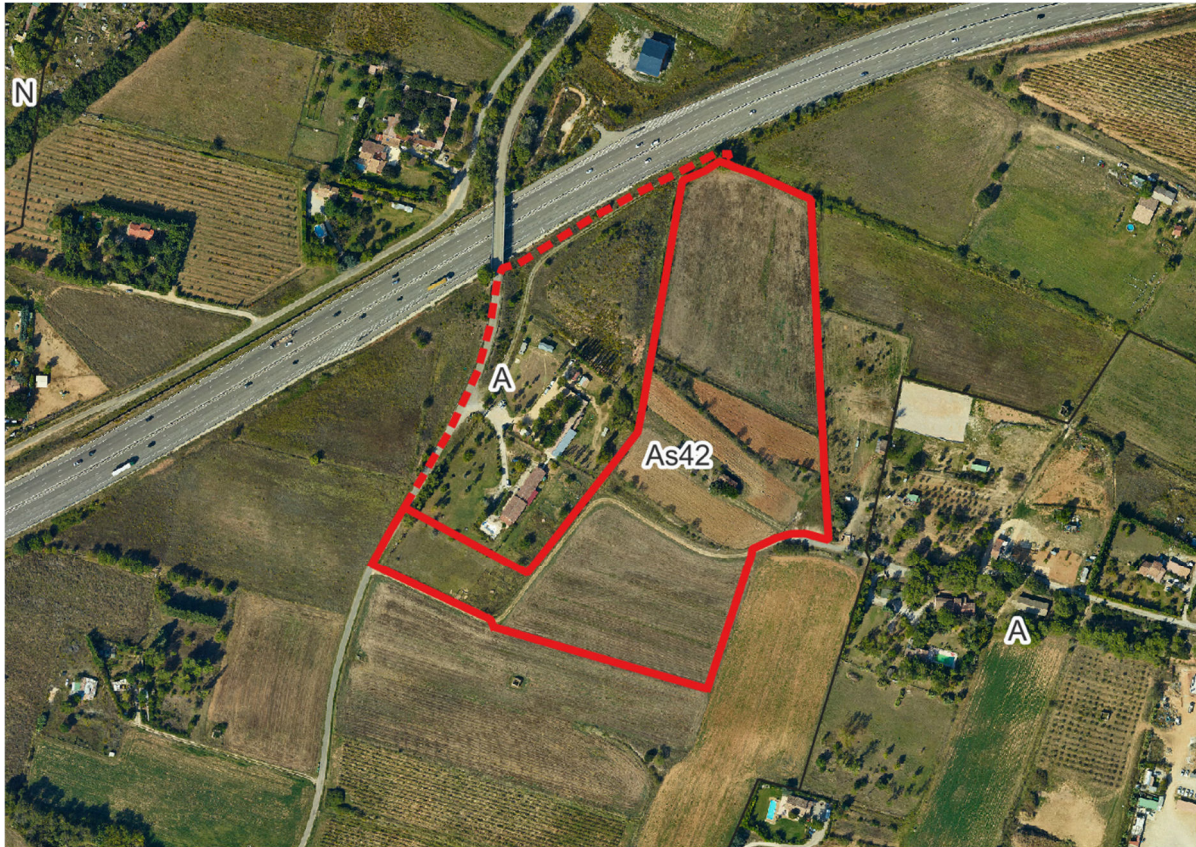


Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
FUVEAU	As11a et b	<b>Les Beaumouilles</b>	Transformation d'un manège en salle de réception et création d'une salle de monte avec un laboratoire et 1 logement de fonction	Mixte	0,12 ha


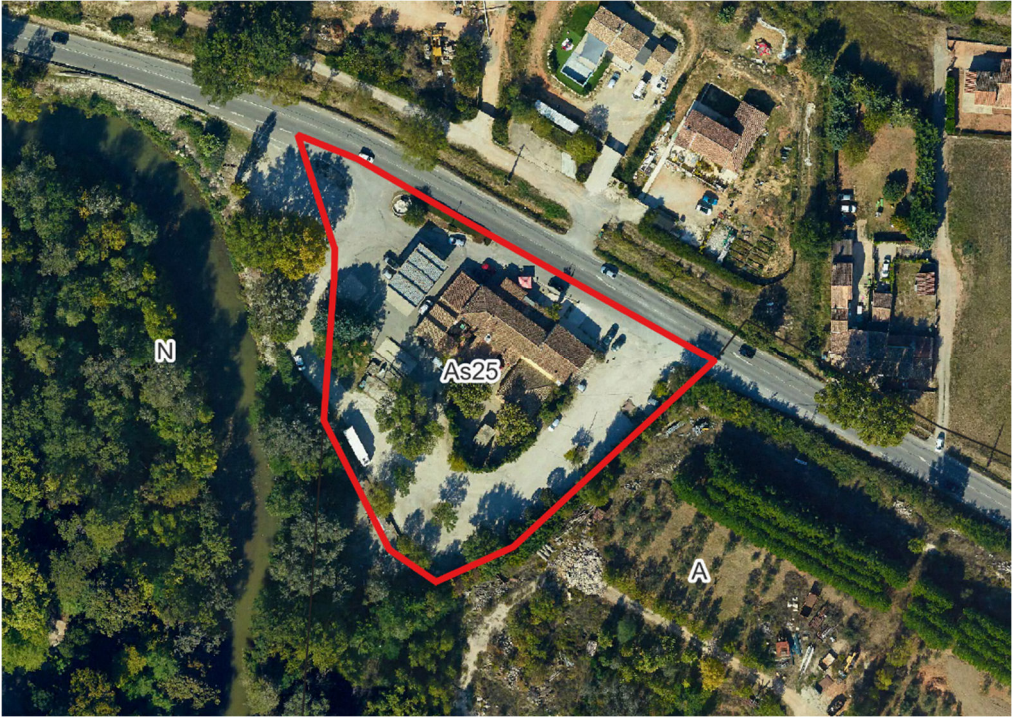
  





Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
TRETS	As42	<b>L'Oasis des Fauves</b>	Refuge pour animaux de cirque à la retraite	Refuge pour animaux	4,29
					



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
MEYREUIL	As25	<b>Domaine de Clairefontaine</b>	Dans la continuité des constructions existantes, extension du restaurant et activités annexes de type salle de réception, petits commerce et service	Restauration	0,58
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (m <sup>2</sup> )
FUVEAU	As10	<b>Plan des Beaumouilles</b>	Confortement l'exploitation agricole existante à travers le développement d'activités complémentaires	Agro-tourisme	440 m <sup>2</sup>



### 3a - SECTEUR NORD OUEST (MEYREUIL, GARDANNE)

#### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes du secteur. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Les secteurs UAh correspondent aux hameaux des Bastidons, de la Môle, Les Roux à Meyreuil et au secteur de la Garde à Gardanne. Ce classement en zone UAh permet de tenir compte des caractéristiques de ces hameaux, notamment en termes de structuration urbaine et de niveau d'équipements, afin d'envisager un développement mesuré tout en préservant leurs qualités patrimoniales.

La zone UB et ses secteurs accueillent une diversité de formes urbaines, composées d'habitat collectif et d'habitat individuel structuré. Situés en extension du centre historique. Le zonage UB vise à maintenir la mixité fonctionnelle de ces secteurs et à favoriser une certaine intensification urbaine.

Les zones UC concernant principalement des ensembles d'habitat collectif. Elles visent à pérenniser cette forme urbaine mais également à permettre la mixité fonctionnelle, à l'image des zones UC de Gardanne qui accueillent l'école des mines, des équipements, ainsi que de l'habitat.

La zone UD et ses secteurs correspondent majoritairement à des ensembles structurés d'habitat individuel, avec de l'habitat collectif de manière ponctuelle (notamment sur la commune de Gardanne). Ces zones se positionnent principalement en deuxième couronne des centres historiques, mais également sur des secteurs pavillonnaires existants plus excentrés (quartier de Biver à Gardanne notamment) ou en extension de hameau (Pont de Bayeux, Canet de

Meyreuil, à Meyreuil par exemple). La délimitation de ces zones vise principalement à maintenir les formes urbaines existantes, tout en permettant une certaine densification, dans le respect des caractéristiques des différents quartiers. Le recours aux différents secteurs de la zone UD permet de graduer les densités du centre plus dense, vers une périphérie moins dense. C'est ainsi que s'articulent, à Gardanne, les zonage UD/ UDa1/ UDb du centre vers la périphérie. A Meyreuil, le zonage UDa prédominant traduit une homogénéité plus forte des zones pavillonnaires existantes.

En frange des espaces urbanisés de la commune de Gardanne se positionnent ensuite quelques zones UF. Elles se caractérisent par une urbanisation de faible densité, composée d'habitat pavillonnaire. Majoritairement classés en zone 1NB au document d'urbanisme antérieur (suite à l'annulation partielle du PLU communal) ces secteurs sont reclassés en zone U afin d'acter leur caractère bâti. Toutefois, ces secteurs étant en partie concernés par le risque feu de forêt, et insuffisamment desservis en réseaux, il s'agit de limiter la densification et permettre uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Les zones UP de Gardanne correspondent aux équipements sportifs et scolaires de la commune.

Les zones UE correspondent à des zones à dominante d'activités économiques. L'objectif étant de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

Les zones économiques de Gardanne et Meyreuil sont divisées en différents sous-secteurs correspondants à des secteurs d'activités économiques spécifiques :

- le secteur UEp, correspondant à l'usine chimique située au Sud de la D6 ;
- le secteur UEc, relatif aux zones d'activités économiques à dominante commerciale ou à des pôles de vie commerciaux au sein de zone d'activités économiques ;
- le secteur UEb relatif aux zones d'activités économiques à dominante tertiaire ;
- le secteur UEa relatif aux zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de services ;
- le sous-secteur UEp1 dédié aux activités économiques à dominante industrielle ne présentant pas de risques industriels majeurs, et correspondant à la centrale Gardanne-Meyreuil.

### ZOOM SUR LES ZONES US

Le secteur comprend une zone urbaine spécifique (zones US) pour laquelle un zonage avec un règlement particulier sont nécessaires au regard des spécificités du secteur.

Il s'agit de la zone US10 correspondant au « Pôle eau » de Meyreuil, situé aux Bastidons, dédié à l'extraction et à la valorisation de l'eau minérale naturelle

### ZOOM SUR LES ZONES AU

- **Les secteurs de développement résidentiel et d'équipement :**

Les zones d'urbanisation future à dominante résidentielle qui ont été maintenues, initialement classées en zone AU aux PLU en vigueur, permettent de répondre aux besoins de développement du secteur, en cohérence avec la typologie des communes.

Le choix des zones U de référence identifiées aux documents graphiques pour le développement de ces zones a été fait en cohérence avec les besoins des différents projets. Ainsi, les zones de développement résidentiel programmées en continuité des zones résidentielles de Meyreuil et Gardanne sont principalement de type 1AU-UDa et 1AU-UDa1. On trouve une zone 1AU-UBb sur le secteur Pont de Bayeux à Meyreuil correspondant à un projet plus dense devant intégrer des dispositions particulières au regard du risque d'inondation.

Les zones à urbaniser à dominante d'habitat font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

La zone 1AU-UP de Gardanne a vocation à conforter la commune comme ville d'accueil de l'Enseignement Supérieur et développer la formation professionnelle par l'implantation d'un Centre de Formation des Apprentis. Initialement classée en zone à urbaniser au PLU en vigueur, son classement en zone 1AU-UP est cohérent avec les besoins du projet.

Les 2 communes comprennent plusieurs zones 2AU délimitées en continuité des enveloppes urbaines existantes, en cohérence les besoins de développement résidentiels du secteur.

- **Les secteurs de développement économique :**

Le secteur comprend plusieurs zones de développement économique principalement localisées autour de la centrale Gardanne-Meyreuil et en

continuité de la zone du Canet de Meyreuil, en cohérence avec les orientations du PADD et de l'OAP secteur stratégique « Haute Vallée de l'Arc » visant à renforcer ces polarités économiques.

Située au Sud de Meyreuil, la zone 1AU-UEp a vocation à accueillir des entreprises industrielles, notamment en lien avec les filières économiques stratégiques du Pays d'Aix (Énergie - Environnement, Numérique - Microélectronique et Aéronautique) et/ou avec le projet de reconversion de la Centrale thermique de Provence. Initialement classée en zone à urbaniser au PLU en vigueur pour l'accueil d'activités, son classement en zone 1AU-UEp est cohérent avec les besoins du projet. En effet, la zone 1AU-UEp correspond à une zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'activités économiques à dominante industrielle. On trouve également sur la commune de Gardanne une zone 1AU-UEp1 destinée au développement du site industriel Gardanne-Meyreuil. Le secteur 1AU-UEp1 a la particularité d'être dédié aux activités économiques à dominante industrielle ne présentant pas de risques industriels majeurs. La proximité des zones d'habitat de la commune de Gardanne a motivé ce choix de zonage particulier. Au sud de Meyreuil la zone 1AU-UEa1 est ouverte aux activités économiques de proximité à dominante artisanale et de services.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

Située à l'extrémité Est de Meyreuil, la zone 1AU-UEb a vocation à conforter l'offre en bureaux sur la commune, sur le site du Canet de Meyreuil. Initialement

classée en zone à urbaniser au PLU en vigueur pour l'accueil d'activités, son classement en zone 1AU-UEb est cohérent avec les besoins du projet.

Les deux communes comptent également des zones 2AUe destinées à conforter le développement économique à plus long terme, en continuité de la zone du Canet de Meyreuil notamment, mais également en continuité de la zone du Payannet à Gardanne.

Le reste du secteur est occupé par des zones agricoles ou naturelles.

Les zones agricoles sont divisées en secteurs et sous-secteurs qui diffèrent en fonction de la constructibilité autorisée et de leur qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap).

Le secteur Ap comprend un sous-secteur Apa strictement inconstructible pour des raisons paysagères.

Les zones naturelles sont divisées en 3 secteurs :

- la zone Ner correspond aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires. Il s'agit des centrales photovoltaïques de Gardanne et de Meyreuil ;
- la zone Nca correspond aux secteurs de carrière. Il s'agit de la centrale BPE de Gardanne ;
- la zone NI correspond aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs.

### 3b - SECTEUR SUD OUEST (SIMIANE-COLLONGUE, MIMET, GREASQUE)

NB : Pour la commune de Simiane, l'articulation des zonages situés au nord de la RD6 est justifiée au sein de l'entité 5, car ces zones se positionnent en continuité des zones urbaines de la commune de Bouc Bel Air avec lesquelles elles constituent un ensemble cohérent.

#### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes du secteur. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Les secteurs UAh correspondent au hameau de Gréasque et au hameau de la Diote à Mimet. Ce classement en zone UAh permet de tenir compte des caractéristiques de ces hameaux, notamment en termes de structuration urbaine et de niveau d'équipements, afin d'envisager un développement mesuré tout en préservant leurs qualités patrimoniales.

La zone UBb accueille une diversité de formes urbaines, composées d'habitat collectif et d'habitat individuel structuré, situé en extension des centres anciens de Simiane et Gréasque. Le zonage UBb vise à maintenir la mixité fonctionnelle de ces secteurs et à favoriser une certaine intensification urbaine.

La zone UD et ses secteurs correspondent majoritairement à des ensembles structurés d'habitat individuel. Ces zones se positionnent principalement en deuxième couronne des centres historiques, mais également sur des secteurs pavillonnaires existants plus excentrés. C'est notamment le cas sur la commune de Mimet, dont l'urbanisation s'est développée principalement de manière diffuse, sous forme de quartiers pavillonnaires peu denses. La délimitation de ces zones vise principalement à maintenir les formes urbaines existantes dans le respect des caractéristiques des différents quartiers.

Les zones UG, correspondent à une urbanisation diffuse peu structurée dont les caractéristiques permettent d'envisager une densification limitée. Elles sont ainsi particulièrement présentes sur la commune de Mimet, mais également au sud de la commune de Gréasque. Il s'agit d'espaces n'admettant pas de mixité fonctionnelle, correspondant aux franges urbaines en limite avec les zones agricole et naturelle. Le classement en zone UG permet de maintenir les formes urbaines existantes et d'assurer la gestion des interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes, notamment par des règles de volumétrie limitées. Leur délimitation au PLUi s'appuie sur les limites des zones pavillonnaires peu denses pré-existantes des PLU communaux.

La zone UF de Mimet se caractérise par une urbanisation de faible densité, composée d'habitat pavillonnaire. Le secteur étant concerné par le risque feu de forêt, il s'agit de limiter la densification et permettre uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif.

Les zones UT correspondent aux zones à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique. L'objectif étant de maintenir et de développer des activités touristiques et de loisirs.

Située à l'Est de la partie urbanisée de la commune, la zone UT de Simiane-Collongue correspond au Domaine des Marres qui accueille des activités de sports, loisir, nature et éducation dont une ferme pédagogique, et dont la vocation touristique doit être conforter. Les règles sur la zone sont ainsi adaptées aux besoins de l'activité existante.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Les zones UP correspondent aux équipements sportifs et scolaires des communes.

Les zones UE correspondent à des zones à dominante d'activités économiques. L'objectif étant de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

La zone d'activités des Pradeaux à Gréasque comprend différents secteurs relatifs à la présence d'activités économiques spécifiques : UEa1 dédié aux activités productives de proximité, UEc relatif aux zones d'activités économiques à dominante commerciale, UEp relatif à des zones d'activités économiques à dominante industrielle.

La zone d'activités Puits Gérard à Mimet, classée en zone UE, permet de maintenir la mixité des activités économiques.

La gare de Simiane-Collongue fait également l'objet d'un zonage UE.

## ZOOM SUR LES ZONES US

Le secteur comprend une zone urbaine spécifique (zones US) pour laquelle un zonage avec un règlement particulier sont nécessaires au regard des spécificités du secteur.

Il s'agit de la zone US14 correspondant au pôle d'équipements, de services et de commerces de proximité des Fabres, situé sur la commune de Mimet.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

- **Les secteurs de développement résidentiel et d'équipement :**

Les zones d'urbanisation future à dominante résidentielle qui ont été maintenues, initialement classées en zone AU au PLU en vigueur, permettent de

répondre aux besoins de développement du secteur, en cohérence avec la typologie des communes.

Les zones à urbaniser à dominante d'habitat font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

Situé en extension de la zone UP de Simiane-Collongue accueillant le collège François Mitterrand ainsi que le complexe sportif et culturel communal, la zone 1AU-UP a vocation à délocaliser les écoles maternelle et élémentaire existantes situées dans une zone avec un risque inondation fort et ainsi de créer un véritable pôle d'enseignement. Elle se prolonge par une zone 1AU-UD au Sud.

La commune de Mimet comprend deux zones 1AU. Elles se situent respectivement le long de la RD 8 (secteur Sire Marin) et en continuité du pôle d'équipement situé sur le secteur du Laou.

Une zone de développement urbain futur à plus long terme (2AU) est présente au Nord de la commune de Gréasque, destinée à répondre aux besoins de développement mesurés de la commune.

- **Les secteurs de développement économique :**

Seule la commune de Simiane comporte une zone 1AU-UEp avec un sous-secteur 1AU-UE destinée au développement économique futur, située sur le secteur du Safre. Maintenue dans la continuité du PLU communal, elle est identifiée par l'OAP secteur stratégique « Haute Vallée de l'Arc » comme une zone de développement industriel potentiel.

Le reste du secteur est occupé majoritairement par des zones naturelles liées à la présence du Massif de l'Etoile et de la forêt de Gréasque.

Les zones naturelles sont divisées en 2 secteurs :

- la zone Ner correspond aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires ;

- la zone Nc correspond aux secteurs de carrière. Il s'agit de la carrière de la Malle à Simiane-Collongue



### 3c - SECTEUR CENTRE (CHATEAUNEUF-LE-ROUGE, FUVEAU, ZI PEYNIER/ROUSSET/FUVEAU)

#### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes du secteur. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Les secteurs UAh correspondent aux hameaux de la Geinette et de la Cardeline sur la commune de Châteauneuf-le-Rouge ainsi qu'au hameau de la Grande Bastide de Fuveau. Ce classement en zone UAh permet de tenir compte des caractéristiques de ces hameaux, notamment en termes de structuration urbaine et de niveau d'équipements, afin d'envisager un développement mesuré tout en préservant leurs qualités patrimoniales.

La zone UB de Fuveau constitue la continuité Est du centre historique, au sein de laquelle on retrouve une mixité fonctionnelle avec la présence notamment de commerces de proximité.

Les zones UC concernent principalement des ensembles d'habitat collectif. Elles visent à pérenniser cette forme urbaine mais également à permettre une certaine mixité fonctionnelle. Le règlement de la zone UC vise à favoriser le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux, de manière à limiter l'emprise au sol des bâtiments.

La zone UD et ses secteurs se positionnent directement en couronne du centre ancien de Fuveau et en continuité Est du centre village de Châteauneuf le Rouge. On la trouve également sur des secteurs pavillonnaires existants plus excentrés, comme au sud de la commune de Fuveau. Les secteurs UDa1 et UDb correspondent majoritairement à des ensembles structurés d'habitat individuel.

Ce classement a pour vocation de limiter la mixité fonctionnelle et de permettre une certaine densification.

Les zones UG de la commune de Châteauneuf-le-Rouge correspondent à des ensembles structurés d'habitat individuel de densité intermédiaire. Situés en extension des hameaux ou du centre-village, le classement en zone UG permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur ceinturé par des espaces naturels, notamment par des règles de volumétrie strictes (coefficient d'emprise au sol limité à 6-9% et hauteur limitée à 7 mètres). La délimitation des zones UG s'appuie sur les limites des anciennes zones UD2 du PLU communal.

Les zones UF se caractérisent par une urbanisation de faible densité, composée d'habitat pavillonnaire. Le secteur étant concerné par le risque feu de forêt, il s'agit de limiter la densification et ainsi permettre uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif.

Les zones UT correspondent aux zones à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique. L'objectif étant de maintenir et de développer des activités touristiques et de loisirs.

Située à l'Est du centre-village, la zone UT de Châteauneuf-le-Rouge correspond à l'hébergement hôtelier Aix-en-Provence-Sainte-Victoire. Les règles sur la zone sont ainsi adaptées aux besoins de l'activité existante.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Les zones UP correspondent aux équipements scolaires et sportifs du secteur ainsi qu'à l'EHPAD de Châteauneuf-le-Rouge.

Les zones UE correspondent à des zones à dominante d'activités économiques. L'objectif étant de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

Sur la commune de Châteauneuf-le-Rouge, elles se localisent le long de la RD 56 et du chemin de la Muscatelle.

La Zone Industrielle Rousset-Peynier-Fuveau, implantée sur trois communes, se compose de plusieurs zones d'activités limitrophes. La ZI Rousset-Peynier-Fuveau relève d'un intérêt métropolitain. Elle accueille différents secteurs d'activités (bâtiments tertiaires, microélectronique, industrie), justifiant les différents zonages sur la zone :

- le secteur UEp, relatif à des zones d'activités économiques à dominante industrielle, principalement situé sur la commune de Rousset ;
- le secteur UEc, relatif aux zones d'activités économiques à dominante commerciale.
- la zone UE, correspondant aux zones à dominante d'activités économiques mixtes qui ont pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités, principalement mobilisé sur les communes de Fuveau et Peynier. Cette zone permet aussi le confortement d'activités de logistique qui se sont développés sur le secteur, qui compte notamment la zone de Favary sur la commune de Rousset.

Deux zones Uoap sont localisées en accroche de la zone industrielle sur la commune de Peynier (secteur La Treille-La Corneirelle). Compte tenu de sa localisation, le site est destiné à la réalisation d'un quartier durable axé sur le développement d'activités économiques et de services ainsi que la

diversification de l'offre en logements de la commune. Il est en cours de réalisation.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

### • Les secteurs de développement résidentiel et d'équipement :

Les zones d'urbanisation future à dominante résidentielle qui ont été maintenues, initialement classées en zone AU aux PLU en vigueur, permettent de répondre aux besoins de développement du secteur, en cohérence avec la typologie des communes.

Initialement classées en zone 2AU au PLU en vigueur, les zones de développement futur 1AU-UC de Châteauneuf-le-Rouge se situent le long de la RD7n, sur le secteur de la Gavotte. Au Sud de la zone UT, la zone a vocation à accueillir un projet mixte d'habitat et un équipement sportif et de loisirs.

La zone à urbaniser fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

A Fuveau, le développement résidentiel futur se localise au sein d'une zone 1AU-UDa1 délimitée à l'Est du centre ancien. La commune compte également plusieurs zones 2AU d'urbanisation future à plus long terme, destinées à répondre aux besoins en logements de la commune. Elles se localisent en continuité des zones résidentielles nord du village, sur le secteur de la Jacasse, et sur le secteur de la Barque.

### • Les secteurs de développement économique :

Plusieurs zones 1AU-UE et 1AU-UEa définies en continuité de la ZI Rousset – Peynier- Fuveau ont vocation à permettre le développement futur de la zone en

cohérence avec les orientations de l'OAP secteur stratégique « Haute Vallée de l'Arc ».

Sur la commune de Châteauneuf le Rouge, la zone 1AU-UE de la Muscatelle, tout comme la zone 1AU-UE de l'ancienne carrière correspondent au maintien des zones d'urbanisation future du PLU communal (ancienne zone 2AUe). Elles sont déjà partiellement artificialisées.

Le reste du secteur est occupé par des zones agricoles ou naturelles.

Les zones agricoles sont divisées en un secteur qui diffère en fonction de la constructibilité autorisée et de leur qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap).

Les zones naturelles sont divisées en 3 secteurs :

- la zone Ner correspond aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires ;
- la zone NI correspond aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs. Ce classement permet de favoriser le développement des activités de pleine nature notamment à Fuveau (pumptrack, bike park, parcours de santé etc...).
- La zone Nd correspond aux espaces pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion des déchets ou de l'environnement

### 3d - SECTEUR EST (ROUSSET, PEYNIER, TRETS)

#### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes du secteur. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Les secteurs UAh correspondent aux hameaux des Bannettes sur la commune de Rousset, aux hameaux des Michels et de la Treille à Peynier, ainsi qu'aux hameaux de Trets. Ce classement en zone UAh permet de tenir compte des caractéristiques de ces hameaux, notamment en termes de structuration urbaine et de niveau d'équipements, afin d'envisager un développement mesuré tout en préservant leurs qualités patrimoniales.

Les secteurs UAb correspondent aux faubourgs anciens situés en extension directe du centre-ville historique. Le tissu urbain de ce secteur se caractérise par une vocation à dominante d'habitat et des activités économiques possibles en rez-de-chaussée des bâtiments. La préservation de la mixité fonctionnelle est souhaitée sur ce secteur.

La zone UB et le secteur UBb se caractérisent par une mixité fonctionnelle avec la présence notamment de commerces de proximité. On les retrouve en continuité de la zone UAb sur la commune de Rousset, et sous forme de poches au sein de tissus à la physionomie plus résidentielle sur Peynier et Trets, le long d'axes structurants. Le zonage UB vise à conforter la mixité fonctionnelle de ces secteurs et à favoriser une certaine intensification urbaine.

Les zones UC correspondent majoritairement à des ensembles discontinus d'habitat collectif. On les trouve de manière ponctuelle sur la commune de Rousset. A Trets la zone UC correspond à un secteur situé en entrée de ville Ouest, le long de la RD 908, englobant également un pôle d'activité. Ce zonage

visé à favoriser la structuration de l'entrée de ville. Le règlement de la zone favorise le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux, de manière à limiter l'emprise au sol des bâtiments. Il s'agit également de permettre la mixité fonctionnelle.

La zone UD et ses secteurs se caractérisent majoritairement par des ensembles structurés d'habitat individuel. La délimitation de ces zones vise principalement à maintenir les formes urbaines existantes, tout en permettant une certaine densification, dans le respect des caractéristiques des différents quartiers.

Les zones UG correspondent à des ensembles d'habitat individuel de densité intermédiaire à faible. Situés en frange des espaces urbanisés, ou correspondant à des zones d'habitat déconnectées des tissus urbains villageois, le classement en zone UG permet d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs ceinturés par des espaces agricoles et naturels, notamment par des règles de volumétrie limitées. A Trets, la zone UGb correspond à un secteur pavillonnaire très diffus qui a pour vocation d'accueillir un complément d'urbanisation dans le respect des formes urbaines existantes.

Les zones UF de Peynier se caractérisent par une urbanisation de faible densité, composée d'habitat pavillonnaire. Les secteurs étant en partie concernés par le risque feu de forêt et en limite de zones agricoles et naturelles, il s'agit de limiter la densification et ainsi permettre uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif. Ces zones ont été délimitées en s'appuyant sur les limites des zones U et AU du PLU communal, qui ont été adaptées pour tenir compte de la présence de risques.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Les zones UP correspondent aux équipements scolaires et sportifs du secteur.

Les zones UE correspondent à des zones à dominante d'activités économiques. L'objectif étant de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant. Outre les secteurs économiques présentes sur la ZI Rousset – Peynier – Fuveau détaillées au chapitre précédent, on trouve sur le secteur les zones suivantes :

- le secteur UEc, relatif aux zones d'activités économiques à dominante commerciale. Il s'agit de la zone accueillant Biocoop à Rousset ;
- plusieurs secteurs UE/ UEa relatif aux zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de services sur la commune de Trets. Il s'agit notamment de la zone d'activités de la Burlière située au Nord de la RD6.

## ZOOM SUR LES ZONES US

Le secteur comprend deux zones urbaines spécifiques (zones US) pour lesquelles un zonage avec un règlement particulier sont nécessaires au regard des spécificités des secteurs.

Il s'agit de la zone US1 correspondant aux deux aires d'autoroute de la commune de Rousset.

Le secteur comprend également une zone US17 sur le territoire de la commune de Peynier afin de permettre l'exploitation de son forage aquifère.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

Outre les zones de développement futur situées en continuité de la ZI Rousset – Peynier - Fuveau, détaillées au chapitre précédent, on trouve sur le secteur plusieurs zones destinées au développement à dominante résidentielle.

Initialement classées en zone AU au PLU en vigueur, les zones à urbaniser à dominante d'habitat ont été maintenues afin de répondre aux besoins en logements.

A Trets, le développement futur est programmé via la délimitation de deux zones 1AU-UDa1 situées en continuité des zones résidentielles du sud et de l'est de la commune. Une zone 2AU dans le secteur de la Burlière est destinée à répondre aux besoins de la commune à plus long terme.

A Peynier, deux zones 2AU ont été définies à l'est du village. Destinées à accueillir un complément d'urbanisation à plus long terme, leur localisation au sein des tissus urbains existants permettra de structurer le développement communal dans ce secteur.

A Rousset, une zone 1AU-UD située au sud de la RD7n sur le secteur des Bannettes est destinée à la poursuite de son développement résidentiel. Deux zones 2AU situées en continuités du village sont destinées à répondre aux besoins de développement à plus long terme.

Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

Le reste du secteur est occupé par des zones agricoles ou naturelles.

Les zones agricoles sont divisées en un secteur qui diffère en fonction de la constructibilité autorisée et de leur qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap).

Le secteur Ap comprend un sous-secteur Apa strictement inconstructible pour des raisons paysagères. Il s'agit des terres agricoles situées entre les zones urbanisées au Nord du centre-village. Ce classement vise à préserver un espace de respiration au sein de l'enveloppe urbaine.

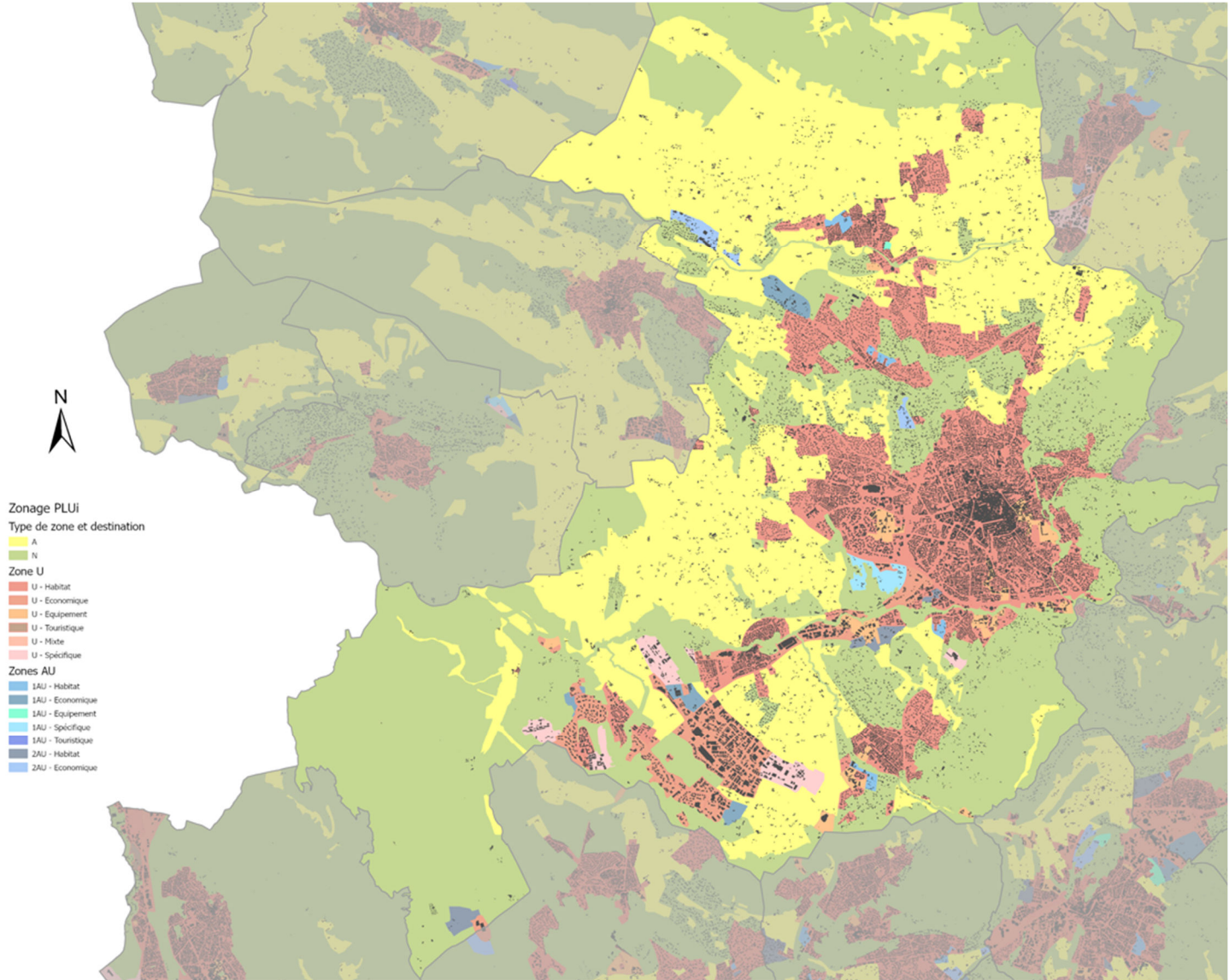
Les zones naturelles sont divisées en 2 secteurs :

- la zone Nj correspond aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain. Il s'agit du parc au Nord du centre-ville de Peynier ;

- la zone NI correspond aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs. Ce classement permet de favoriser le développement des activités de pleine nature notamment.

Les zones N sont parfois investies par de l'habitat diffus, à l'image des zones N situées au Sud de Trets et à l'Est du village de Rousset. Sur ces secteurs, le PLUi maintient le zonage naturel dans la continuité du PLU communal, notamment au regard de la présence d'un risque feux de forêt.

# COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE



## LES DYNAMIQUES LOCALES QUI FONDENT LES CHOIX DE ZONAGE SUR LA COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE

La commune d'Aix-en-Provence joue un rôle moteur pour le Pays d'Aix. De par ses fonctions de centralité et son dynamisme économique, elle continue à favoriser l'attractivité du Pays d'Aix. Son projet de développement repose ainsi sur son rayonnement lié à ses fonctions traditionnelles et historiques (université, justice, culture et tourisme) et à son attrait économique tout en proposant une ville de proximité et agréable à vivre.

A la croisée des grands axes de développement de la région, Aix-en-Provence joue un rôle essentiel dans l'organisation quotidienne de la métropole.

Principale ville du territoire du Pays d'Aix, Aix-en-Provence constitue la ville-centre structurante d'envergure métropolitaine dont le rôle est à affirmer. L'entité est par ailleurs constituée de polarités économiques majeures, dont leur rayonnement est à renforcer. Devenu l'un des tous premiers pôles d'emploi de la Métropole, le pôle d'activités d'Aix-en-Provence (PAAP) attire près de 40 000 actifs.

L'accessibilité et la mobilité constituent des enjeux majeurs dans l'attractivité métropolitaine.

L'espace communal, relativement vaste, est fortement marqué par la richesse environnementale de ses espaces naturels et agricoles, dès lors le développement urbain nécessaire à l'accompagnement de son attractivité est envisagé essentiellement autour du centre urbain et des villages selon trois degrés d'intensification urbaine respectueux du cadre de vie.

La commune d'Aix-en-Provence doit à la fois organiser son développement autour du centre urbain et des villages, préserver son patrimoine architectural et naturel, répondre aux enjeux de renouvellement urbain et développer son rayonnement à différentes échelles.

Les choix de zonage sur Aix-en-Provence s'appuient sur l'idée d'un développement apaisé et équilibré en alternative à l'expansion spatiale.



## LES EVOLUTIONS DES ZONES U SUR LE SECTEUR D'AIX-EN-PROVENCE

La commune d'Aix-en-Provence a vu son urbanisation se développer de manière diffuse et désordonnée, essentiellement autour de son centre urbain et des villages, et de façon plus dispersée dans la campagne aixoise. En réponse à l'étalement urbain qui en a découlé, l'enjeu du PLUi consiste à poursuivre la structuration du développement urbain dans un territoire valorisé par son

paysage mais impacté par un flux important de déplacements. Le PLUi privilégie sur ce secteur l'optimisation des tissus urbains existants en alternative à l'extension spatiale diffuse et dans le respect et la diversité des formes urbaines existantes, du patrimoine et des paysages.

## LES EVOLUTIONS DES ZONES AU SUR LE SECTEUR D'AIX-EN-PROVENCE

L'optimisation des tissus urbains existants ne permettra pas à elle seule de satisfaire l'ensemble des besoins identifiés en termes de logements ou de locaux d'activités. Elle doit être appréhendée en parallèle à l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs. Cette urbanisation dite « complémentaire » au renouvellement urbain, doit permettre la mise en œuvre d'un urbanisme équilibré, qui optimise les espaces bâtis déjà équipés et desservis. Le PLUi remplit cet objectif par la création de zones à urbaniser (AU) autour du centre urbain, des villages et des pôles d'échanges pour compléter l'offre de logements, d'activités et d'équipements publics.

Ainsi, sur le secteur d'Aix-en-Provence, l'ensemble des zones à urbaniser représente 330 hectares répartis sur 16 sites. Par rapport au PLU communal, les zones AU ont été réajustées et ont diminué d'environ 150 hectares, dont près de la moitié est retournée en espace naturel et agricole.

## 4.a - AIX NORD : PUYRICARD-CELONY

### Articulation des zonages

Le secteur Aix-Nord comporte deux principales polarités urbaines : le village de Puyricard au cœur du plateau et Célony le long de la RN7, complétées par les hameaux de Pontès, Coueron et Fontrousse.

Polarité historique du plateau, le village de Puyricard s'est développé progressivement comme un véritable centre urbain. Le tissu du village de Puyricard est constitué de trois typologies urbaines : des maisons de ville dans le noyau villageois historique, des petits collectifs aux abords du centre historique et un habitat pavillonnaire dans les extensions du village.

De la périphérie vers le centre villageois, les règles et les densités sont progressives, le zonage a donc été adapté en suivant cette logique.

Le noyau villageois historique a été classé en zone UA afin de préserver son caractère villageois et ses caractéristiques patrimoniales. Les abords immédiats dans le quartier de la Rostolane font l'objet d'un zonage en UBb dont les règles d'implantation visent à permettre une certaine intensification urbaine, pour renforcer l'animation commerciale du centre historique et fédérer ces deux polarités. Le tissu pavillonnaire du pourtour du village de Puyricard est appelé à faire l'objet d'une évolution mesurée préservant l'identité des quartiers pavillonnaires, qui répond aux objectifs de la zone UDa2, présentant des densités adaptées avec un coefficient d'emprise au sol peu élevé et des hauteurs de constructions limitées à 7 ou 11 mètres.

Autour de la RN7 s'est développée la polarité de Célony qui comporte aujourd'hui des commerces, services et équipements publics, en partie regroupés dans la zone UBb correspondant au noyau historique. Les abords se

composent d'un tissu à dominante pavillonnaire qui est conforté avec son classement en zone UDa2.

Les hameaux de Pontès, Fontrousse, Les Couestes et Coueron ont été intégrés dans des zones urbaines correspondant à leur enveloppe bâtie existante. Leur noyau villageois a été classé en zone UA pour préserver leur caractéristique patrimoniale. Les hameaux de Fontrousse et Coueron, de par la présence d'un secteur d'habitat pavillonnaire à leur contact, voient leur zone urbaine étendue au-delà de leur cœur historique et classée en zone Uda2.

La zone UDa2 a également été retenue pour certains secteurs pavillonnaires denses équipés et bien desservis mais isolés des centres urbains.

En dehors de ces zones urbaines, se trouvent des poches d'habitat pavillonnaire diffus qui font l'objet de deux types de zonages en fonction de la densité des constructions, des enjeux paysagers et/ou des risques naturels ainsi que de la présence des réseaux publics.

Les zones UGa ont vocation à accueillir un complément d'urbanisation identique aux formes urbaines existantes, tout en veillant à la gestion des interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes. Ainsi, les règles de volumétrie des constructions sont limitées (faible emprise au sol des constructions et hauteur limitée à 7 mètres).

Les zones UF et UFa sont des zones d'habitat pavillonnaire très diffus et peu équipées qui ont pour vocation de limiter la densification et permettre uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il s'agit des équipements sportifs du village de Puyricard, du

collège de la Chesneraie et des équipements scolaires de Couteron. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Les zones UE correspondent à des zones à dominante d'activités économiques. L'objectif étant de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant. La zone de la Coquillade ainsi que le site de Maliverny, font l'objet d'un classement en zone UE afin de préserver la mixité fonctionnelle de ces secteurs.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. L'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants.

Le village de Puyricard et le hameau de Celony sont les deux principaux centres urbains du plateau de Puyricard dont l'habitat dispersé a contribué à brouiller les limites à l'urbanisation. C'est pourquoi, dans l'objectif de renforcer les centralités urbaines existantes, les limites à l'urbanisation s'attachent à définir des limites claires qui s'appuient sur un niveau d'équipement suffisant, une forme urbaine compacte et cohérente ainsi qu'une proximité avec le noyau central.

Les zones d'urbanisation future du PLU définissaient des ambitions trop importantes au regard d'un scénario d'équilibre du développement, notamment dans les superficies de terrain mobilisées. Celles du PLUi s'inscrivent plutôt dans l'objectif de compléter les centralités existantes de façon mieux proportionnées, avec le bénéfice d'une amélioration du fonctionnement par le complément des équipements et de l'offre de logements.

La zone 1AU-UDa2 des Palombes, située entre deux zones d'habitat pavillonnaire existantes, répond à l'objectif d'urbanisation en continuité du tissu urbain et d'une amélioration du maillage viaire et des modes doux avec le centre du village. L'objectif est de conserver des limites claires à l'urbanisation qui s'appuient sur des éléments éco-paysagers et laisser des perceptions ouvertes sur le grand paysage et sur les éléments patrimoniaux de la campagne aixoise. Le secteur est classé en zone à urbaniser 1AU-UDa2 en adéquation avec les tissus urbains à proximité et la présence d'élément patrimonial à préserver.

Le secteur de la Rostolane à l'Est de Puyricard, classée en zone 2AU dans le PLU communal, dont la superficie était particulièrement importante au regard de celle du village de Puyricard a été diminuée. Cette zone était définie sur des terrains particulièrement intéressants dans leur vocation agricole, notamment dans l'objectif d'une production agricole de proximité. En outre, ces terres agricoles sont en entrée de village et marquent un paysage agricole d'autant plus intéressant qu'il est particulièrement visible depuis deux axes structurants, la route de Saint-Canadet et de Venelles. Compte tenu de la nécessité de proposer une offre d'équipements, une zone 1AU-UP a été maintenue et définie en extension directe des équipements scolaires existants en s'appuyant sur une limite claire à l'urbanisation, dans le respect des éléments paysagers existants et de la qualité environnementale du site.

La zone 1AU-UDa2 de Celony a pour objectif de compléter l'offre en logement à proximité de la centralité de Célonny dans une logique de courtes distances et avec le maintien d'une forme urbaine pavillonnaire, à l'écart de la RD7n. Dans l'objectif d'un développement équilibré du hameau, la partie du secteur nord-ouest non riveraine de la voie structurante a été diminuée ; le développement s'appuie désormais sur les limites claires à l'urbanisation du Vallat et en continuité directe de la zone pavillonnaire et desservi par les deux voies qui irriguent le hameau par le nord-est.

En ce qui concerne les zones d'activités, la zone d'activités de la Calade fait l'objet d'un classement en zone 1AU-UEa afin de préserver son caractère de zone

d'activité économique à dominante artisanale et de services. La zone est destinée à l'accueil d'activités liées à la petite industrie et à l'artisanat et vouée aux petites entreprises de production. Cette vocation confortera une image déjà existante d'activités produisant et vendant sur site.

Plus au Nord, le secteur de Lignane est partiellement urbanisé. Il fait l'objet d'un classement en 2AUe en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone. Ce classement vise toutefois à favoriser sa vocation économique, artisanale et industrielle. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

Enfin, le reste du secteur Aix-nord est occupé par des zones agricoles et naturelles avec la dominance du plateau agricole de Puyricard, les massifs boisés de la Trévaresse et de la barre de Célony.

Les zones agricoles, principalement situées sur le plateau de Puyricard, diffèrent en fonction de leur qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap). Il s'agit notamment des coupures à l'urbanisation de Lignane/Calade, Puyricard/RD14 et Puyricard/village du soleil.

La zone N correspond aux espaces à vocation naturelle, agricole et forestière. La zone comprend :

- le secteur Nj correspondant au cimetière paysager du Grand Saint-Jean ;
- le secteur Ni correspondant aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs. Ce classement permet de favoriser le développement des activités de pleine nature notamment. Il s'agit du club de tennis de Puyricard.

## 4.b - AIX-CENTRE

### Articulation des zonages

La ville d'Aix-en-Provence compte près de 150 édifices classés et inscrits au titre des Monuments Historiques : fontaines, bastides, chapelles, hôtels particuliers... Un grand nombre de ces éléments du patrimoine sont concentrés dans le centre historique qui fait ainsi l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), afin de préserver son patrimoine ainsi que son unité architecturale.

De la périphérie vers le centre-ville, les règles et les densités sont progressives, le zonage a donc été adapté en suivant cette logique.

Les abords du centre historique, constituant la **première couronne** du tissu urbain, sont classés en zone UI qui a pour vocation de favoriser le renouvellement urbain, en prolongeant le tissu urbain continu tout en conservant des espaces de respiration en cœur d'îlot. En effet, cette première couronne se caractérise par une implantation continue du bâti en alignement des voies créant un front bâti structuré autour d'une organisation plus lâche en cœur d'îlots où le maintien de la trame végétale permettra notamment de réduire les effets d'îlots de chaleur urbains.

La zone UI favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.

Compte tenu de la proximité du centre historique et de la qualité du patrimoine bâti et paysager des faubourgs anciens, il s'agit de mettre en œuvre un renouvellement urbain en harmonie avec les caractéristiques des tissus urbains dans lesquels il s'insère pour garantir une qualité urbaine et architecturale respectueuse du caractère traditionnel des centres historiques et des quartiers de faubourg.

**Deuxième couronne** autour du centre historique, la zone UI<sub>m</sub> bénéficie d'une localisation privilégiée en termes de desserte et de proximité des équipements.

La zone a pour vocation de favoriser un renouvellement urbain maîtrisé, en optimisant et en complétant le tissu urbain existant sans changer la physionomie générale du quartier, notamment en conservant la typologie de bâti discontinu. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. L'objectif est de conforter les centralités de quartier du centre urbain et favoriser la proximité en y développant une offre résidentielle, de commerces, de services et d'équipements de proximité. Cette optimisation intègre notamment la trame végétale comme élément structurant du projet urbain.

**La troisième couronne** urbaine du centre-ville d'Aix-en-Provence est classée en zone UI<sub>d</sub>, qui a pour vocation de maintenir la forme urbaine existante, tout en permettant une évolution mesurée en concordance avec les capacités de desserte. Le classement en zone UI<sub>d</sub> permet de répondre à cet objectif tout en veillant à ne pas créer de rupture avec la volumétrie générale du bâti environnant, ni altérer les qualités paysagères de la zone, ni celles des espaces agricoles ou naturels avoisinants. Cette évolution mesurée des quartiers à dominante pavillonnaire intègre également la trame végétale comme élément structurant du projet urbain.

Le hameau des Platanes fait l'objet d'un classement en zone UA afin de tenir compte de ses caractéristiques, notamment en termes de structuration urbaine et de niveau d'équipements, et d'envisager un développement mesuré. Le tissu d'habitat autour du hameau présentant des formes urbaines mixtes est classé en zone UDa2 afin de maintenir la diversité des formes urbaines tout en permettant la mixité fonctionnelle sur le secteur. La zone présente des densités adaptées avec un coefficient d'emprise au sol peu élevé et des hauteurs limitées à 7 ou 11 mètres. La zone d'urbanisation future du PLU communal définissait des ambitions trop importantes au regard d'un scénario d'équilibre du

développement du hameau des Platanes, notamment dans les superficies de terrain mobilisées. Cette zone était définie sur des terrains particulièrement intéressants dans leur vocation agricole, notamment dans l'objectif d'une production agricole de proximité. Le zonage du PLUi s'inscrit dans l'objectif de compléter la centralité existante de façon mieux proportionnée, avec le bénéfice d'une amélioration du fonctionnement par le complément des équipements et de l'offre de logements, et tout en préservant les terres agricoles limitrophes du hameau.

En périphérie des zones urbaines, on retrouve des poches d'habitat pavillonnaire diffus qui font l'objet de deux types de zonages en fonction de la densité des constructions, des enjeux paysagers et/ou des risques naturels ainsi que de la présence des réseaux publics.

Les zones UGa ont vocation à accueillir un complément d'urbanisation identique aux formes urbaines existantes, tout en veillant à la gestion des interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes. Ainsi, les règles de volumétrie des constructions sont limitées (faible emprise au sol des constructions et hauteur limitée à 7 mètres).

Les zones UF et UFa sont des zones d'habitat pavillonnaire très diffus et peu équipées qui ont pour vocation de limiter la densification et permettre uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants (établissements d'enseignement, équipements sportifs et de loisirs, etc.).

Les zones UE correspondent à des zones à dominante d'activités économiques. L'objectif étant de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant. La

zone de l'Ensoleillée fait l'objet d'un classement en zone UE afin de préserver la mixité fonctionnelle du secteur.

## ZOOM SUR LES ZONES US

Le secteur comprend une zone urbaine spécifique (zones US) pour laquelle un zonage avec un règlement particulier sont nécessaires au regard des spécificités du secteur.

La zone US7 a pour vocation principale d'accueillir des établissements de santé. Celle-ci comprend une zone d'implantation.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

La zone 1AUSa répond à l'objectif de densifier en continuité du centre urbain d'Aix-en-Provence et plus précisément au secteur dit de la Constance. Cette zone favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.

Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'urbanisation de la zone 1AUSa est autorisée sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil.

La zone 1AUSa comprend trois secteurs :

- Le secteur 1AUSa1 Constance Est à vocation mixte à dominante d'habitat caractérisé par une forme urbaine en ordre continu à l'alignement des voies en bordure d'îlots pouvant aller jusqu'à six niveaux construits, et à l'intérieur de ces îlots, par une forme urbaine discontinue qui n'excède pas quatre niveaux.
- Le secteur 1AUSa2 Constance Ouest à vocation mixte à dominante d'habitat constitué par des îlots ouverts sur les espaces naturels et boisés

environnants et caractérisés par une forme urbaine discontinue qui n'excède pas cinq niveaux.

- Le secteur 1AUSa3 Constance Nord à vocation mixte à dominante d'activités et d'équipements publics ou privés, situé le long de l'autoroute A8.

Dans la continuité urbaine du quartier du Pont de l'Arc, il est prévu de compléter l'offre de logements et de réaliser un barreau de liaison entre la RD9 et la RD8n afin de mettre en relation les quartiers ouest et sud de la ville et de désengorger le secteur du Pont de l'Arc. La zone 1AU-UIa pour vocation de maintenir la forme urbaine existante, tout en permettant une évolution mesurée en concordance avec les capacités de desserte. Ce zonage permet de répondre à cet objectif tout en veillant à ne pas créer de rupture avec la volumétrie générale du bâti environnant, ni altérer les qualités paysagères de la zone, ni celles des espaces agricoles ou naturels avoisinants.

Les secteurs de La Beauvalle, et de Barida et de La Chevalière sont classés en zone 2AU et 2AUe en raison d'un niveau d'équipements insuffisant.

Enfin, le reste du secteur Aix-centre est occupé par des zones agricoles et naturelles avec les prémices du massif du Montaignet et du Grand Site Sainte-Victoire et le secteur de Bibemus.

Les zones agricoles diffèrent en fonction de leur qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap). Il s'agit notamment de quelques vallons de l'adret de la barre de Célon, des sites inscrits des Granettes et des Pinchinats.

La zone N correspond aux espaces à vocation naturelle, agricole et forestière. La zone comprend également :

- le secteur Nj correspondant aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain. Il s'agit du futur parc de La Constance ;
- le secteur NI correspond aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs. Ce classement permet de favoriser le développement des activités de pleine nature notamment. Il s'agit du Centre International des Arts en Mouvement (CIAM), et des terrains sportifs du Val de l'Arc, du secteur du Club Hippique et du projet de jardin dédié à Charles Trenet.

## 4.c - AIX SUD : LES MILLES – LUYNES – LA DURANNE

### Articulation des zonages

Dans ce secteur les principales polarités urbaines et économiques se sont développées le long des grands axes structurants que sont la RD9 et la RN8. On retrouve le village des Milles, de Luynes et de La Duranne, ainsi que des pôles d'emploi importants comme le pôle d'activités d'Aix-en-Provence ou la zone commerciale de la Pioline.

Le secteur se caractérise également par la présence de grandes entités naturelles ou agricoles comme la plaine des Milles, le massif du Montaignet ou celui de l'Arbois avec en son sein la gare Aix-TGV, porte d'entrée métropolitaine.

### **LES PRINCIPALES POLARITES URBAINES**

#### **Le village de Luynes**

Le développement urbain progressif du village de Luynes est étroitement lié à sa proximité des principaux pôles d'emplois (Aix-centre, pôle d'activités d'Aix-en-Provence) et pôles commerciaux (Aix-centre, La Pioline, Plan de Campagne) et sa position de carrefour à la croisée de tous ces pôles attractifs.

Caractérisé initialement par le « village rue » de Luynes, sa morphologie a contribué dans un premier temps à une évolution du village sous forme de « faubourg villageois » le long de l'ancienne route de Marseille et de Gardanne. Le bâti le plus ancien du village se situe donc le long de l'ancienne route de Marseille.

Le long de l'avenue des Libérateurs qui était l'ancienne route de Gardanne formant croisement avec la route de Marseille, s'est développé à partir du début du XX<sup>e</sup> siècle un ensemble patrimonial à part entière de bâtis domestiques entourant l'église et son parvis. Les éléments de la trame végétale, arbres

d'alignement et jardins privatifs ouverts sur l'espace public, participent fortement à l'ambiance de ce site.

Le noyau villageois historique a été classé en zone UA afin de conserver son identité villageoise de village rue son petit centre et ses équipements de proximité.

De la périphérie vers le centre villageois, les règles et les densités sont progressives, le zonage a donc été adapté en suivant cette logique.

Les abords du noyau villageois font l'objet d'un classement en zone UBb, dont les règles correspondent à la forme urbaine existante en continuité du cœur de village.

Plus au sud du village, aux abords du lycée international, un quartier d'une certaine densité s'est développé dans les années 90 avec un bâti continu à l'alignement des voies et des cœurs d'ilots ouverts, correspondant à la forme urbaine de la première couronne aixoise. Ce secteur a donc été classé en zone UI afin de favoriser la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.

Le tissu pavillonnaire du pourtour du village de Luynes est appelé à faire l'objet d'une évolution mesurée préservant l'identité des quartiers pavillonnaires qui répond aux objectifs de la zone UDa2, présentant des densités adaptées avec un coefficient d'emprise au sol peu élevé et des hauteurs de constructions limitées à 7 ou 11 mètres.

#### **Le village des Milles**

Le village a connu un développement urbain en plusieurs étapes successives, il s'est originellement développé autour de la maison forte qui commandait le passage sur la rivière de l'Arc. Ensuite s'est développé le village agricole puis



l'extension de l'habitat lié au développement industriel de la tuilerie des Milles. Le développement des zones d'activités (PAAP) et des zones commerciales (La Pioline) a participé à l'extension progressive du village des Milles. Aujourd'hui, le village bénéficie non seulement d'un niveau d'équipement de proximité, mais également d'un niveau d'équipement d'agglomération. L'urbanisation du secteur a progressivement consommé les terres agricoles de ce terroir, tout en restant contenue entre les infrastructures routière et ferroviaire qui le bordent.

Les limites actuelles d'urbanisation, clairement marquées par la présence d'infrastructures ou d'éléments naturels forts, sont à conforter : la voie ferrée puis la rivière de l'Arc au nord, et la RD9 au sud. A l'ouest, la limite d'urbanisation longe les espaces bâtis existants. A l'ouest, l'aérodrome et les servitudes liées à son cône d'envol crée une limite d'urbanisation mais qui nécessite une recomposition autour du bâti diffus de la partie nord. Au sud, le bâti diffus de la colline du Serre doit être circonscrit pour ne pas impacter ce site sensible.

Le noyau villageois historique des Milles développé autour de la maison forte et du village agricole a été classé en zone UA afin de conserver une qualité urbaine et architecturale respectueuse de son identité villageoise. Au nord, le long de la rue Albert Decanis, et les rues adjacentes (noyau villageois), le tissu urbain très resserré s'accompagne d'une voie étroite. Un bâti du 19ème siècle est très présent sous forme d'habitations rurales et maisons ouvrières et présente un intérêt patrimonial qui justifie également que l'on reste dans ce type de gabarit. De la périphérie vers le centre villageois, les règles et les densités sont progressives, le zonage a donc été adapté en suivant cette logique.

Les abords du noyau villageois font l'objet d'un zonage en UBb dont les règles d'implantation correspondent à la forme urbaine existante en continuité du cœur de village.

Le tissu pavillonnaire du pourtour du village des Milles est appelé à faire l'objet d'une évolution mesurée préservant l'identité des quartiers pavillonnaires qui répond aux objectifs de la zone UDa2, présentant des densités adaptées avec

un coefficient d'emprise au sol peu élevé et des hauteurs de constructions limitées à 7 ou 11 mètres.

### **Le quartier de la Duranne**

Le quartier de la Duranne a été aménagé sous forme de ZAC sur les franges du plateau de l'Arbois. Conçue à l'origine pour permettre le développement économique de la commune d'Aix-en-Provence, cette opération a évolué au fur et à mesure du contexte économique et sociologique pour tendre de plus en plus vers la satisfaction des besoins en logements et en équipements. Ce quartier se caractérise donc par la juxtaposition de secteurs à dominante d'activités et de secteurs à dominante d'habitat répondant chacun à une typologie bien spécifique, secteurs bordés en sus par des équipements publics.

Ce quartier s'est développé selon les principes d'une forme urbaine dense, continue ou discontinue, similaire aux formes urbaines du centre-ville d'Aix-en-Provence et de ses couronnes urbaines.

Les dispositions de la zone UI retenues dans le zonage pour le secteur de la Duranne basse, correspondent aux morphologies et à la mixité urbaine attendue, à savoir, une forme urbaine continue pourvues de linéaires de gabarit et discontinue en l'absence de linéaire de gabarit, permettant la déclinaison des différents types de densités à mettre en œuvre.

Les zones UIm ont pour vocation d'optimiser le tissu existant sans changer l'aspect général du quartier correspondant essentiellement à du bâti collectif discontinu. Il s'agit de renforcer le bâti existant en le complétant et en favorisant la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.

Dans les secteurs à dominante pavillonnaire, les zones UIId ont pour vocation de maintenir la forme urbaine existante, tout en permettant une évolution mesurée en concordance avec les capacités de desserte. Le classement en zone UIId permet de répondre à cet objectif tout en veillant à ne pas créer de rupture avec

la volumétrie générale du bâti environnant, ni altérer les qualités paysagères de la zone, ni celles des espaces agricoles ou naturels avoisinants.

Les zones UE correspondent aux espaces de La Duranne à dominante d'activités économiques. Les secteurs UEb correspondent plus particulièrement aux activités tertiaires.

Le hameau de La Mérindole a été intégré dans une zone urbaine correspondant à son enveloppe bâtie existante. Le noyau villageois a été classé en zone UA pour préserver ses caractéristiques patrimoniales.

En dehors de ces polarités urbaines, se trouvent des poches d'habitat pavillonnaire diffus qui font l'objet de deux types de zonages en fonction de la densité des constructions, des enjeux paysagers et/ou des risques naturels ainsi que de la présence des réseaux publics.

Les zones UGa ont vocation à accueillir un complément d'urbanisation identique aux formes urbaines existantes, tout en veillant à la gestion des interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes. Ainsi, les règles de volumétrie des constructions sont limitées (faible emprise au sol des constructions et hauteur limitée à 7 mètres).

Les zones UF et UFa sont des zones d'habitat pavillonnaire diffus et peu équipées qui ont pour vocation de limiter la densification et permettre uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En périphérie de ces polarités urbaines, des secteurs dédiés aux équipements de services publics notamment se sont développés pour répondre aux besoins du développement urbain. La zone UP correspond à ces secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Il s'agit notamment d'établissements scolaires (lycée international de Luynes), d'établissements sportifs et culturels (Arena) ou de stations d'épuration (Aix Ouest).

## **LES PRINCIPALES POLARITES ECONOMIQUES**

Avec environ 30 000 emplois, le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence est le premier espace économique du Pays d'Aix en termes d'effectifs accueillis. Il est classé en zone UE qui correspond à des zones à dominante d'activités économiques.

Il comprend trois secteurs :

- Le secteur UEm, correspondant à des zones mixtes à dominante d'activités économiques ;
- Le secteur UEb désignant des zones d'activités économiques à dominante tertiaire ;
- Le secteur UEa, correspondant aux zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de service.

L'objectif est de maintenir des capacités d'accueil d'entreprises sur le Pôle d'activités d'Aix-en-Provence en favorisant essentiellement sa requalification et sa densification.

L'autre principale polarité économique du secteur Sud est la zone commerciale de la Pioline qui est classée en zone UEc à dominante d'activité commerciale. L'objectif est de maintenir la vocation commerciale de La Pioline et d'accompagner sa requalification.

Dans l'ensemble de ces zones, l'objectif est de favoriser le développement du tissu économique en permettant la densification du tissu existant.

## ZOOM SUR LES ZONES US

Le secteur comprend des zones urbaines spécifiques (zones US) pour laquelle un zonage avec un règlement particulier sont nécessaires au regard des spécificités du secteur.

La zone US2 correspond à l'Aérodrome des Milles. Elle est destinée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux activités aéronautiques et de sécurité civile et de technologie du numérique.

La zone US3 a pour vocation principale d'accueillir des activités de haute technologie, de recherche, d'enseignement, d'industrie, d'artisanat, de services, de bureaux et d'hébergement hôtelier liées au Technopole de l'Arbois-Méditerranée. Elle est localisée au sud-ouest de la commune dans la ZAC du Petit Arbois.

La zone US4 se situe dans le quartier de la Duranne Haute en extension de la première tranche de la ZAC du Parc de la Duranne. La zone privilégie une mixité des fonctions urbaines.

La zone US5 correspond à une zone urbaine à dominante d'activités, dont l'urbanisation doit se réaliser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle est localisée au sud-est du pôle d'activités d'Aix-en-Provence dans le quartier de L'Enfant, en interface avec des équipements pénitentiaires. Cette zone comprend un sous-secteur US5a, destiné à l'accueil d'installations sportives de plein air.

La zone US6, située au sud de la commune d'Aix en Provence, est destinée à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif liés à la fonction pénitentiaire.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

Les zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et d'être compatible avec les OAP créées.

Le village de Luynes s'est développé avec une offre d'équipement notamment scolaire, qui a orienté le développement du village vers le sud, au delà de la rivière La Luynes. Par rapport au PLU communal, la superficie des zones d'urbanisation future dans ce secteur a été réduite car leur potentiel de développement était disproportionné au regard du projet de développement raisonné du village. L'extension urbaine est réduite de façon à être plus compacte et proche des équipements existants. Elle définit une limite claire de l'urbanisation à l'est de l'entrée de ville (RD8n) en prenant appui sur l'urbanisation récente à l'ouest de la RD8n et en préservant plus d'espaces à dominante naturelles et agricoles au sud et à l'est.

A Luynes Sud, la zone 1AU-UIId du PLUi a pour objectif de compléter l'offre en logements à proximité du centre villageois et des équipements publics dans une logique d'urbanisme de courtes distances. Il s'agit de renforcer le développement amorcé de l'urbanisation et des équipements (lycée international) au sud de la rivière. L'objectif est de conforter cette micro-centralité de quartier et de favoriser la proximité en y développant une offre résidentielle, de commerces, de services et d'équipements de proximité.

Au Nord-Est du village de Luynes, le secteur de Bonrencontre est reclassé en zone UF en raison de la difficulté du rattrapage du niveau d'équipement dans un secteur déjà partiellement urbanisé qui ne pourra pas supporter en l'état un complément d'urbanisation.

Concernant les espaces à vocation économique, quelques secteurs d'extension en continuité des espaces urbains existants et notamment du pôle d'activités d'Aix-en-Provence apportent un complément d'urbanisation pour conforter l'activité économique.

Il s'agit :

- de zones 1AU-UEm qui correspond à des zones mixtes à dominante d'activités économiques (Saint Hilaire, Tourillon) ;
- de zone 1AU-UE à dominante d'activité économique (Plan d'Aillane).

La zone d'urbanisation future de Saint-Hilaire inscrite au PLU communal a été réduite afin de prendre en compte le risque inondation sur la partie nord et d'améliorer les qualités paysagères du quartier par la préservation d'une coulée verte le long de la rivière de la Petite Jouine reliant la zone N du golf des Milles à la zone agricole des Trois Pigeons.

La zone d'urbanisation future du Tourillon inscrite au PLU communal a été réduite afin de prendre en compte le risque incendie sur le piémont du massif de l'Arbois dans la partie nord-est et afin de préserver les espaces agricoles de la plaine agricole de la petite Jouine.

Sur le site majeur de la gare TGV, la zone 2AU a pour objectif de poursuivre les vocations déjà amorcées en développant un espace économique spécifique en lien avec l'environnement et les énergies renouvelables, complémentaire au technopole et participant aux enjeux d'attractivité et de performance du territoire. La zone 2AU a été réduite afin de prendre en compte le risque incendie et une meilleure préservation du plateau de l'Arbois.

Cette zone 2AU fait l'objet d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le reste du secteur Aix Sud est occupé par des zones agricoles ou naturelles comme la plaine agricole des Milles, le massif du Montaignet ou le site classé du massif de l'Arbois.

Les zones agricoles diffèrent en fonction de leur qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap), comme dans le secteur de la Tour d'Arbois, de la Félicité et de la bastide Pasquier.

La zone N correspond aux espaces à vocation naturelle, agricole et forestière. La zone comprend :

- le secteur Nj correspond aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain. Il s'agit du crématorium et parc mémorial de Provence.

- le secteur Ni correspond aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs. Ce classement permet de favoriser le développement des activités de pleine nature notamment.

- le secteur Nd correspond à l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux de l'Arbois existante. Ce secteur est également utilisé pour les installations en lien avec les déchets.

- le secteur Np correspond aux espaces permettant l'accueil et l'insertion des populations présentes sur le site de l'Arbois.



- le secteur Ner correspond aux espaces pouvant accueillir les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

## LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE D'AIX-EN-PROVENCE

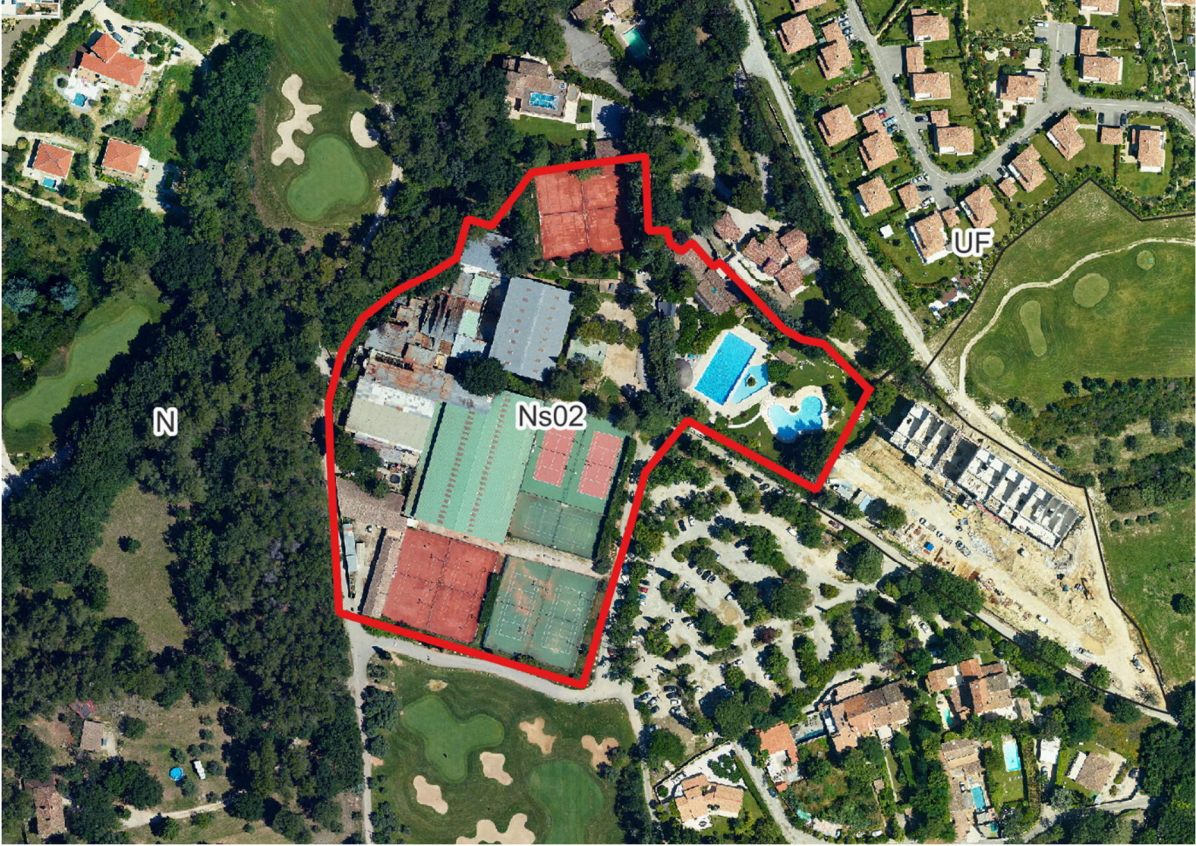
Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones (A et N) dans lesquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées. Afin de permettre le développement de ces activités de manière raisonnée et exceptionnelle, le PLUi identifie 9 STECAL sur le secteur d'Aix-en-Provence pour une surface cumulée de 22,57 ha.

La zone N contient 4 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées d'une superficie totale de 18,97 ha :

- Les secteurs Ns01, Ns02, Ns04 identifiés au plan graphique sur une dimension cumulée d'environ 11,33 ha sont destinés permettre le développement et le maintien d'activités sportives de plein air : golf, country club. Ces équipements sportifs sont autant d'équipements contribuant à renforcer le caractère touristique du territoire et à encourager la pratique des loisirs de pleine nature.
  - o Ns01, recouvrant un country club. Ce secteur d'une superficie de 8,98 ha dispose de limites qui épousent strictement les espaces utiles de l'établissement. Dans ce secteur, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres permettant de limiter l'impact des nouvelles constructions sur l'environnement direct du site.
  - o Ns02, recouvrant le Golf Set Club. Les limites du STECAL épousent strictement les espaces utiles de l'établissement, le reste des espaces naturels environnant le site étant classé en éléments éco-paysagers. Afin d'assurer une bonne insertion dans ce cadre arboré, plusieurs règles strictes : une seule extension limitée à 15% des constructions et installations existantes nécessaire aux équipements ; une hauteur maximum des constructions limitée à 10 mètres.
- Le STECAL Ns03, d'une surface de 7,64 ha participe à l'attractivité touristique du territoire en réponse à l'orientation du PADD 7.2 Développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix à travers la diversification de l'offre d'hébergement de plein air, puisqu'il s'agit de préserver un camping, en lui permettant des évolutions liées à son activité.
  - o Ns03, les limites du STECAL épousent strictement les espaces utiles au camping, situé dans le quartier du Val Saint André, en proximité directe d'un espace naturel, le reste des espaces naturels boisés étant classés en zone N et protégés par des prescriptions graphiques de préservation de la trame végétale. Afin d'assurer une bonne insertion paysagère dans le site, plusieurs règles strictes : une seule extension limitée à 15% des constructions et installations existantes nécessaires aux équipements ; à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle s'implante, et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- o Ns04, recouvrant 0,09ha du Golf Club d'Aix Marseille et devant permettre la création d'un local de maintenance et d'entretien du golf. La construction nouvelle ne devra excéder 600m<sup>2</sup> de surface de plancher et 7,5 m de hauteur de façade. Des règles viennent encadrer les constructions nouvelles sur des terrains non bâtis de façon à ce qu'elles soient implantées le plus discrètement possible en profitant au maximum de la végétation en place pour s'intégrer dans le paysage.

N.B. : Dans les illustrations des tableaux suivants le trait pointillé (  ) rouge correspond au périmètre du projet et le trait continu rouge (  ) au secteur destiné à accueillir la constructibilité limitée définie par le règlement écrit.

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
AIX-EN-PROVENCE	Ns01	<b>Country Club</b>	Extensions des constructions et installations existantes nécessaires aux équipements sportifs et aux nécessités de gestion.	Equipement sportif	8,98

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
AIX-EN-PROVENCE	Ns02	<b>Golf Set Club</b>	Extensions des constructions et installations existantes nécessaires aux équipements sportifs et aux nécessités de gestion.	Equipement sportif	2,26
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
AIX-EN-PROVENCE	Ns04	<b>Golf Club d'Aix-Marseille</b>	Permettre la création d'un local de maintenance et d'entretien du golf	Equipement sportif	0,09
					



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
AIX-EN-PROVENCE	Ns03	<b>Camping Chanteclerc</b>	Extensions des constructions et installations existantes nécessaires aux équipements de loisirs de plein air et de camping et aux nécessités de gestion.	Equipement loisir	7,64

La zone A comprend 5 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées d'une superficie totale de 3,60 ha :



- Le STECAL As01a et suivants, d'une superficie d'environ 0,62 ha, est destiné à l'accueil et au développement d'activités hôtelières et touristiques tout en assurant la préservation du Château de la Gaude.
  - Cet ensemble patrimonial classé aux Monuments Historiques est le lieu d'implantation d'une activité hôtelière qui fait la promotion de ce site emblématique ainsi que de la production viticole. Dans ce STECAL, composé de 14 sous-secteurs réparties dans deux périmètres de projet distincts, situé en arrière-plan du château sur des parties de terrain non cultivées, seules les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à condition de ne pas dépasser 1200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le choix de cette implantation à l'écart des espaces constitutifs des enjeux patrimoniaux du château, de sa chapelle ainsi que des aménagements paysagers majeurs comme le parc à la française, les terrasses, fontaine et bassins permettra la meilleure intégration du projet de construction. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions doivent être insérées en complément naturel et écologique de la viticulture par la création de haies et bosquets composés d'essences compatibles et complémentaires des vignes.
- Le STECAL As02 d'environ 0,21 ha, est destiné à l'accueil et au développement des activités existantes tout en assurant la préservation du Château de Galice.
  - Cet ensemble patrimonial est le lieu d'implantation d'une activité économique qui permet également de faire la promotion de ce site emblématique. Dans le STECAL d'une surface de 0,21 ha, situé en arrière-plan du château et occupé par plusieurs bâtiments existants ainsi qu'une aire de stationnement, seules les constructions à destination de bureaux directement liés à l'activités économiques existantes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 2000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le choix de cette intégration, à l'arrière du château, dans un espace déjà artificialisé (parking), permettra une bonne intégration paysagère des constructions.
- Le STECAL As03 d'environ 0,51 ha est destiné aux aménagements nécessaires à la gestion de l'Etang des Saules qui participe à l'attractivité touristique du territoire.
  - Ce secteur correspond à l'Etang des Saules, où seules sont autorisées les constructions nécessaires à la gestion des équipements de loisir. La surface de plancher à créer ne devra pas excéder 15% de l'existant, pour permettre de conforter les structures destinées au public et les aménagements nécessaires à sa gestion. Ces extensions confortent sans l'étaler l'artificialisation des sols au sein des 0,51 hectares du secteur As03. La hauteur maximale des constructions est limitée 7m et doivent être implantées de façon à limiter leur impact visuel, à savoir de préférence à l'arrière des constructions et en harmonie avec la volumétrie des constructions existantes.
- Le secteur As04, d'environ 0,58 ha, est destiné au développement touristique du territoire puisqu'il s'agit d'autoriser la diversification de l'activité du Domaine de Tournon en permettant le développement d'activités de restauration et d'hébergement.
  - Le secteur As04 recouvre une partie du Domaine de Tournon, élément du patrimoine bâti inventorié par le PLUi. Le choix de cette implantation, qui se limite à une zone d'implantation d'une surface de 300m<sup>2</sup> d'emprise au


sol et de surface de plancher, situé à l'arrière de l'élément patrimonial, permettra de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et assurera sa bonne insertion paysagère des constructions dans le site.

- Le secteur As05, d'une surface de 1,67 ha, est destiné à l'accueil d'un établissement d'enseignement Le choix d'implantation du secteur

As05 recouvre le Domaine de Puyfond. Seule est autorisée la réhabilitation de l'existant sans création de surface de plancher à créer. Le secteur As05 est composé des bâtiments existants, d'une aire de stationnement et d'un petit bosquet arboré, de haies inventoriées au PLUi. La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions actuelles.

N.B. : Dans les illustrations des tableaux suivants le trait pointillé ( — — — ) rouge correspond au périmètre du projet et le trait continu rouge ( ——— ) au secteur destiné à accueillir la constructibilité limitée définie par le règlement écrit.

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
AIX-EN-PROVENCE	As01	<b>Château de la Gaude</b>	Extension et constructions nouvelles à usage de commerce, bureaux et hébergement	Commerce, bureau, hébergement	0,62
					


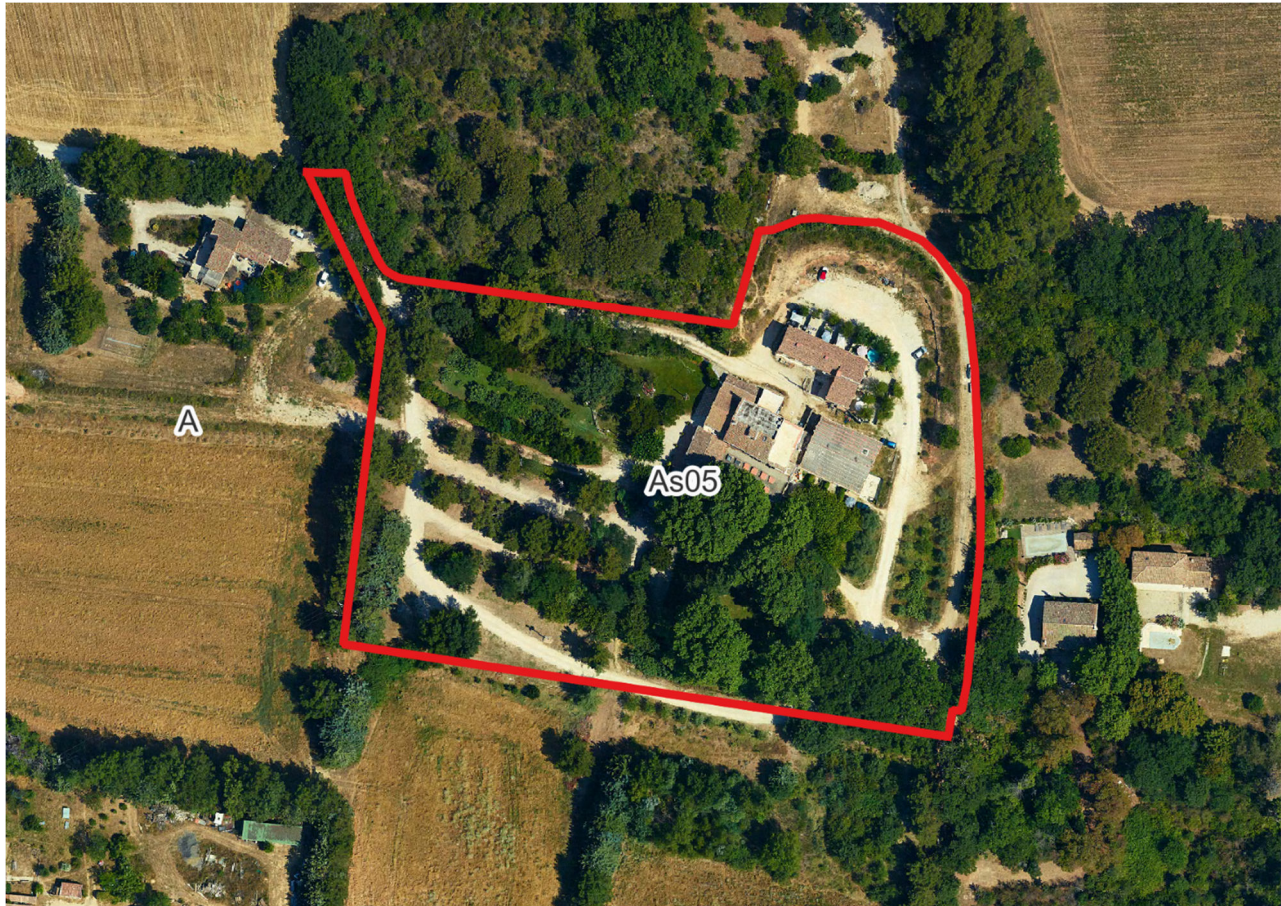
Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
AIX-EN-PROVENCE	As02	<b>Château de Galice</b>	Constructions à destination de bureaux pour activités économiques existantes	Bureau	0,21
					



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
AIX-EN-PROVENCE	As03	<b>Etang des Saules</b>	Extensions des constructions et installations existantes nécessaires aux activités de loisirs	Equipement loisir	0,51
 					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
AIX-EN-PROVENCE	As04	<b>Domaine de Tournon</b>	Résidence touristique hébergement et restauration	Tourisme	0,58

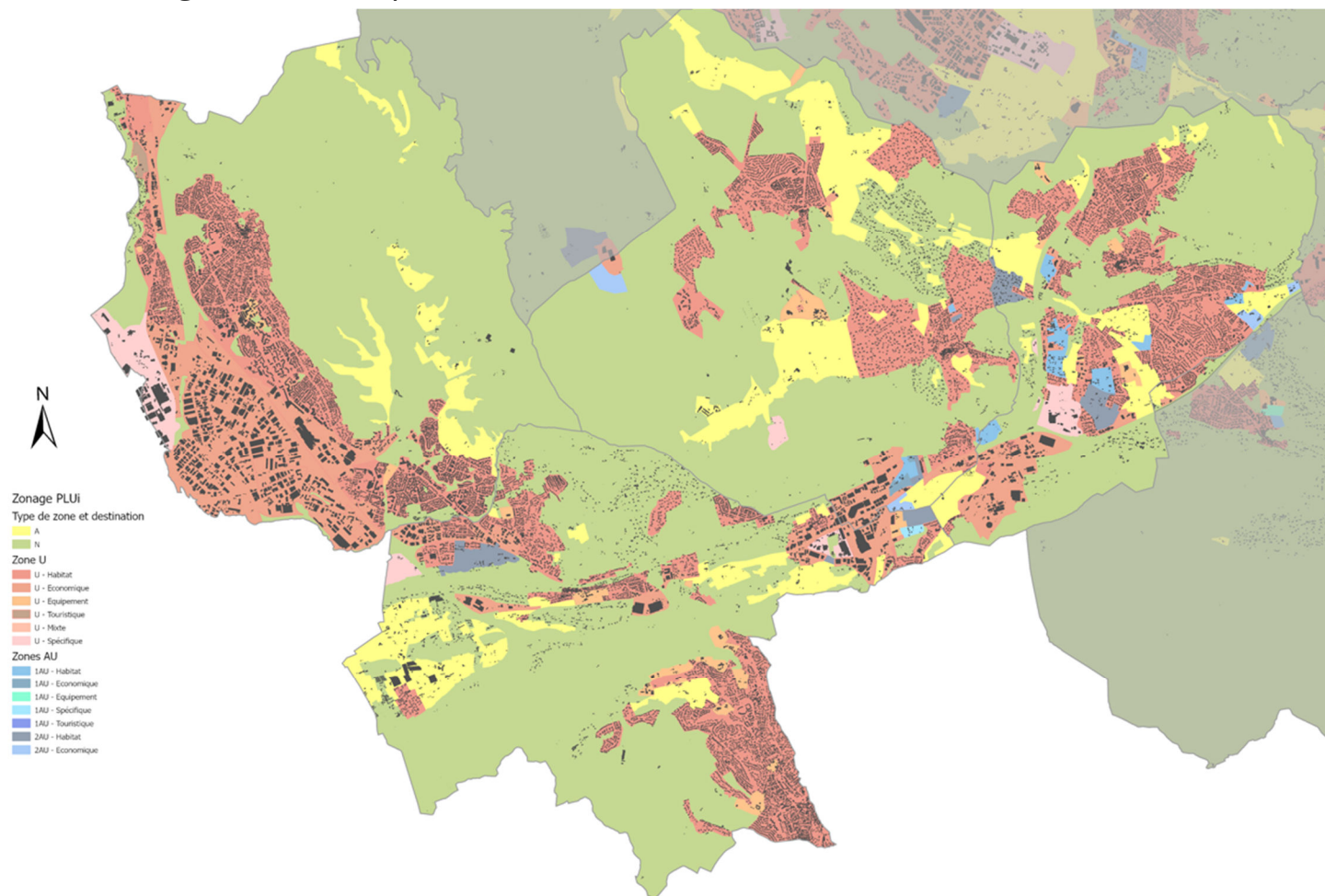


Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
AIX-EN-PROVENCE	As05	<b>Domaine de Puyfond</b>	Réalisation d'un groupe d'enseignement	Etablissement d'enseignement	1,67
					



## AXE CABRIES-VITROLLES-PLAN DE CAMPAGNE

Bouc Bel Air, Frange Nord-Ouest située à l'ouest de la D6 sur la commune de Simiane, Cabriès, Vitrolles, Les Pennes-Mirabeau, Franges économiques des communes de Bouc Bel Air, Cabriès et Plan de Campagne



## LES DYNAMIQUES LOCALES QUI FONDENT LES CHOIX DE ZONAGE SUR L'AXE CABRIÈS-VITROLLES-PLAN DE CAMPAGNE

Le secteur Cabriès – Vitrolles – Plan de Campagne s'articule autour de deux axes de développement majeurs du Pays d'Aix que sont la D9 en direction de Vitrolles et l'A51 qui rejoint Marseille.

Axe historique de développement du Pays d'Aix et support des filières stratégiques (Énergie - Environnement, Numérique - Microélectronique et Aéronautique), la RD9 est la colonne vertébrale d'un espace économique stratégique pour la Métropole. 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. Mais les volumes de trafic routier générés par ce développement économique sont très importants et saturent souvent le réseau viaire aux heures de pointe. L'axe D9 est ainsi le témoin d'un modèle de développement reposant encore très majoritairement sur la voiture.

Cet axe Aix - Cabriès - Vitrolles traverse aussi le plateau de l'Arbois, qui constitue l'une des plus importantes coupures vertes des Bouches-du-Rhône, à la jonction des trois principales agglomérations de Marseille, d'Aix-en-Provence et du bassin de l'étang de Berre. Cette position représente une menace pour ses paysages qui ont été bouleversés voire dégradés par les multiples infrastructures et espaces desservants les grandes villes.

Située le long de l'A51, également en position de carrefour entre le bassin marseillais, le bassin de Marignane-Vitrolles et le bassin aixois, la zone de Plan de Campagne est aujourd'hui la principale zone commerciale de la Métropole.

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. Mais malgré ce rayonnement, la zone est aujourd'hui décriée. A l'image de la plupart des grandes zones commerciales, la tendance est à une diversification des fonctions, vers les loisirs, la culture, l'habitat, le bureau, les grands équipements. Parallèlement, l'offre commerciale se redéploie dans la proximité, notamment pour le commerce de quotidienneté.

Ainsi ce secteur stratégique à plus d'un titre doit répondre à des enjeux fondamentaux tant en termes de développement urbain et économique, qu'en matière d'environnement et de paysage. Il s'agit notamment d'affirmer le développement équilibré de l'axe Aix – Cabriès – Vitrolles et de valoriser sa diversité fonctionnelle et paysagère, ainsi que de renouveler l'attractivité de Plan de Campagne.

Le secteur compte deux des quatre Pôles structurants d'envergure métropolitaine à renforcer identifiés au PADD : Vitrolles et Les Pennes-Mirabeau. Plan de Campagne et la zone d'activités de Vitrolles sont logiquement identifiées comme des polarités économiques à renforcer. L'OAP secteur stratégique « Axe Aix - Cabriès - Vitrolles » vient affirmer l'enjeu de maintien du rôle de moteur économique métropolitain de cet axe. L'OAP secteur stratégique « Plan de Campagne » décline les orientations destinées à renouveler l'attractivité de la zone, que le zonage permet de traduire règlementairement.

## LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE DE L'AXE CABRIES - VITROLLES - PLAN DE CAMPAGNE

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des documents d'urbanisme (A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. Afin de permettre le développement de ces activités de manière raisonnée et exceptionnelle, le PLUi identifie 5 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sur le secteur de Cabriès Vitrolles Plan de Campagne pour une surface cumulée de **32,08** ha.

La zone N regroupe 5 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées :

- Le secteur Ns05, situé sur la commune de Bouc-Bel-Air sur une surface de 4.61ha, est un projet d'évolution d'un établissement d'action sociale. Son maintien sur le territoire relève de l'orientation 4.2 du PADD qui est d'adapter équipements et services aux besoins de la population.
  - o Le choix d'implantation du secteur Ns05 recouvrant l'établissement UNAPEI Alpes-Provence admet, en complément des extensions, surélévations et annexes des constructions régulièrement édifiées présentes sur le site dans la limite de 15% de la surface de plancher existante, de nouvelles constructions à conditions qu'elles soient implantées dans 2 polygones d'implantation et dans la limite de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces deux polygones, le premier étant situé plutôt à l'avant du bâti existant et le second à l'arrière, en retrait La hauteur maximale de façade autorisée de 9m permet une bonne insertion dans un tissu préservé par des espaces boisés.
- Les secteurs Ns06, Ns07 et Ns08, d'une surface cumulée de 23,35 ha, sont destinés à l'accueil de logements. Situés sur la commune de Bouc Bel Air, ils sont une réponse à l'objectif de diversification de l'offre en logement tout en préservant la richesse patrimoniale du territoire.
  - o Le STECAL Ns06 correspond à la Bastide Montfinal, classée à l'inventaire des Monuments Historiques, et à ses abords immédiats. Il recouvre un élément du patrimoine paysager

- important, lui-même entouré d'espaces boisés classés au Nord, d'une zone agricole paysagère (Apa) au Sud. 6 polygones d'implantations (3 polygones pour les constructions et 3 polygones pour les bassins) encadrent strictement l'organisation des futures constructions en cohérence avec une protection parcs et jardins couvrant la majorité du secteur. Les futures constructions ne devront excéder 950 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et admettre une hauteur égale à celle des constructions déjà existantes, dans le respect de l'harmonie générale du lieu. L'implantation des bâtiments est organisée en arrière-plan de la bastide existante et à proximité de cette dernière, préservant ainsi la cohérence bâtie et paysagère du site. De plus, la préservation paysagère du site est assurée par la protection des parcs, des jardins et des alignements d'arbres encadrant les accès au domaine depuis la RD60, dite route de Calas.
- o Le STECAL Ns07 correspond aux Jardins d'Albertas - frange Sud-Est. Ces jardins sont classés aux Monuments Historiques et répertoriés par le Ministère de la Culture comme Jardins remarquables. Le périmètre, d'une superficie de 3,06 hectares, comprend deux bâtiments d'habitation et une piscine. Des jardins et une trame d'arbres protégés par des Espaces Boisés Classés complètent le secteur. Le choix d'implantation de ce secteur est guidé par volonté de préserver le caractère patrimonial des lieux en faisant respecter des règles strictes en matière d'implantation et d'insertion paysagère. Ainsi, toute nouvelle construction est admise sous réserve :
    - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère patrimonial des lieux ;
    - d'être implantées dans la zone d'implantation prévue au règlement graphique. Ce polygone d'implantation est judicieusement positionné pour garantir une unité

d'implantation et d'architecture avec les bâtiments existants (respect du front bâti) ;

- que les constructions appartiennent à la sous-destination logement ;
- que l'emprise au sol à créer n'excède pas 850 m<sup>2</sup>.

Toute extension, surélévation, annexe et piscine des constructions existantes et également admise sous condition de s'inscrire à proximité immédiate du bâtiment auquel elle se rattache, et, dans la limite de 25% de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes plafonnées à 250 m<sup>2</sup> au total.



- Le secteur Ns08 constitue le prolongement du précédent, vers le nord du domaine des Jardins d'Albertas. Il correspond à l'espace occupé par l'ensemble du domaine d'Albertas (jardins classés à l'inventaire des Monuments Historiques, bastide, espace agricole en accompagnement de la bastide). D'une surface de 17,11 ha, il doit maintenir les possibles adaptations et/ou réfections des bâtiments existants, à condition que les aménagements soient réalisés dans le volume des bâtiments existants et pour des destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration.

De plus, le STECAL doit permettre la réalisation d'une construction à destination d'habitation dans le polygone d'implantation (de 16m x 23 m). Ce polygone est établi en frange Nord-Est de la bastide d'Albertas, en dehors du site

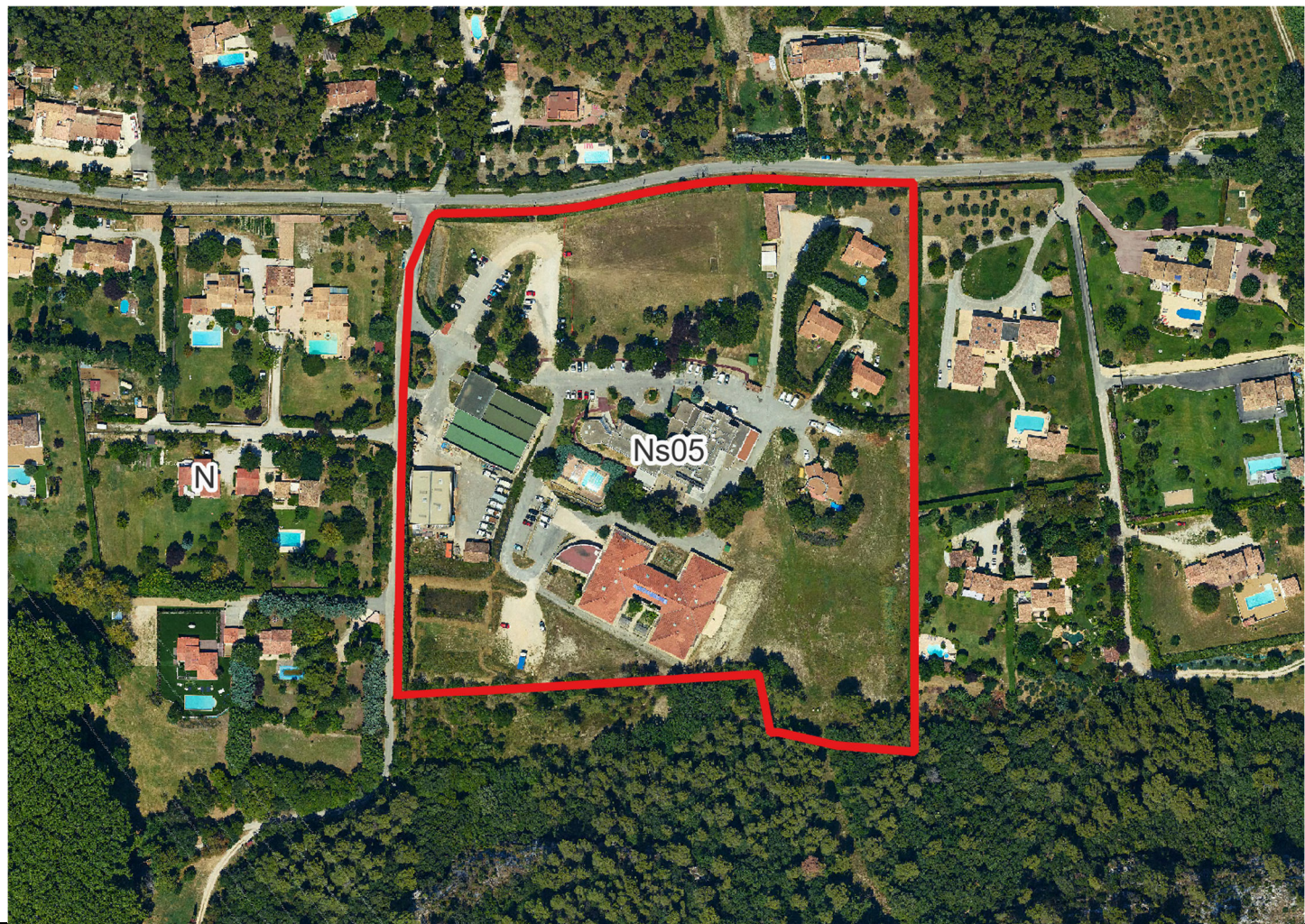
classé Monument Historique, sur l'emprise d'une actuelle annexe dégradée. L'enjeu est, dans le cadre de la valorisation globale du domaine d'Albertas par les propriétaires, de permettre la démolition / reconstruction d'une construction à destination d'habitation dont, respectivement, l'emprise au sol et la surface de plancher n'excéderont pas 200 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>.



Le choix d'implantation de ce secteur répond à la nécessité de préserver le caractère patrimonial des lieux en garantissant une insertion paysagère optimale grâce à des hauteurs qui ne devront pas dépasser les hauteurs des constructions existantes, soit une hauteur maximale de façade de 7 mètres.

- Le secteur Ns09, situé à Cabriès et présentant une superficie de 4,12ha, est destiné à permettre le développement et le maintien d'activités de plein air de type golf. Cet équipement sportif contribue à renforcer le caractère touristique du territoire et apporte une réponse aux objectifs visant à encourager la pratique des loisirs de pleine nature (randonnée, cyclotourisme, golf...)
  - Le choix de l'implantation du secteur Ns09 recouvrant le bâtiment principal du Golf de la Cabre d'Or doit répondre à des règles strictes pour toutes nouvelles constructions ou extensions :
    - la hauteur des nouvelles constructions est limitée afin d'assurer leur bonne intégration paysagère ;
    - la surface de plancher à créer n'excède pas 15% de l'existant.

N.B. : Dans les illustrations des tableaux suivants le trait pointillé (  ) rouge correspond au périmètre du projet et le trait continu rouge (  ) au secteur destiné à accueillir la constructibilité limitée définie par le règlement écrit.

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
BOUC BEL AIR	Ns05	<b>UNAPEI Alpes Provence</b>	Pérenniser l'activité de l'association existante	Etablissement sociale d'action	4,61



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
BOUC BEL AIR	Ns06	<b>Montfinal</b>	Réalisation d'extensions et de nouvelles constructions à destination d'habitation et création de bassins d'agrément	Logement	3,18
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
BOUC BEL AIR	Ns07	<b>Jardins d'Albertas - Frange Sud</b>	Réalisation d'extensions et de nouvelles constructions à destination d'habitation	Logement	3,06



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
BOUC BEL AIR	Ns08	<b>Jardins d'Albertas - Bastide et Jardins</b>	2 enjeux : réhabilitation des bâtiments existants à destination d'habitation, d'hébergements hôtelier et de restauration + bâtiment à usage d'habitation au sein du polygone d'implantation et reconstruction d'une annexe dégradée existante pour création d'habitation.	Logement, tourisme	17,11





Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
CABRIES	Ns09	<b>Golf la Cabre d'Or</b>	Conforter l'activité existante	Equipement sportif	4,12



## 5.a - SECTEUR NORD (CABRIES, BOUC BEL AIR, FRANGE NORD-OUEST SITUEE A L'OUEST DE LA D6 SUR LA COMMUNE DE SIMIANE)

### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes du secteur. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Les secteurs UAh correspondent au hameau de Violet à Cabriès et aux hameaux historiques de Bouc Bel Air qui sont inclus dans la zone urbaine où le bâti est établi en ordre continu. Ils ont la particularité de s'inscrire au sein de zones économiques ou résidentielles dont il s'agit de les distinguer. Ce classement en zone UAh permet de tenir compte des caractéristiques de ces hameaux, notamment en termes de structuration urbaine et de niveau d'équipements, afin de préserver leurs qualités patrimoniales.

Le secteur UAb est mobilisé sur le centre du village de Calas, sur la commune Cabriès, en cohérence avec sa physionomie de faubourg ancien. Le tissu urbain de ce secteur se caractérise par une vocation à dominante d'habitat et des activités économiques possibles en rez-de-chaussée des bâtiments. La préservation de la mixité fonctionnelle est souhaitée sur ce secteur.

Les zones UBc de Bouc-Bel-Air correspondent majoritairement à des ensembles structurés d'habitat individuel situés en première couronne du centre historique. Elles ont pour objectif de permettre une intensification mesurée du tissu urbain existant et de préserver la mixité des fonctions dans ces zones.

Les zones UC correspondent aux ensembles d'habitat collectif présents sur les deux communes, dont il s'agit de maintenir la forme urbaine tout en admettant une certaine mixité des fonctions.

La zone UD et ses secteurs se déploient largement sur les deux communes, en couronne des zones UA et UB ainsi que sur les vastes zones pavillonnaires qui se sont développées notamment au Nord et au Sud de la commune de Bouc Bel Air.

Le secteur UDa1, privilégié à Bouc Bel Air, a pour objectif de favoriser une implantation en ordre semi discontinu et de limiter la mixité fonctionnelle. Le secteur UDb, plus particulièrement mobilisé à Cabriès, vise à maintenir les formes urbaines existantes, caractérisées par une implantation des constructions en ordre discontinu.

Les zones UG correspondent à une urbanisation peu organisée de densité faible à intermédiaire. Il s'agit d'espaces d'urbanisation de faible densité n'admettant pas de mixité fonctionnelle, correspondant aux franges urbaines en limite avec les zones agricole et naturelle. Le classement en zone UG permet de maintenir les formes urbaines existantes et d'assurer la gestion des interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes, notamment par des règles de volumétrie limitées.

Les zones UF se caractérisent par une urbanisation de faible densité, composée d'habitat pavillonnaire. Le secteur étant concerné en partie par le risque feu de forêt, il s'agit de limiter la densification et permettre uniquement les extensions

des constructions existantes à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif. Pour la commune de Cabriès, ce choix de zonage s'inscrit en continuité du zonage retenu au PLU communal qui n'admettaient déjà qu'une extension limitée des constructions existantes dans les secteurs concernés. Pour la commune de Bouc Bel Air, il s'agit de secteurs classés en zone AU au PLU communal présentant des enjeux environnementaux particuliers et/ou exposés à un risque naturel et qui ne sont pas suffisamment équipés (voirie/réseaux).

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Les zones UP correspondent aux équipements sportifs et scolaires des communes, au SDIS situé au lieudit Lagremeuse, ainsi qu'à l'EHPAD de Cabriès et les cliniques de la Lauranne et de Saint-Christophe de Bouc Bel Air.

Les zones d'activités économiques (UE et secteurs) se développent principalement le long de la RD8n et de la RD6 sur la commune de Bouc Bel Air et au Nord-Ouest de la commune de Simiane Collongue. On trouve une majorité de zones UE correspondant à l'affirmation de la vocation mixte de ces zones. Les zonages UEb sont mobilisés sur les secteurs à dominante tertiaire et les zones UEc sur les secteurs à dominante commerciale afin d'en conforter la vocation principale dans un souci d'organisation et de lisibilité des fonctions économiques.

Sur la commune de Cabriès, les zonages à vocation économique situés sur le secteur de Plan de Campagne sont justifiés au chapitre suivant dans un souci de cohérence avec l'articulation des zonages sur la commune voisine des Pennes-Mirabeau.

## ZOOM SUR LES ZONES US

Le secteur comprend plusieurs zones urbaines spécifiques (zones US) pour lesquelles un zonage avec un règlement spécifique sont nécessaires au regard des spécificités du secteur.

La zone US1 correspond aux aires d'autoroute de l'A51 de Bouc-Bel-Air.

La zone US8 correspond au complexe sportif et de loisirs de Décathlon village, implanté sur la commune de Bouc-Bel-Air.

La zone US9 correspond au dépôt d'explosifs située sur la commune de Cabriès.

La zone US22 correspond au centre hippique de Cabriès, établissement sportif privé avec logements.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

- **Les secteurs de développement résidentiel et d'équipement :**

Les zones d'urbanisation future à dominante résidentielle qui ont été maintenues, initialement classées en zone AU ou plus rarement U aux PLU en vigueur, permettent de répondre aux besoins de développement du secteur, en cohérence avec la typologie des communes et le niveau de desserte des différentes zones.

Le choix des zones U de référence identifiées aux documents graphiques pour le développement de ces zones a été fait en cohérence avec les besoins des différents projets. Ainsi, les zones de développement résidentiel programmées en continuité des zones résidentielles sont principalement de type 1AU-UDa et 1AU-UDa1.

Les zones à urbaniser à dominante d'habitat font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

Les zones 2AU destinées à un développement à plus long terme sont principalement localisées sur la commune de Bouc Bel Air. Le secteur San Baquis Ouest, en continuité des zones pavillonnaires de la commune de Cabriès présente un enjeu particulier de structuration.

- **Les secteurs de développement économique :**

Le site privilégié du développement économique du secteur se situe en continuité de la zone de Plan de Campagne. Dans un souci de cohérence avec le développement économique prévu sur la commune voisine des Pennes Mirabeau, l'articulation des zonages situés aux abords de l'A51 à proximité du site de Plan de Campagne est justifiée au chapitre suivant.

On trouve toutefois deux zones 2AUe le long de la RD6, sur la commune de Bouc Bel Air, destinées à un développement économique plus ponctuel et à plus long terme, en accroche de zones d'activités existantes. Dans ces secteurs les extensions mesurées des activités économiques existantes sont autorisées sous certaines conditions.

Le long de la RD6, sur le territoire de la commune de Simiane Collongue, le secteur du Safre a été classé en zone 1AU-UE et 1AU-UEp afin, notamment, d'accueillir à moyen terme des entreprises industrielles et artisanales liées avec les filières économiques stratégiques du Pays d'Aix (énergie et environnement, etc.) et/ou avec le projet de reconversion de la Centrale Thermique de Provence.

Le reste du secteur est occupé par des zones agricoles ou naturelles.

Les zones agricoles sont divisées en secteurs et sous-secteurs qui diffèrent en fonction de la constructibilité autorisée et de leur qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap).

Le secteur Ap comprend un sous-secteur Apa strictement inconstructible pour des raisons paysagères.

Les zones naturelles sont divisées en 4 secteurs :

- la zone Nj correspond aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain. La zone Nj de Bouc-Bel-Air correspond à l'espace vert à préserver limitrophe avec le vallon de Violési sur le secteur Plan-Marseillais-Violési ;

- la zone Ner correspond aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires ;

- la zone Ni correspond aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs. Ce classement permet de favoriser le développement des activités de pleine nature notamment. Il s'agit du site de l'école des courses hippiques de Cabriès et du golf la Cabre d'Or ;

- la zone Nt correspond à l'ancien site de dépôt de résidus miniers de Mange-Garri situé sur la commune de Bouc Bel Air. Ce classement permet de poursuivre la surveillance et assurer la sécurisation de l'ancien site de stockage des boues rouges et également de permettre la réhabilitation de ce site.

## 5.b - SECTEUR SUD (VITROLLES, LES PENNES-MIRABEAU, FRANGES ECONOMIQUES DES COMMUNES DE BOUC BEL AIR, CABRIES ET PLAN DE CAMPAGNE)

### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes du secteur. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Les secteurs UAh correspondent à un hameau dans le quartier de la Gavotte sur la commune des Pennes-Mirabeau et au hameau de Pin Porte Rouge de Bouc Bel Air. Ce classement en zone UAh permet de tenir compte des caractéristiques de ces hameaux, notamment en termes de structuration urbaine et de niveau d'équipements, afin d'envisager un développement mesuré tout en préservant leurs qualités patrimoniales.

Les secteurs UAb correspondent aux faubourgs anciens des communes comme le quartier de la Gavotte. Le tissu urbain de ces secteurs se caractérise par une vocation à dominante d'habitat et des activités économiques possibles en rez-de-chaussée des bâtiments. La préservation de la mixité fonctionnelle est souhaitée sur ce secteur.

La zone UB et ses secteurs accueillent une diversité de formes urbaines, composées d'habitat collectif et d'habitat individuel structuré. Le zonage UB vise à maintenir la mixité fonctionnelle de ces secteurs et à favoriser une certaine intensification urbaine. La zone se positionne en continuité de la zone UAb des Pennes-Mirabeau mais aussi le long des axes structurants dans le secteur de la Frescoule à Vitrolles.

Les zones UC correspondent majoritairement à des ensembles discontinus d'habitat collectif. Elles se répartissent principalement sur la commune de Vitrolles et correspondent à la reconnaissance des formes urbaines existantes.

Il s'agit également de permettre la mixité fonctionnelle, à l'image de la zone UC de part et d'autre de l'avenue Jean Monnet à Vitrolles qui accueille plusieurs activités économiques.

Les zones UD accueillent une mixité dans les typologies de logements (habitat collectif et individuel). Les quartiers résidentiels des communes représentent de vastes étendues. Les différents secteurs de la zone UD sont mobilisés dans une perspective de structuration et d'intensification mesurées des formes urbaines existantes. Les zones UD sont majoritaires sur la commune de Vitrolles, qui présente des zones résidentielles plus denses. Les secteurs UDa1 ont été privilégiés sur le village des Pennes-Mirabeau et sur les secteurs Cadeneaux / Gavotte et les tissus pavillonnaires existants au sein de la zone d'activités de la Malle de Bouc Bel Air.

Les différents secteurs de la zone UD sont mobilisés en alternance sur le continuum urbanisé entre les deux communes, le long de la RD 113. L'alternance de ces différents zonages correspond à la volonté de permettre une structuration adaptée des tissus pavillonnaires, en cohérence avec la diversité des formes urbaines existantes dans les différents quartiers.

La zone UD du Château de la Malle de Bouc Bel Air a pour vocation de structurer une centralité au cœur de zone d'activités existantes par la réalisation d'une opération mixte.

Les zones UG se caractérisent par une urbanisation présentant des densités faibles à intermédiaires. Ces espaces n'admettent pas de mixité fonctionnelle, et correspondent aux franges urbaines en limite avec les zones agricole et naturelle. Le classement en zone UG permet de maintenir les formes urbaines existantes et d'assurer la gestion des interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes, notamment par des règles de volumétrie limitées.

Située à l'extrémité Sud de la commune des Pennes-Mirabeau, la zone UF se caractérise par une urbanisation de faible densité, composée d'habitat pavillonnaire. Au regard de la situation du secteur, ceinturé par la zone naturelle, il s'agit de limiter la densification et permettre uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Les zones UP correspondent aux équipements sportifs et scolaires des communes ainsi qu'au parc public « jardins de Kiffa » de Vitrolles qui devra accueillir prochainement des équipements sportifs et de loisir d'intérêt métropolitain.

Les zones UE du secteur correspondent aux franges économiques des communes de Bouc-Bel-Air et Cabriès, à la zone de Plan-de-Campagne, aux zones d'activités des Pennes-Mirabeau (Les Jonquiers, La Billonne et l'Agavon) ainsi qu'aux secteurs de l'Anjoly et des Estroublans à Vitrolles. Ces zones à dominante d'activités économiques visent à favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant. Plusieurs secteurs sont définis selon les secteurs dominants d'activités économiques existantes :

- le secteur UEm, relatif aux zones mixtes à dominante d'activité économique, mobilisé sur le secteur des Cadesteaux à Vitrolles, vise à permettre une mutation équilibrée de ce secteur aujourd'hui à dominante industrielle et artisanale ;

- le secteur UEc, relatif aux zones d'activités économiques à dominante commerciale. Ce zonage est notamment mobilisé sur le cœur commercial de la zone de Plan de Campagne, à cheval entre les communes de Cabriès et des Pennes-Mirabeau. Il vise à affirmer la vocation commerciale de la zone et à favoriser sa requalification en cohérence avec l'OAP secteur stratégique définie sur la zone ;

- le secteur UEb relatif aux zones d'activités économiques à dominante tertiaire ;

- le secteur UEa relatif aux zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de services ;

- le sous-secteur UEa1 dédié aux activités productives de proximité ;

- le secteur UEp relatif à des zones d'activités économiques à dominante industrielle. Ce zonage est particulièrement mobilisé sur la zone d'activité de Vitrolles afin d'en affirmer la vocation productive en cohérence avec l'OAP secteur stratégique « Aix - Cabriès – Vitrolles ».

Le secteur US18 correspondant au secteur des Sybilles sur le territoire de la commune des Penne-Mirabeau, qui compte également le secteur US15 correspondant au lieudit les Rigons, à Plan de Campagne.

Les zones UT correspondent aux zones à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique. L'objectif étant de maintenir et de développer des activités touristiques et de loisirs.

Située au Nord de Vitrolles, la zone UT correspond au camping Marina Plage.

Sur la commune de Vitrolles, les secteurs de stratégies de renouvellement urbain font l'objet d'un zonage Uoap. Outre la requalification du centre urbain de Vitrolles et du quartier d'habitat du Liourat, la zone Uoap compte le secteur à vocation de développement économique Cap Horizon, situé en limite de l'aéroport Marseille Provence, classé en zone spécifique US13.

## ZOOM SUR LES ZONES US

Le secteur comprend trois zones urbaines spécifiques (zones US) pour lesquelles un zonage avec un règlement spécifique sont nécessaires au regard des spécificités du secteur.

La zone US13 correspond à l'aéroport Marseille Provence à Vitrolles et au site d'industrie aéronautique d'AIRBUS.

La zone US15 correspond au secteur des Rigons-Plan-de-Campagne, sur la commune des Pennes-Mirabeau.

La zone US18 correspond au secteur des Sibylles, situé sur la commune des Pennes-Mirabeau.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

- **Les secteurs de développement résidentiel et d'équipement :**

Les zones d'urbanisation future à dominante résidentielle qui ont été maintenues, initialement classées en zone AU aux PLU en vigueur, permettent de répondre aux besoins de développement particuliers de ce secteur à enjeux majeurs. L'OAP stratégique Plan de Campagne détermine une composition en termes d'aménagement et de développement territorial.

Sur la commune des Pennes-Mirabeau, la zone 2AU incluse dans le périmètre de la ZAC des Pallières, vise à réaliser un quartier d'aménagement durable à dominante d'habitat mais présentant également une mixité fonctionnelle. A l'est

de celle-ci un secteur 2AU, 1AU-UDb et 1AU-UC de l'OAP dit Petite Campagne, sur

de d'échanges multimodal structurant qui intégrera à terme une halte ferrée, et, de participer au renforcement de l'attractivité de la zone commerciale de Plan de Campagne en proposant de nouvelles activités économiques, ainsi que de nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

- **Les secteurs de développement économique :**

Le site privilégié du développement économique du secteur se situe en continuité de la zone de Plan de Campagne.

Il fait l'objet de zone 1AU-UE et 2AUe principalement situées sur la commune de Cabriès, dans le secteur dit de Petite Campagne. La zone 1AU-UE a pour vocation de renforcer l'attractivité de la zone tout en complétant son offre via des activités complémentaires.

Le reste du secteur est occupé par des zones agricoles ou naturelles.

Les zones agricoles sont divisées en secteurs qui diffèrent en fonction de la constructibilité autorisée et de leur qualité paysagère :

- La zone Ap correspond aux secteurs présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées ;

- la zone Ar correspond aux espaces agricoles situés en espaces remarquables, d'une sensibilité paysagère spécifique, au titre de la loi littoral identifiés sur la commune de Vitrolles, seuls les aménagements légers y sont autorisés conformément à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme ;

Les zones naturelles sont divisées en plusieurs secteurs :

- la zone Nj correspond aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain. Il s'agit notamment du parc Saint-Exupéry à Vitrolles ;

- la zone Ner correspond aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires ;

- la zone Ni correspond aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs. Ce classement permet de favoriser le développement des activités de pleine nature notamment. Il s'agit du vélodrome des Pennes-Mirabeau.

- la zone Nr correspond aux espaces naturels situés en espaces remarquables au titre de la loi littoral identifiés sur la commune de Vitrolles, seuls les aménagements légers y sont autorisés conformément à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme ;

- le secteur Nep correspond au plateau technique de l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers situé sur la commune de Vitrolles ;

- le secteur Nsv 1 correspond au site du Stadium de Vitrolles. L'objectif étant de permettre la requalification de cette salle de spectacles et d'omnisports afin de contribuer au rayonnement du territoire du Pays d'Aix en redonnant ses lettres de noblesse à cet élément de patrimoine architectural contemporain à travers le développement d'un projet d'intérêt collectif s'inscrivant dans le domaine de la transition écologique ;

- le secteur Nsv 2 correspond aux activités du BTP situées sur la Route départementale 9, au sud du site du Stadium de Vitrolles ;

- le secteur Nsv 3 correspond au champ de tir situé sur la commune de Vitrolles ;

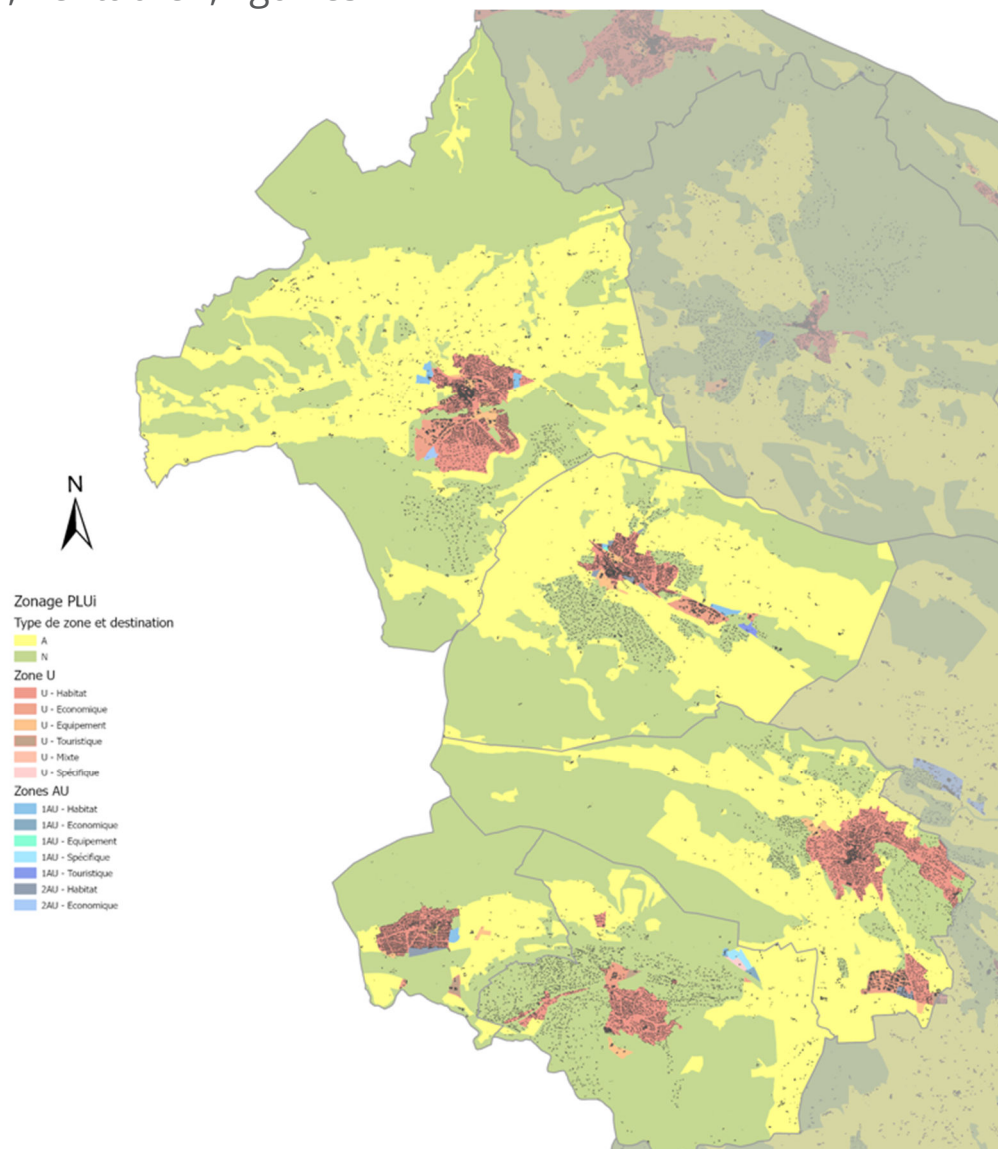
- la zone Nc correspondant aux secteurs de carrière. Il s'agit des carrières de Vitrolles et de Les Pennes-Mirabeau ;

- la zone Nd, accueillant les équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec la gestion des déchets ou de l'environnement, couvrant notamment l'"écopôle" du Jas de Rhodes, aux Pennes-Mirabeau.



## RD7N/TOULOUBRE

Saint-Cannat, Lambesc, Coudoux, Ventabren, Eguilles



## LES DYNAMIQUES LOCALES QUI FONDENT LES CHOIX DE ZONAGE SUR L'ENTITE RD7N/TOULOUBRE

Ce secteur s'est structuré autour de la RD7N, axe de développement métropolitain qui relie Aix-en-Provence à Saint-Cannat, Lambesc et en connexion avec le Pays Salonnais.

Le secteur RD7N/Touloubre doit à la fois accompagner la réalisation d'équipements, services et espaces publics en réponse aux besoins de la population, maîtriser son urbanisation afin de préserver son paysage et les franges situées en limite des espaces urbains et des espaces naturels.



## LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE DU SECTEUR RD7N/TOULOUBRE

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des documents d'urbanisme (A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. Afin de permettre le développement de ces activités de manière raisonnée et exceptionnelle, le PLUi identifie **12** sur le secteur RD7N/Touloubre pour une surface cumulée de **23,91 ha**.

La zone N regroupe 7 secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées d'une superficie totale de 15,77 ha :

- Les STECAL Ns11, Ns19, Ns43, sont destinées à l'accueil et au développement de nouvelles activités à destination de tourisme. Sur une surface cumulée de **1,19** ha, ces secteurs répondent à l'orientation visant à permettre les projets touristiques respectant les milieux écologiques et les paysages et valorisant le patrimoine bâti (caves, fermes, bastides...). Leurs activités sont diverses : complexe hôtelier, lieu de réception, restauration, accueil de séminaire.
  - o Le secteur Ns11 se situe dans le parc du Château de Garidel à Coudoux et s'inscrit dans un projet plus global de mise en valeur du patrimoine (réhabilitation du château, développement d'une activité hôtelière de luxe). Le choix a été fait de circonscrire les nouvelles constructions à des secteurs précis (Ns11a ; Ns11b ; Ns11c) dans le but de limiter l'impact de ceux-ci sur le site. La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7m.
  - o Le choix d'implantation du secteur Ns19 intégrant à la fois le bâti existant et permettant des constructions sur une surface relativement restreinte de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher doit permettre d'encadrer et d'assurer la maîtrise de l'évolution de ce secteur.
  - o Le secteur Ns43, secteur correspondant au Mas de Fauchon à Saint-Cannat, admet des hauteurs limitées jusqu'à 7,50m. L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra



excéder 420 m<sup>2</sup> permettant ainsi de limiter leur volumétrie et de préserver le caractère boisé dans lequel elles s'inscrivent.

- Le secteur Ns21 est destinée au soutien d'un centre équestre sur la commune de Lambesc. Sur une surface d'environ 3,78 ha, ce secteur contribue à encourager les activités de pleine nature (orientation 7.2)
  - o Le choix d'implantation du secteur Ns21 intègre à la fois le centre équestre actuel et son parc arboré permettant de pérenniser l'activité sur le site. La surface de plancher des futures constructions est limitée à 600m<sup>2</sup>. L'emprise au sol et la hauteur ne devront pas dépasser celles des constructions existantes. Ces conditions cumulatives permettent de garantir la bonne insertion du projet dans un environnement cerné par des espaces boisés classés.
- Le secteur Ns41 est axé sur le développement d'une activité touristique et plus particulièrement la possibilité de développer le village des automates, équipement de loisir sur la commune de Saint-Cannat. Sur une surface de 8,64 ha, ce projet contribue à proposer des espaces récréatifs adaptés au besoin de la population. Ce type de STECAL ne concerne que la commune de Saint-Cannat.
  - o Le choix d'implantation du section Ns41 privilégie un espace qui n'est pas classé espace boisé classé. Son emprise au sol, limitée à 200m<sup>2</sup> avec une hauteur à 7,5m, permettront de garantir un impact limité sur le paysage environnant. Cette volumétrie ainsi que les règles s'appliquant globalement à la zone Ns, garantiront une insertion paysagère optimale, même s'il peut être admis, de manière très ponctuelle et à titre exceptionnelle pour certaines installations, une hauteur de 20m.
- Le secteur Ns42, Mas Bottero à Saint-Cannat, destiné à l'aménagement, l'extension et la diversification d'une activité de restauration existante

sur une surface de 0,54 ha. Il s'agit de contribuer à la valorisation patrimoniale du mas (orientation 7.2), et au rayonnement national et international du Pays d'Aix par la valorisation d'un restaurant étoilé.


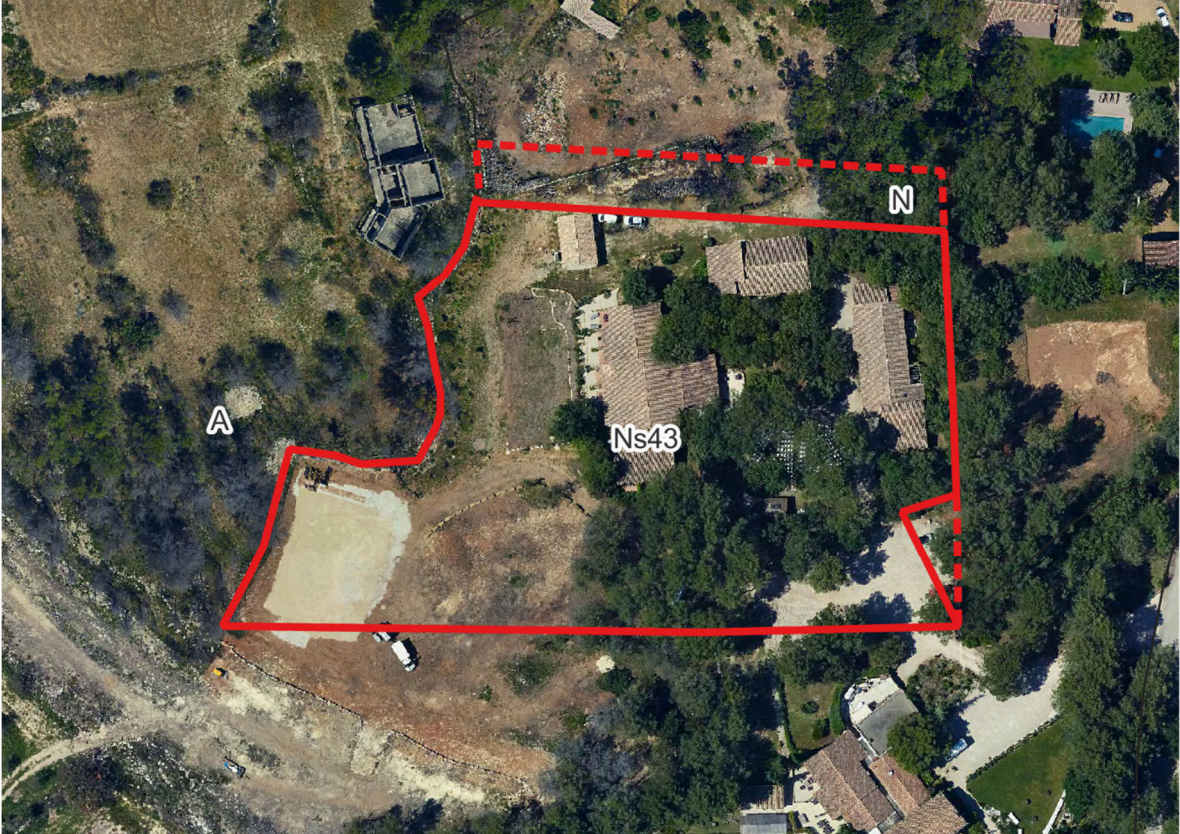
- Le choix d'implantation du secteur Ns42, est limité à une emprise au sol de 350m<sup>2</sup> limitant ainsi le volume des constructions et permettant de garantir sa bonne insertion paysagère.
- Le secteur Ns40, situé sur la commune de Saint-Cannat et d'une dimension de 1,62 ha, est destiné à l'accueil et au développement de l'activité de charpente existante (Bois et fermettes). Ce secteur répond à l'objectif visant la dynamisation des entreprises artisanales, les petites unités de production... en leur proposant des espaces accessibles et adaptés à leur besoin.



- Le choix d'implantation du secteur Ns40 permet de recouvrir l'emprise d'une entreprise de charpente existante pour y autoriser les constructions de la sous-destination industrie à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 700 m<sup>2</sup> et dans la limite de 585 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces constructions doivent s'implanter de façon à respecter la volumétrie des constructions existantes dans un périmètre le plus rapproché de celles-ci afin de limiter leur impact visuel sur leur environnement direct.

N.B. : Dans les illustrations des tableaux suivants le trait pointillé (  ) rouge correspond au périmètre du projet et le trait continu rouge (  ) au secteur destiné à accueillir la constructibilité limitée définie par le règlement écrit.

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
COUDOUX	Ns11 a et suivants	<b>Château de Garidel</b>	Complexe hôtelier : 3 bâtiments : Ns1a (logement jardinier + matériel) Ns1c (hôtel : suites + salle de réception) Ns1b (hôtel : suites + spa)	Tourisme	<b>0,10</b>

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LAMBESC	Ns19	<b>Les Clarines</b>	Lieu de réception	Tourisme	0,13
 					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
SAINT-CANNAT	Ns43	<b>Mas de Fauchon</b>	Restauration accueil de séminaires	Tourisme	<b>0,97</b>
					

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LAMBESC	Ns21	<b>Centre équestre Croignes</b>	Soutien au centre équestre et ferme pédagogique	Centre équestre	3,78
					



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
SAINT-CANNAT	Ns41	<b>Village des Automates</b>	Installation d'autres attractions, restauration, espace d'accueil	Equipement loisir	8,64



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
SAINT-CANNAT	Ns42	<b>Mas Bottero</b>	Restaurant étoilé souhaitant élargir son activité à de la vente et accueil (salle de réunion)	Restauration, commerce, services	0,54



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
SAINT-CANNAT	Ns40	<b>Bois et fermettes</b>	Fabrication de charpentes industrielles et traditionnelles en bois	Industrie	1,62





La zone A regroupe **5** Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées d'une superficie totale de **8,14ha**

- Le secteur As07, situé sur la commune de Eguilles, et d'une surface de 2,53 ha, est destiné à l'accueil d'une cave viticole ainsi qu'un espace de vente, s'inscrit dans un objectif d'encourager le maintien d'une activité agricole locale.
  - o Ce secteur correspond à la cave coopérative d'Eguilles. Le choix d'implantation de ce secteur fait écho au besoin croissant d'espace disponible pour maintenir et poursuivre la croissance de l'activité économique de l'établissement. Les conditions de ces nouvelles implantations sont fortement encadrées afin de garantir la qualité de leur insertion paysagère dans leur environnement direct :
    - Les constructions doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
    - Elles ne doivent pas dépasser la limite de 8,5 m de hauteur.  
Elles ne doivent pas excéder 5 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à créer au sein du secteur de 2,53 hectares.
- Le secteur As08, situé sur la commune de Eguilles et d'une surface de 1,48 ha, correspond au hameau des Cazeaux, hameau regroupant d'anciennes exploitations agricoles datant des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles, réhabilitées dans les années 1980. Ce secteur, situé en zone agricole, a pour vocation de favoriser l'entretien et la reconnaissance de cet ensemble bâti existant, ainsi que la mise en exploitation des terres agricoles environnantes, en permettant notamment le logement d'exploitants et d'ouvriers agricoles, sans création ni d'emprise au sol, ni de surface de plancher, ni de logement supplémentaire. Ainsi, il permettra la mise en conformité sanitaire de cet ensemble bâti groupé traditionnel, accueillant aujourd'hui 4 entreprises et 30 logements, en ne générant aucun mitage du territoire, et donc, aucun impact sur les espaces naturels et agricoles. Cette mesure garantit le maintien d'une unité architecturale et une bonne intégration paysagère.
- Le secteur As14, situé sur la commune de Lambesc et d'une surface de 0,48 ha est destiné à l'accueil et au développement de nouvelles activités (résidence touristique, hébergement et restauration). Ces activités, situées dans la villa Maya Provence, contribuent à la valorisation touristique du Pays d'Aix et à la préservation de son patrimoine bâti.
  - o Le choix d'implantation de ce secteur à l'arrière du bâtiment principal doit permettre une implantation limitant au maximum l'impact visuel des nouvelles constructions, en assurant leur complémentarité et leur bonne insertion à la fois architecturale par la recherche de volumétrie harmonieuse avec les constructions existantes (7,50m de hauteur maximum, et emprise au sol limitée à 250m<sup>2</sup>) mais aussi en assurant une bonne insertion dans le paysage.
- Le secteur As15, d'une surface de 3,48 ha, est destiné au développement d'un équipement sportif et plus globalement à un lieu d'enseignement (internat...) à Lambesc. Il contribue donc à répondre aux besoins en équipements de la population actuelle et future.
  - o Ce secteur se situe sur le domaine de Garachon. L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> et avoir une hauteur maximale de 7,50m, garantissant une bonne

intégration paysagère, le domaine s'étendant sur environ 3.48 ha. Les règles qualitatives indiquées à l'article 5, titre V-A (partie 4.1 B du règlement écrit) viennent compléter ces dispositions.

- Le secteur As41 est destiné au développement d'activités de proximité en lien avec les circuits courts, l'accès à la formation sur la commune de Saint-Cannat. Sur une surface d'environ 0,17 ha il fait écho à

N.B. : Dans les illustrations des tableaux suivants le trait pointillé (  ) rouge correspond au périmètre du projet et le trait continu rouge (  ) au secteur destiné à accueillir la constructibilité limitée définie par le règlement écrit.

l'orientation visant à favoriser le développement d'une agriculture de proximité et de filière courte.

Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
EGUILLES	As07	<b>Cave coopérative</b>	Délocalisation de la cave coopérative viticole située au centre du village avec caveau de vente	Conditionnement et de produits agricoles/viticoles	2,53



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
EGUILLES	As08	<b>Les Cazeaux</b>	Anciens logements d'ouvriers agricoles à régulariser	Logements	1,48

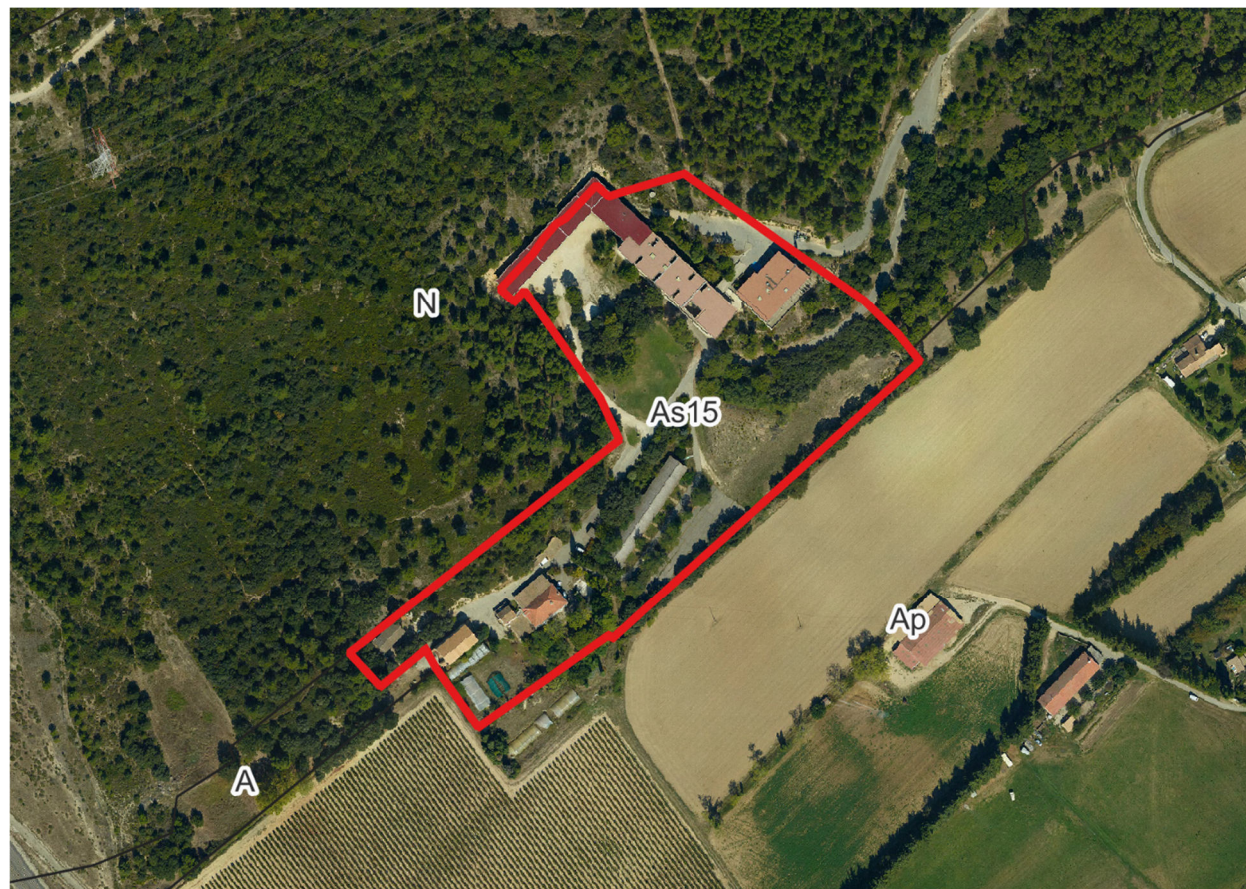


Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LAMBESC	As14	<b>Villa Maya Provence</b>	Résidence touristique hébergement et restauration	Tourisme	0,48





Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
LAMBESC	As15	<b>Domaine de Garachon</b>	Création d'installations sportives extérieures extension de bâtiments ateliers et locaux internat	Etablissement d'enseignement	3,48



Commune	ID STECAL	Nom	Projet	Catégorie	Surface (ha)
SAINT-CANNAT	As41	<b>Le Relais de la Pile</b>	Vente de produits locaux et petite restauration, stages de formation sur le bien-être	Commerce, services	0,17



## 6.a - SECTEUR NORD (LAMBESC, SAINT-CANNAT)

### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes du secteur. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Le secteur UAb de Lambesc correspond à son faubourg ancien. Située en extension directe du centre-ville historique, la zone UAb se caractérise par une vocation à dominante d'habitat et des activités économiques possibles en rez-de-chaussée des bâtiments. La préservation de la mixité fonctionnelle est souhaitée sur ce secteur.

Les secteurs UBb et UBc de Lambesc sont des zones urbaines mixtes, ayant une vocation à dominante d'habitat, et accueillant également des équipements d'intérêt collectif (groupe scolaire) ainsi que des bâtiments à destination de commerces et activités de services (supermarchés, commerces de proximité, etc.). Le secteur UBb, composé majoritairement d'ensembles structurés d'habitat individuel, a vocation à permettre une certaine intensification urbaine. Le secteur UBc composé majoritairement d'habitat individuel groupé, a vocation à permettre une intensification urbaine plus modérée au regard des densités déjà importantes au sein de ces secteurs.

Les zones UC de Lambesc correspondent à des ensembles discontinus d'habitat collectif. Le règlement de la zone favorise le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux, de manière à limiter l'emprise au sol des bâtiments.

Les zones UD et le secteur UDb, correspondent majoritairement à des ensembles structurés d'habitat individuel. Ce classement a pour vocation de maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification.

Les zones UG à Saint-Cannat se caractérisent par un habitat individuel structuré de densité intermédiaire, quant à Lambesc il s'agit d'une urbanisation de faible densité, composée d'habitat pavillonnaire. Correspondant aux franges urbaines en limite avec les zones agricoles ou naturelles, le classement en zone UG permet de maintenir les formes urbaines existantes et d'assurer la gestion des interfaces avec les zones agricoles ou naturelles avoisinantes.

Situées au Sud du centre-ville de Lambesc, les zones UF se caractérisent par une urbanisation de faible densité, composée d'habitat pavillonnaire. Le secteur étant relativement boisé et concerné par le risque feu de forêt, il s'agit de limiter la densification et ainsi permettre uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Sur la commune de Lambesc, les zones UP correspondent aux équipements sportifs communaux, au collège, au centre de secours ainsi qu'au pôle d'équipements situés Place des Etats Généraux.

Sur la commune de Saint-Cannat, les zones UP correspondent aux équipements sportifs communaux gymnase ainsi qu'à la salle Yves Montand.

Les zones UE correspondent à des zones à dominante d'activités économiques. L'objectif étant de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

Les zones économiques de Lambesc regroupent le secteur de l'ancienne gare, et la zone d'activités de Bertoire.

La zone UEa, relative aux zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de service, correspondant à la zone d'activités de Bertoire à Lambesc. L'objectif étant de développer les activités commerciales et artisanales, l'extension de la zone d'activités de Bertoire est prévue le long du chemin du vallon rouge, matérialisée par une zone fermée à l'urbanisation à vocation économique (zone 2AUe).

Les zones économiques de Saint-Cannat regroupent la Zone d'Activités de la Pile et le pôle de commerces et d'activités de services le long de la RD7N à la sortie de la ville Ouest.

En continuité immédiate de la ZA de la Pile, l'extension de la Zone d'Activités de la Diligence est matérialisée par un classement en zone 1AUoap ; la zone étant réglementée par l'OAP valant règlement « Extension de la ZA de la Diligence ».

La zone UEc, relative aux zones d'activités économiques à dominante commerciale, correspond à la zone commerciale Daumas située le long de la RD7N à l'Est du centre historique.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

Initialement classées en zone AU aux PLU en vigueur, leur classement en zone 1AU-UDa ou 1AU-UDa1 ou 1AU-UC est cohérent avec les besoins des projets. En effet, à Lambesc les secteurs 1AU-UDa et 1AU- UC correspondent à des zones à urbaniser mixtes à dominante d'habitat dont leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements

suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

Ces secteurs 1AU-UDa et 1AU-UC font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat ou mixte (habitat, équipement public ou résidence hôtelière.

La zone 1AU-UT, située à l'Ouest du centre-ville de Saint-Cannat, a vocation à accueillir un complexe hôtelier.

Par ailleurs, des zones d'urbanisation future différée sont définies à Saint-Cannat, en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone. Leur ouverture à l'urbanisation sera soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi.

Le reste du territoire de ces deux communes est couvert par des zones agricoles et naturelles.

Les zones agricoles sont divisées en secteurs qui diffèrent en fonction de la constructibilité autorisée et de la qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap) les autres zones sont classées en A.

Les zones naturelles sont divisées en 5 secteurs :

- la zone Nd correspond à Lambesc à la plateforme de compostage des déchets verts,
- la zone Nj correspond aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain. Il s'agit du Parc du Vallat à Lambesc ;
- les zones Nc et NCa correspondent aux secteurs de carrière. Il s'agit de la carrière de Lambesc située en limite Nord de la commune ;

- la zone Ner correspond aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires ;

- la zone NI correspond aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs. Ce classement permet de favoriser le développement des

activités de pleine nature notamment. Il s'agit de la partie Sud de la plateforme sportive de Saint-Cannat.

Les zones N sont parfois investies par de l'habitat diffus, à l'image des zones N situées au Sud et au Nord du centre historique de Saint-Cannat.

## 6.b - SECTEUR SUD (EGUILLES, COUDOUX, VENTABREN)

### Articulation des zonages

Les zones UA correspondent aux centralités anciennes du secteur. Le hameau des Figons à Eguilles a également fait l'objet d'un classement en zone UA. L'objectif consiste à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, en conservant la forme urbaine de ces centres historiques : un tissu compact et dense composé de rues ou ruelles étroites et un bâti implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue.

Le secteur UAb de Coudoux correspond à son faubourg ancien. Située en extension directe du centre-ville historique, la zone UAb se caractérise par une vocation à dominante d'habitat et des activités économiques possibles en rez-de-chaussée des bâtiments. La préservation de la mixité fonctionnelle est souhaitée sur ce secteur.

Les zones UB et ses secteurs, ainsi que les zones UD et ses secteurs des trois communes correspondent majoritairement à des ensembles structurés d'habitat individuel. Situés en extension du centre historique, principalement le long des axes structurants des communes, il s'agit de permettre la structuration du tissu sur certains secteurs et une certaine densification sur d'autres.

La zone UDa1 de Ventabren correspond à une zone d'habitat pavillonnaire de densité moindre où la mixité fonctionnelle est à limiter.

La zone UD de Ventabren, située le long de la D10, correspond à une zone urbaine mixte à dominante d'habitat.

Les zones UC d'Eguilles correspondent majoritairement à des ensembles discontinus d'habitat collectif. Le règlement de la zone favorise le

développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux, de manière à limiter l'emprise au sol des bâtiments.

Les zones UG de Ventabren et Eguilles se caractérisent par une urbanisation de faible densité composée d'habitat pavillonnaire. Correspondant aux franges urbaines en limite avec les zones agricoles ou naturelles à Eguilles et aux abords de la D10 au Sud de Ventabren, le classement en zone UG permet de maintenir les formes urbaines existantes et d'assurer la gestion des interfaces avec les zones agricoles ou naturelles avoisinantes.

Située à l'Ouest du centre-village de Coudoux, la zone UF se caractérise par un habitat pavillonnaire. Située en frange urbaine et en limite avec la zone agricole, il s'agit de limiter la densification de ce secteur et ainsi permettre uniquement les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif.

Les zones UP correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. L'objectif étant de permettre la structuration des pôles d'équipements publics existants.

Les zones UP du secteur correspondent aux pôles d'équipements sportifs des trois communes (pôle de Saint-Martin à Eguilles, plateau sportif de Ventabren et stade et terrain de tennis municipaux à Coudoux) mais aussi au pôle d'équipements scolaires et d'intérêt général situé à proximité du centre-village de Coudoux.

Les zones UE correspondent à des zones à dominante d'activités économiques. L'objectif étant de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

La zone UE de Coudoux regroupe la zone artisanale de Saint-Michel, l'objectif étant de maintenir les activités présentes sur la zone.

Les zones UE de Ventabren regroupent le site d'Intermarché au Nord du centre-ville, ainsi que la zone au Sud de l'A8 et du secteur de Château Blanc.

Située au Sud d'Eguilles, la zone d'activités des Jalassières est classée en zone UE et UEa1 sur sa partie Ouest. Ce classement permet de conserver sa vocation économique accueillant des activités productives de proximité. Du fait de l'absence de réseaux, la partie Sud-Est a été reclassée en zone 2AU.

Les zones UT correspondent aux zones à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique. L'objectif étant de maintenir et de développer des activités touristiques et de loisirs.

Située le long de la D20, la zone UT de Coudoux correspond au domaine de l'Hexagone ainsi qu'au centre de secours de la Basse Ballée de l'Arc et au gymnase communal.

La zone UT de Ventabren correspond à la salle de réception Le Moulin de la Récence.

Située en limite communale avec Aix-en-Provence, la zone UT d'Eguilles correspond à un hébergement hôtelier.

Sur la commune de Ventabren, l'OAP valant règlement « L'Héritière-Intermarchée » est classée en zone Uoap.

## ZOOM SUR LES ZONES US

Ventabren comprend une zone urbaine spécifique (zone US) pour laquelle un zonage avec un règlement spécifique sont nécessaires au regard des spécificités du secteur et/ou du projet.

La zone US12 correspond au Centre Centaure Provence-Méditerranée - Secteur de Château Blanc.

## ZOOM SUR LES ZONES AU

Les zones à urbaniser du secteur de Château Blanc à Ventabren correspondent au projet de pôle sportif et de formation de la Ligue Méditerranéenne de Football (LMF) ainsi que l'accueil d'activités en lien avec le sport et au développement d'une offre de logements en cohérence avec les formes d'habitat existantes sur le hameau de Château Blanc.

Initialement en zones AU aux PLU en vigueur, à l'exception du hameau de Château Blanc, leur classement en zones 1AU-USc et 1AU-UE est cohérent avec les besoins du projet.

Concernant le hameau de Château Blanc classé en Nh au PLU en vigueur, le classement en 1AU-UDa1 au PLUi vise à permettre une densification mesurée du hameau avec des règles de volumétrie des constructions strictes (coefficient d'emprise au sol limité à 7% et hauteur limitée à 7 mètres). Ceci, afin de tenir compte des caractéristiques du hameau.

Le secteur 1AU-UDa, situé à l'Est de l'enveloppe urbaine, correspond à une zone à urbaniser mixte à dominante d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements

suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

Le secteur 1AU-UDa fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à vocation mixte (habitat, équipement).

Le reste du secteur est couvert par des zones agricoles et naturelles.

Les zones agricoles sont divisées en un secteur et sous-secteur qui diffèrent en fonction de la constructibilité autorisée et de la qualité paysagère. Les zones présentant une plus-value paysagère, en plus des potentialités agronomiques des sols, ont été classées en zones agricoles protégées (Ap).

Le secteur Ap comprend un sous-secteur Apa strictement inconstructible pour des raisons paysagères sur la commune d'Eguilles.

Les zones naturelles sont divisées en 2 secteurs :

- la zone Nj correspond aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain. Il s'agit du parc de loisirs et sportifs au Sud du centre-village d'Eguilles et du jardin situé à l'Ouest de l'enveloppe urbaine de Coudoux ;

- les zones Ner de Ventabren et Coudoux correspondent aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires.

De nombreuses zones AU et U du PLU communal de Ventabren se sont urbanisées au fil du temps en renforçant le mitage et en produisant une urbanisation diffuse. Ces zones (Les hauts de Méjeans, les Puits de Méjeans Peyre Plantade Nord et Sud, Maralouine Nord, Roquetaillan etc...) ont été classées en zone N afin de limiter l'urbanisation et de ne pas accroître la population exposée au risque feu de forêt important. Ces secteurs ne répondaient pas aux 3 conditions suivantes : accès, implantation et sécurité contre le risque incendie.



# BILAN DES SURFACES

## ANALYSE DES PLU COMMUNAUX

A ce stade, nous ne sommes pas en mesure d'exposer un bilan des surfaces en superficie (hectares). La donnée SIG des PLU communaux (CNIG) présente des erreurs. Les périmètres des limites communales des PLU communaux sont différents du périmètre des communes du PLUi (cf. exemples ci-dessous)



Limite communale entre Peyrolles-en-Provence et Meyrargues

Limite communale entre Châteauneuf-le-Rouge et Saint-Antonin-sur-Bayon

Certains PLU communaux ont écarté d'importantes superficies. Par exemple, le périmètre du PLU communal de Saint-Paul-Lez-Durance est incomplet. Il manque 142 hectares de surfaces sur la version CNIG du PLU communal par rapport à la donnée du PLUi, au nord de la commune le long de la Durance. Pour

le calcul, nous avons donc ajouté ces 142 hectares de zone Naturelle « N » manquant dans les chiffres du PLUc. Il s'agit de la seule « erreur » de cette ampleur.

Le reste des superficies n'a donc pas été modifié, il en résulte une différence minimale d'environ 12 hectares entre la somme des superficies des PLU communaux et des superficies du PLUi (sur environ 132 500 hectares qui composent le Pays d'Aix).



Illustrations du problème de limite communale de Saint-Paul-Lez-Durance sur la partie nord (Durance).

## BILAN DES SURFACES EN POURCENTAGE DES PLU COMMUNALES ET DU PLUi

Zonage	Pourcentage des superficies des PLU communaux	Pourcentage des superficies PLUi
U	10,55%	10,77%
PSMV	NR	0,05%
AU	2,08%	0,86%
A	27,38%	27,07%
N	57,42%	61,25%
RNU (Eguilles)	2,57%	0,00%
<b>Total général</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

N.B.1: La ligne PSMV dans les pourcentages des PLU communaux est non renseignée (NR) car la donnée CNIG a intégré ce zonage dans la zone urbaine.

N.B.2 : La commune d'Eguilles est en RNU depuis octobre 2022, nous avons donc intégré cette donnée comme un élément de zonage dans le pourcentage des PLU communaux.