

# COMMUNE DE VENELLES

---

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



B.R.I. Méditerranée  
15, bd de la République 13100 AIX-EN-PROVENCE  
Tel : 04.42.26.30.61. – Fax : 04.42.26.37.42.  
So.R.E.P.A  
99, rue de Vaugirard 75006 PARIS  
Tél.: 01.42.22.61.22. - Fax : 01.45.48.23.92.

## Le contexte législatif

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est défini dans le Code de l'Urbanisme comme étant une pièce essentielle et centrale du dossier. Il est l'outil permettant de conjuguer la politique communale et les grandes orientations nationales, en corrélation avec le diagnostic établi préalablement.

### **Article L 123-1 du code de l'urbanisme :**

*« [Les Plans Locaux d'Urbanisme] comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »*

### **Article R 123-3 du code de l'urbanisme :**

*« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »*

### **Article L 110 du code de l'urbanisme :**

*« [...] Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, [...] »*

### **Article L 121-1 du code de l'urbanisme :**

*« [...] les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :*

- 1) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- 3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. [...] »*

## **Objectifs**

**1 - Accompagner une croissance démographique raisonnable en économisant l'espace**

**2 - Renforcer l'attractivité économique**

**3 - Favoriser la pratique de la nature tout en protégeant les espaces sensibles**

**4 - Faciliter la pratique du territoire**

# 1 - Accompagner une croissance démographique raisonnable en économisant l'espace

## Enjeux :

La commune doit développer son urbanisation pour maintenir sa croissance démographique et son économie tout en conservant son cadre bâti afin de préserver son identité villageoise.

Les enjeux de la commune sont nombreux dans ce domaine :

- La nécessité de réaliser un programme d'habitat social dans une optique de mixité sociale impose des mesures d'urbanisme.
- Le parc de logements présente aujourd'hui un déficit dans la gamme demandée par les jeunes couples notamment. Afin de maintenir une démographie équilibrée, il s'agit donc de diversifier l'offre.
- La prise en compte du programme ITER à travers une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) située dans l'isochrone de vingt minutes autour de Cadarache permettra d'offrir une capacité d'accueil pour de nouveaux salariés du site.

Venelles devra alors assurer son développement urbain dans un souci de gestion économe de l'espace.

**L'objectif de ce PLU est de se donner les moyens d'accueillir une population d'environ 10 500 habitants en 2015. Pour cela, environ 1 100 à 1 150 nouveaux logements seront nécessaire, dont un tiers d'habitat social.**

## Choix du P.A.D.D. :

**Densifier le tissu urbain** existant dans les espaces mutables (anciennes zones NB, « dents creuses ») : Un potentiel d'environ une centaine d'habitations a été identifié dans les zones aujourd'hui constructibles. De plus, certains secteurs de la zone d'activité présentent des enjeux en termes de requalification et de mixité fonctionnelle.

**Définir des espaces d'extensions** dans la continuité de la tache urbaine (anciennes zones NA) :

Grand Puits :	environ 60 à 90 habitations
Vallon des Faurys :	environ 35 à 45 habitations
Fontcuberte :	environ 90 à 110 habitations
Font-Trompette (ZAD) :	environ 450 à 550 habitations
Les Michelons :	environ 90 à 110 habitations
Zone Ouest :	environ 125 à 155 habitations
Barry :	environ 45 à 55 habitations

**Diversifier l'offre d'habitation** et répondre aux évolutions de la population, afin de favoriser la mixité urbaine et sociale : environ un tiers des habitations dans les nouvelles opérations seront des habitations à caractère social.

## **2 - Renforcer l'attractivité économique**

### **Enjeux :**

L'économie venelloise se caractérise principalement par la zone d'activités qui s'est développée le long de la RN96.

Face au développement de la zone d'activités, les commerces plus traditionnels du centre se sont affaiblis (boucherie, charcuterie, restauration...).

Cette tendance du développement économique a de fortes répercussions sur le fonctionnement de la commune car les fonctions de centralité se déplacent vers le secteur de la gare.

L'activité agricole est bien représentée et occupe environ le quart de la superficie de la commune. Depuis longtemps déjà, la commune a mené la même politique de soutien et de maintien de l'agriculture.

**L'objectif de ce PLU est donc de concilier les 3 pôles d'activités de la commune :**

- **l'espace agricole,**
- **la zone d'activité,**
- **le commerce de proximité.**

### **Choix :**

**Assurer le maintien et la pérennité des activités** dans la Zone d'Activités. Il s'agit là de développer la mixité urbaine et fonctionnelle et d'attirer des activités créatrices d'emplois.

**Pérenniser l'activité agricole** sur le territoire, maintenir la protection des AOC : les terres agricoles sont « préservées » par une frontière artificielle qu'est l'autoroute.

**Conforter l'activité commerciale du centre ville** et développer le commerce de proximité dans les futurs quartiers.

### **3 - Favoriser la pratique de la nature tout en protégeant les espaces sensibles**

#### **Enjeux :**

La commune de Venelles est riche en espaces naturels. Venelles possède également un patrimoine architectural important.

Le noyau historique qu'est Venelles-le-haut ne fait pas l'objet de protections spécifiques mais il présente un intérêt paysager et architectural. En effet, le patrimoine bâti de ce centre ancien présente un grand intérêt historique en plus des éléments majeurs et emblématiques de la ville que sont l'église, le moulin, la Vallée des Pinchinats et la cave coopérative.

Le patrimoine agricole est un vecteur de valeurs importantes pour la commune de Venelles également. Les domaines majeurs dans ce domaine qui ont été identifiés sont les suivants :

- domaine de Saint-Hippolyte
- domaine de Violaine
- domaine de Fontcuberte

De plus il est à noter que l'urbanisation ayant occupé non seulement la colline mais aussi la plaine, de nombreux points de vue remarquables offrent de larges perspectives sur le village et le pays d'Aix.

Enfin les espaces sont sensibles aussi du point de vue des risques naturels présents sur le territoire naturel. Il s'agit notamment des risques de feux de forêts dans les collines, et des risques d'inondations liés au ruissellement pluvial dans les vallats.

**L'objectif de ce PLU est de protéger les espaces naturels paysagers, renforcer les règles en rapport aux risques naturels et valoriser le patrimoine bâti de la commune.**

#### **Choix :**

**Conforter la forme urbaine** du noyau historique de Venelles (Venelles-le-haut) et conserver les maisons de village anciennes du centre-ville.

**Favoriser une qualité urbaine et architecturale** proche des normes HQE (matériaux, utilisation des énergies renouvelables) notamment dans les futurs quartiers.

**Protéger les espaces naturels sensibles :** il s'agit de maintenir l'urbanisation à l'ouest de l'autoroute et de ne pas autoriser le mitage de ces espaces ; au regard des enjeux paysagers (perspectives) et des enjeux de risques (feux de forêts)

**Mettre en place une réglementation** en faveur de l'épanouissement des domaines agricoles patrimoniaux.

## 4 - Faciliter la pratique du territoire

### Enjeux :

Venelles occupe une place stratégique en articulation entre le nord du pays d'Aix et Aix centre, mais également sur l'axe Aix-Iter.

Depuis le Moyen Age, Venelles s'est développée selon une logique d'axe Nord-Sud. La RN96, colonne vertébrale de la commune, a contribué à cet étirement urbain, qui induit aujourd'hui un éparpillement des centralités (centre-ville, zone d'activités, les Logissons). On note donc une omniprésence de la voiture particulière et une insuffisance des transports collectifs. Les itinéraires et les principaux arrêts de cars s'effectuent le long de la RN96 mais il existe de nombreux problèmes de visibilité et de sécurité.

**L'objectif de ce PLU est double :**

- **proposer ou favoriser des alternatives à la voiture (transports en commun, circulations piétonnes...)**
- **hiérarchiser et organiser la desserte des quartiers le long de la RN96**

### Choix :

**Améliorer la traversée de Venelles le long de la RN96.** L'objectif est de requalifier la traversée en sécurisant son accès et en soignant les articulations entre la route et les espaces urbains. L'enjeu est de transformer cette coupure en « couture » urbaine permettant de relier les 4 identités de Venelles (Venelles le Haut, les Logis, la zone d'activités et les Logissons). De plus, la réalisation d'un nouveau quartier dans le secteur de Font-Trompette doit aussi se faire par la réalisation d'une connexion avec la RN96.

**Améliorer la lisibilité des entrées de ville** actuelles (les Michelons, route de Couteron) ou futures (au niveau du futur quartier de Font-Trompette)

**Organiser un pôle d'échange multimodal** autour de la gare. Pour cela, la commune devrait mener avec la CPA une politique foncière pour en faire un lieu de vie, support d'une certaine mixité urbaine avec notamment une bonne capacité de stationnement.

**Relier en toute sécurité** dans un usage quotidien les différents quartiers en créant des sites propres et en améliorant les liaisons et les circulations douces pour accroître la qualité de vie. Le développement de l'usage de la marche à pied et du vélo permet de soulager les centres des nuisances de la voiture et d'améliorer ainsi la qualité de vie en ville.