

CONSTRUISONS
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN

PERTUIS

3.3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PLUi du Pays d'Aix approuvé le 05 décembre 2024

SOMMAIRE

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	5
LES OAP VALANT RÈGLEMENT	11
PER-OAP01 : Jas de Beaumont 1	12
PER-OAP02 : Les Lilas	19
LES OAP D'INTENTION	25
PER-OAP04 : Les Moulières	26
PER-OAP05 : Secteur Ouest	30
PER-OAP06 : Entrée de ville sud / secteur gare	34
PER-OAP07 : Moulin Soufflet	38
PER-OAP08 : Avenue de Verdun	42
PER-OAP09 : Stade Bonnaud	46

ARTICULATION AVEC LES OAP THÉMATIQUES

En se fixant pour ambition d'être un territoire écoresponsable, le Pays d'Aix choisit de faire preuve de responsabilité face aux enjeux environnementaux auxquels il est aujourd'hui confronté. Il s'engage à prendre une trajectoire mettant en œuvre ses capacités de résilience. Il se fixe un cap nouveau qui privilégie le respect de la nature et des hommes, un cap vers une société plus économe en ressources.

Pour dessiner cette trajectoire, le PLUi du Pays d'Aix s'est doté de 3 documents d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'organisent autour de thématiques fondamentales :

- l'OAP Ressources, biodiversité et paysages
- l'OAP Santé et bien-être au quotidien
- l'OAP Attractivité pour demain

Ces trois documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur l'ensemble du Pays d'Aix, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

Ainsi, ces OAP thématiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement généraux qui peuvent s'appliquer à l'ensemble du territoire du Pays d'Aix.

Légende des pictogrammes



L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence d'enjeux écologiques. La phase opérationnelle définira les mesures ERC à déployer.



Ce périmètre est concerné par le risque incendie. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-E relative au risque incendie et au règlement écrit.



Ce périmètre est concerné par le risque d'inondation. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-D relative au risque inondation et au règlement écrit.

ARTICULATION AVEC LES OAP SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

Sur le territoire du Pays d'Aix, de grands secteurs ont été identifiés comme stratégiques car ils concentrent des enjeux forts pour mener à bien le projet de territoire exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Mêlant à la fois des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ces secteurs subissent des pressions urbaines et anthropiques qu'il est nécessaire de maîtriser pour mettre en œuvre un développement durable et écoresponsable du territoire.

Ces secteurs identifiés comme stratégiques, au nombre de cinq, font chacun l'objet d'un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique :

- l'OAP Axe Aix – Cabriès – Vitrolles
- l'OAP Plan de Campagne
- l'OAP Haute vallée de l'Arc
- l'OAP Val de Durance
- l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire.

Ces cinq documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur les communes concernées, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

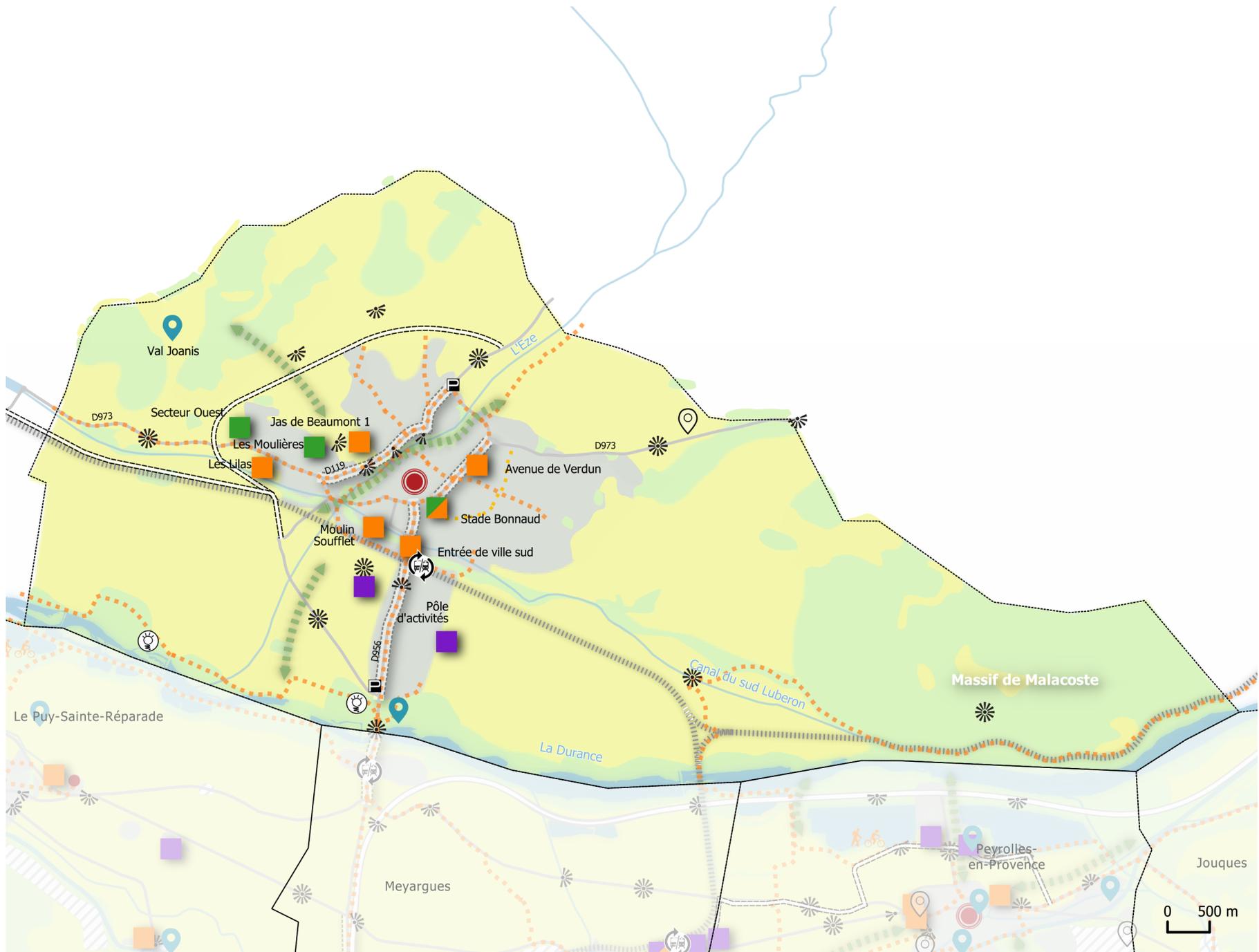
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Synthèse des orientations d'aménagement





>> Structurer le territoire communal et organiser son développement

-  Enveloppe urbaine à optimiser
-  Habitat diffus à maîtriser
-  Espaces à dominante agricole
-  Espaces à dominante naturelle

Principaux secteurs de projets

-  à dominante résidentielle
-  à vocation économique
-  à vocation équipement
-  mixte équipement/résidentiel

Pole de vie à conforter

-  principal

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

Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

-  Itinéraires locaux
-  Itinéraires principaux

Pôle d'échanges multimodal

-  à conforter

Aire de stationnement

-  à créer

 Axe routier ou entrée de ville à requalifier

 Principe de contournement urbain

Equipements structurants à conforter

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

>> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

-  Liaison écologique communale à protéger/préserver/restaurer
-  Cône de vue à préserver et valoriser
-  Projet de production d'énergie renouvelable

>> Eléments structurants

-  Autoroutes
-  Autre voirie principale
-  Voie ferrée
-  Aéroport/Aérodrome



LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HERITAGE A LEGUER AUX GENERATIONS FUTURES

// Préserver et restaurer la trame verte et bleue à l'échelle communale

» Préserver et valoriser les cœurs de nature, notamment La Durance et la plaine alluviale, ainsi que la mosaïque d'espaces agricoles et naturels (massif de Malacoste, massif du Luberon, collines des Côtes de l'Ours et des Vaux, vignes...).

» Favoriser la restauration de certains corridors écologiques fragilisés, notamment la continuité écologique de la plaine de Durance, entrecoupée par la zone d'activités économiques, ainsi que le franchissement des infrastructures de communication (contournements routiers, voie ferroviaire).

» Renforcer la place et la perception du végétal en ville : plantation d'arbres d'alignement le long des axes structurants, préservation des principaux boisements et ripisylves, création de squares et de parcs...

» Maintenir et promouvoir les jardins familiaux de la vallée de l'Eze et de la plaine de Durance.

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

» Préserver et valoriser la silhouette urbaine du centre ancien perché sur son éperon rocheux à la conjonction des vallées de l'Eze et de la Durance.

» Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain, bâti et végétal de la commune, en particulier :

- le tissu urbain organique du noyau villageois médiéval entouré de ses remparts,

- les extensions urbaines anciennes structurées hors des remparts,

- les tissus urbains remarquables du 19ème et début 20ème siècle (percées linéaires, trame orthogonale des faubourgs et premier lotissements),

- les édifices remarquables du centre-ville (Eglise, chapelles, couvents, hôtels particuliers...) et de la campagne (bastides, oratoires...)

- les alignements de platanes du cours de la république, des boulevards (Victor Hugo, Ledru-Rollin) et de l'avenue de la liberté.

» Valoriser les espaces publics ouverts, aménagés sous forme de places (ou placettes) notamment en limitant l'impact visuel du stationnement automobile et en mettant en scène des éléments remarquables de mobilier urbain (fontaine, statue)

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

» Renforcer le *Pôle structurant d'envergure métropolitaine* de Pertuis.

// Structurer le développement urbain à l'intérieur et en continuité de l'enveloppe urbaine existante concentrée autour du cœur historique

» Renforcer le centre-ville :

- Préserver le commerce de proximité et le faire revenir dans le centre.

- Valoriser les espaces publics et aménager des places et/ou espaces verts au cœur des îlots réinvestis ou créés.

- Améliorer l'offre de service de proximité et implanter des équipements fédérateurs (musées,...).

- Accompagner les actions engagées visant à remettre sur le marché des logements vacants.

» Favoriser l'intensification urbaine notamment dans les secteurs du stade Bonnaud et de l'avenue de Verdun qui présentent un potentiel important de renouvellement urbain aux portes de la ville ancienne.

» Aménager le socle sud du centre-ville dans les secteurs de Moulin Soufflet, l'entrée de ville Sud le long de l'avenue du 8 mai 1945 et autour de la gare, en préservant une présence végétale forte.

» Maîtriser les extensions urbaines : accompagner la conception et la réalisation des programmes immobiliers dans les secteurs d'extension urbaine (Les Lilas, Jas de Beaumont...) en veillant à y promouvoir les principes de compacité et de densité urbaine tout en garantissant leur intégration dans le tissu urbain environnant.

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

» Programmer la mise en œuvre des grandes opérations d'aménagement du secteur ouest (Les Lilas, Jas de Beaumont) en lien avec le renforcement des réseaux techniques (eau, assainissement, voirie...)

» Restructurer l'armature des établissements d'enseignement en lien avec la refonte de la carte scolaire et les rééquilibrages territoriaux induits par le développement urbain.

» Développer et/ou optimiser l'offre d'équipements à destination de publics ciblés :

- Hébergement pour les personnes âgées (Jas de Beaumont, Les Lilas)
- Résidence intergénérationnelle (Les Lilas)
- Pôle santé au Jas de Beaumont : Centre Médico-Psychologique, Institut Médico-Educatif pour enfants, services annexes divers (aide à domicile...)

// Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture et pacifier la traversée du centre-ville.

» Mettre en œuvre les projets de contournement routier afin de réduire le trafic de transit au sein du centre-ville.

» Promouvoir les modes de déplacement actifs le long des axes structurants par leur requalification ou leur valorisation en boulevard urbain (axe ouest : boulevard Jean Guigues - avenue Jean Moulin ; axes centraux : route d'Aix - avenue du Maréchal Leclerc, boulevard Victor Hugo - boulevard Ledru-Rollin - avenue de Verdun).

» Améliorer l'accessibilité piétonne et cycliste du pôle multimodal de la gare ferroviaire depuis le centre-ville et la zone d'activités.

» Développer les liaisons douces interquartiers (notamment : centre ville - Jas de Beaumont - les Moulières ; centre-ville - Stade Bonnaud ; centre-ville - Moulin Soufflet ; centre-ville - avenue de Verdun).

» Aménager des coulées vertes intégrant des liaisons douces le long et autour de l'Eze et du Canal sud Luberon.

» Conforter l'offre de parking au sud du centre-ville.

UNE ECONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIEE

// Conforter Pertuis comme pôle économique majeur du Pays d'Aix et du sud Luberon

» Conforter le pôle d'activités avec une extension permettant d'accueillir des entreprises industrielles, notamment en lien avec la filière Énergies Durables et ITER.

» Requalifier les espaces vides et réinvestir les friches situées en entrée de ville dans la zone d'activités économiques.

» Requalifier et conforter les pôles d'activités secondaires.

// Assurer le maintien de l'agriculture

» Protéger durablement la plaine agricole de Durance et optimiser les conditions d'exploitation en restructurant le foncier (opération de remembrement : Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental -AFAFE-, la couveuse/pépinière d'entreprises agricoles) et le réseau d'irrigation.

» Préserver et valoriser les coteaux viticoles notamment en s'appuyant sur l'Appellation d'Origine Contrôlée « Luberon ».

// Diversifier l'offre touristique de la commune

» Développer les sentiers touristiques et préserver les accès vers la Durance, les coteaux et les massifs.

» Développer l'hébergement touristique, notamment en renforçant l'offre hôtelière en lien avec le label Vignobles et Découvertes (domaine de Val Joanis par exemple).

» Accompagner le projet de résidence hôtelière répondant aux besoins d'ITER.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Les OAP valant règlement

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

Articulation avec le règlement écrit : seules les dispositions de la partie A (titres I, II et III) et l'article 3 des dispositions communes aux zones U et AU relatives à la mixité s'appliquent à ces secteurs d'aménagement



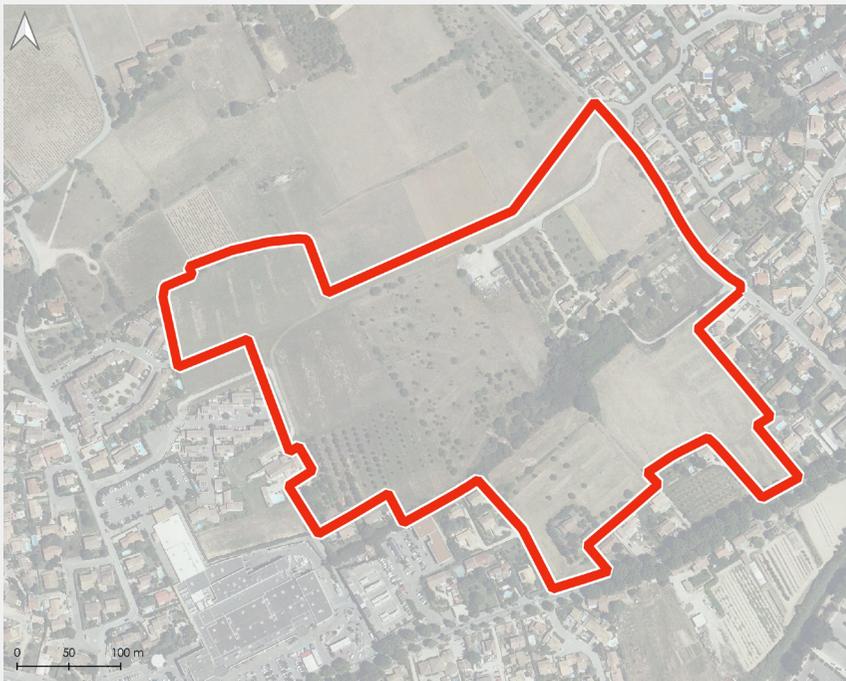
PER-OAP01: Jas de Beaumont 1

Vocation : habitat

Zonage : AUoap

Programme : environ 400 logements projetés

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Le quartier Jas de Beaumont se situe à l'ouest du centre-ville de Pertuis et s'étend sur une superficie d'environ 13,5 ha.

Sa situation urbaine est stratégique du fait de sa proximité avec le boulevard Jean Guigues, l'axe structurant du quartier. Il est relié au centre ancien par une connexion piétonne et à la gare routière par le réseau de transport en commun passant sur le boulevard Jean Guigues.

Le secteur Nord de la ville de Pertuis comporte des équipements existants : un pôle d'équipements publics scolaires et sportifs situé à proximité, route d'Ansois. Il se compose, entre autre, d'une école maternelle, d'une école primaire, d'un collège, d'un stade et d'un gymnase ; le pôle des Moulières avec une nouvelle école primaire ainsi qu'un complexe sportif et des équipements pour la jeunesse en projet (OAP des Moulières).

L'urbanisation du secteur Jas de Beaumont 1 s'appuie également sur les projets d'équipements environnants, le pôle Santé composé du Centre Hospitalier Intercommunal Aix-Pertuis (CHIAP), de l'Institut Médico Éducatif (IME), de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), et ceux prévus à l'ouest de la commune : groupe scolaire et d'enseignement supérieur et résidence de service sénior (OAP Secteur Ouest et Les ilas).

Le site abrite des boisements, haies et vergers qui composent le patrimoine végétal du quartier et compte, entre autres, des ouvertures visuelles sur le centre ancien et la Montagne Sainte-Victoire.

Cette OAP s'inscrit totalement dans un périmètre de ZAC dont les principes d'aménagement sont gérés dans le dossier de réalisation.

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

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Accueillir les projets structurants de développement résidentiel dans les *Espaces de développement prioritaires*.
- » Renforcer l'offre en logements à proximité du centre-ville de Pertuis dans une logique d'urbanisme des courtes distances.
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Créer un quartier durable dans un esprit « quartier durable méditerranéen », dans lequel la mixité fonctionnelle est encouragée.
- » Densifier autour des axes urbains structurants, tout en respectant les contraintes environnementales identifiées (inondabilité de la vallée de l'Eze, pollutions sonores du boulevard Jean Guigues).



VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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



▲ Contexte urbain et paysager du quartier Jas de Beaumont

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



- Périmètre de l'OAP

- Vocation des espaces / destination du bâti**
- Habitat
- Habitat à dominante individuelle
- Habitat à dominante collective
- Possibilité d'implanter du commerce de proximité

- Mobilités**
- Voie primaire existante
- Voie secondaire existante
- Voie primaire à créer ou restructurer
- Voie secondaire à créer ou restructurer
- Voie de desserte locale à créer ou restructurer
- Modes actifs existant
- Modes actifs à créer
- Carrefour à créer
- T Mutualisation des entrées
- P Aire de stationnement
- Aire de stationnement

- Traitement des espaces publics**
- E Espace public
- Centralité à renforcer ou à créer

- Qualité environnementale et paysagère**
- Trame végétale à préserver
- Espace paysager à végétaliser
- Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
- Espace paysager à végétaliser, à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Perspective paysagère à valoriser
- Élément ou ensemble patrimonial à valoriser
- Ambiance végétale à créer, à préserver



LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

// Qualité urbaine du projet

L'aménagement sera conçu dans la recherche d'une organisation d'ensemble, de densité et de mixité. Un habitat diversifié comprenant collectif, individuel dense (intermédiaire) et individuel groupé en cohérence avec l'urbanisation voisine sera attendu. L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration urbaine et paysagère en s'appuyant, pour la composition urbaine, sur les perspectives paysagères (centre ville, beffroi) et géographiques (Sainte-Victoire).

Il s'agira également de créer une silhouette et développer des façades urbaines qualitatives (variété architecturale attendue). Les voies de desserte internes privilégieront le partage de l'espace pour tous les modes de déplacements, notamment les modes actifs (piétons et cycles).

// Hauteur des constructions

Le secteur accueillera des constructions en R+2. Les élévations les plus importantes seront implantées le long des axes principaux.

// Espaces verts / Espaces naturels

Des espaces verts devront être aménagés sur les coteaux selon un axe est/ouest, afin d'assurer une bonne intégration paysagère du secteur.

Pourront être aménagés dans ces espaces des retenues, fossés ou des noues permettant la rétention, l'acheminement et l'infiltration des eaux pluviales ainsi que du mobilier urbain et autres équipements publics s'insérant dans un parc urbain (exemples : jeux pour enfants, tables de pique-niques, équipements sportifs, parcours de santé, sentiers découvertes, sanitaires, etc...).

Des espaces matérialisés sur le schéma d'aménagement de l'OAP seront à végétaliser par des essences locales, notamment le long des principales voies d'accès (alignements d'arbres à créer).

Les espaces non imperméabilisés devront représenter 40% à l'échelle de la zone.

// Paysage

Les éléments de paysage préexistants (boisements, haies, vergers) contribuant à l'identité des lieux et au maintien des continuités écologiques sont à préserver.

Le schéma d'aménagement identifie un espace patrimonial et paysager à préserver autour de la bastide, témoin de l'identité du lieu. Il concerne les espaces de jardin d'agrément, oliveraie, et espaces libres qui doivent être conservés. Seule l'extension du bâti existant est autorisée ainsi que les annexes, sans création de nouveaux logements.

// Implantation des constructions

Les constructions devront s'implanter en respectant les principes de lots matérialisés dans le schéma d'aménagement de l'OAP.

Elles devront se tenir à un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites extérieures de la zone AUoap.

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

// Programmation globale

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Le projet devra poursuivre l'objectif de créer un véritable quartier animé avec des logements, des commerces, des services, des parcs urbains, des modes de déplacements actifs intégrés, etc. Le secteur permettra la création d'environ 400 logements.

40% à minima de la programmation de logements sera affectée à des logements sociaux.

30% à minima de logements en accession à la propriété à financement aidé.

Il convient d'éviter les ségrégations socio-spatiales, rechercher une programmation garantissant tous les modes d'accès au logement. L'objectif est d'assurer une réelle diversification de l'offre autour de l'accession maîtrisée.

Afin de garantir le respect de la programmation de logements, les densités minimales brutes à respecter sont les suivantes :

- 50 logements par hectare à l'échelle des îlots
- 30 logements par hectare à l'échelle de l'OAP

De manière générale l'organisation du secteur respectera les principes édictés dans le schéma d'aménagement de l'OAP. La zone accueillera différentes typologies de logements qui respecteront les implantations par îlot prévues dans le schéma d'aménagement : habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé et habitat individuel.

On retrouvera en partie sud, les principaux espaces verts qui seront à aménager ainsi que l'accès principal qui se fera depuis le Boulevard Jean Guigues (D119). Des voiries larges et accueillantes permettant de recevoir du stationnement, des déplacements piétons et cycles seront à aménager.

Au centre, seront localisés la majorité des logements regroupant diverses typologies dont du collectif et de l'intermédiaire. En partie nord et en franges, seront principalement regroupés les logements individuels et quelques intermédiaires. Les constructions d'habitat collectif et intermédiaire, denses, seront préférentiellement implantées le long de l'axe principal nord-sud ou au nord du parc urbain.

Une place ouverte jouant le rôle de centralité du quartier sera à créer, comprenant du stationnement, des commerces (restaurant, boutiques...) et des services (salle de sport, services médicaux...)

Certaines destinations, comme le commerce de gros ne sont pas autorisées dans le cadre de l'opération. Les commerces, bureaux, l'artisanat et les services ne seront autorisés que dans le secteur matérialisé de l'OAP (autour de la place) et uniquement en rez-de-chaussée des bâtiments. Ces derniers seront limités à 300 m² maximum de surface de plancher par activité, sans dépasser 1000 m² de surface de plancher cumulée, toutes activités confondues.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation du secteur est conditionnée aux opérations définies dans le dossier de ZAC.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

// Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble seront créés au nord de la zone. Les rejets des eaux pluviales devront être effectués dans l'Eze. Ces ouvrages seront traités de manière qualitative, intégrés aux espaces publics ou paysagers. On favorisera la mutualisation des fonctions de rétention, notamment des bassins, avec des usages d'espaces publics, récréatifs, écologiques ou d'espaces verts.

A l'échelle de l'opération, on favorisera une gestion alternative des eaux pluviales (noues et fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, toitures stockantes, structures réservoirs).

L'imperméabilisation des sols sera à minimiser : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voiries roulantes et hors place publique pour lesquelles les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés et arborés au maximum, afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

// Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique est à intégrer pour essayer de tendre vers une consommation énergétique plus basse encore (efficacité des implantations/orientations, compacités des volumes, typologies des logements, mobilisation des énergies renouvelables, etc.)

// Risque inondation

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

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

Le projet prévoira, selon la destination des constructions :

- pour les logements collectifs et intermédiaires, il est demandé à minima, la réalisation de 1,5 place de stationnement par logement ;
- pour les logements individuels et individuels groupés, il est demandé à minima, la réalisation de 2 places de stationnement par logement ;
- pour les commerces et services, il est demandé à minima, la réalisation de 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Les places de stationnement pourront être réalisées sur les différents îlots ou dans un parking extérieur aux îlots situé dans le périmètre de l'OAP. Le stationnement souterrain est autorisé.

130 places de stationnement visiteurs, devront être réalisées à minima sur l'ensemble de la zone dans les secteurs ciblés sur le schéma d'aménagement.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Afin de permettre la desserte du quartier par les transports en commun, un axe nord-sud structurant et irriguant le quartier (ligne bus affirmée) sera mise en place.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

// Réseau viaire

L'accès principal s'effectuera depuis le boulevard Jean Guigues avec la création d'un giratoire afin de faciliter la circulation.

Deux autres voies pourront être créées conformément au schéma d'aménagement, une depuis le Chemin de la Peyrière, et une voie depuis la rue Gustave Lancon.

Les voies primaires et secondaires seront à double sens, d'un minimum de 5m, hors stationnement et trottoir. Les voies de desserte internes devront privilégier le partage de l'espace (trottoirs larges, pistes cyclables).

L'accessibilité sera facilitée par la création d'une voie structurante pour l'ensemble du quartier du Jas de Beaumont, reliant la montée de la Peyrière au nord et le Boulevard Jean Guigues.

// Modes actifs

Un réseau de liaisons piétonnes sera à mettre en place pour pouvoir circuler entièrement à pied sur le secteur conformément au schéma d'aménagement.

Des cheminements piétons interquartiers est-ouest et centre-ville devront être réalisés. Un linéaire de cheminement doux sera aménagé sur la mitoyenneté pavillonnaire des Moulières avec végétalisation associée de manière à garantir une couture urbaine apaisée.

// Eau potable et eaux usées

Les réseaux de distribution d'eau potable seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.



Les réseaux de distribution d'assainissement collectif, seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eau est interdite. Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

PER-OAPo2 : Les Lilas

Vocation : habitat

Zonage : AUoap

Programme : environ 360 logements projetés

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur d'étude se situe dans la partie ouest de la ville, de Pertuis dans le prolongement d'un vaste tissu pavillonnaire. Il s'étend sur une superficie d'environ 12 ha.

Positionné le long de la D973 (route de Villelaure), il représente avec le secteur du Jas de Beaumont, les deux sites stratégiques de création de logements et de diversification de l'habitat au sein des quartiers résidentiels périphériques.

Il est directement connecté à la D973, qui a fait l'objet d'une requalification totale avec la création de deux giratoires, des voies pour les modes actifs (piéton et cycle) ainsi que des plantations, afin de doter le quartier d'une véritable voie urbaine.

Les projets de contournement ouest et nord et le barreau ouest, permettront d'améliorer encore l'accessibilité à ce nouveau quartier et de limiter le trafic de transit sur la D973.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Accueillir les projets structurants de développement résidentiel dans les *Espaces de développement prioritaires*.
- » Renforcer l'offre en logements à proximité du centre-ville de Pertuis dans une logique d'urbanisme des courtes distances.
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Renforcer l'offre de logement à destination des personnes âgées pour mieux faire face au vieillissement de la population.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat
-  Habitat à dominante individuelle
-  Habitat à dominante collective
-  Possibilité d'implanter du commerce de proximité
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie primaire à créer ou restructurer
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
- Traitement des espaces publics**
-  Espace vert public à préserver ou à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser
-  Perméabilité physique et/ou visuelle
-  Interface paysagère à aménager
-  Chemin de l'eau
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Ambiance végétale à créer, à préserver

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

// Qualité urbaine du projet

Il s'agit de proposer un tissu de type villageois, s'insérant entre les paysages de campagne environnants et le secteur pavillonnaire au nord de la D973.

Des espaces de rencontre (squares, espaces publics, placettes...) permettront de créer une ambiance de « quartier ».

Sur l'ensemble du site, les constructions devront s'intégrer à l'environnement paysager et bâti en proposant une typologie restant à l'échelle villageoise. Il s'agit d'organiser une transition douce entre les paysages de campagne alentours et la ville. Dans cet objectif, la qualité architecturale des bâtiments est recherchée.

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

// Hauteur des constructions

Le secteur accueillera des constructions allant du R+1 au R+2. Les élévations les plus importantes seront implantées le long de la D973 et du Cours à l'est du quartier.

Les hauteurs maximales des constructions devront s'inscrire dans une enveloppe de 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

// Espaces verts / Espaces naturels

La surface des espaces de pleine terre représentera 1/3 de la superficie du terrain d'assiette. Une large bande paysagère sera aménagée dans le sud du secteur, le long du canal de Cadenet et de sa ripisylve, avec une profondeur plus ou moins large pour permettre la création d'espaces publics et de cheminements piétons.

// Paysage

Les éléments de paysage préexistants (boisements, haies) contribuant à l'identité des lieux et au maintien des continuités écologiques sont à préserver.

Le schéma d'aménagement identifie des axes de perception sur le grand paysage du Val de Durance, à maintenir et valoriser, que ce soit par la disposition du bâti, des percées visuelles ou fonctionnelles.

Les aménagements prévoient 2 grands axes de circulation d'orientations nord/sud depuis les deux giratoires sur la route de Villelaure. Ils seront le support d'une large ouverture vers le paysage et support d'espaces publics.

Les aménagements reposeront notamment sur l'axe Ouest, mettant en valeur un espace public en promontoire et l'axe Est, mettant en valeur un espace public en belvédère.

// Implantation des constructions

Les constructions devront s'implanter en respectant les principes du schéma d'aménagement de l'OAP.

L'aménagement du site prévoit la réalisation d'un front bâti structurant le long de la départementale. L'implantation des constructions par rapport à la RD 973 devra respecter un recul de 4 mètres.

Les constructions devront se tenir à un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites extérieures de la zone AUoap.

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

// Programmation globale

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Le projet devra poursuivre l'objectif de créer un véritable quartier animé avec des logements, des commerces, des services, des espaces verts, des modes de déplacements actifs intégrés, etc. Le secteur permettra la création d'environ 360 logements.

30% à minima de la programmation de logements sera affectée à des logements sociaux.

20% à minima de logements en accession à la propriété à financement aidé.

Il convient d'éviter les ségrégations socio-spatiales, rechercher une programmation garantissant tous les modes d'accès au logement. L'objectif est d'assurer une réelle diversification de l'offre autour de l'accession maîtrisée.

Afin de garantir le respect de la programmation de logements, la densité minimale brute à respecter est de 30 logements par hectare à l'échelle de l'OAP.

De manière générale l'organisation du secteur respectera les principes édictés dans le schéma d'aménagement de l'OAP. La zone accueillera différentes typologies de logements qui respecteront les implantations par îlot prévues dans le schéma d'aménagement : habitat collectif, habitat intermédiaire et habitat individuel.

On retrouvera les typologies d'habitat les plus denses autour des deux giratoires sur la D973, qui représentent la porte d'entrée du futur quartier, ainsi que le long du Cours principal d'orientation nord/sud qui sera créé à l'est.

Les îlots d'habitat collectif au sud-est accueilleront une résidence de service sénior.

Certaines destinations, comme le commerce de gros ne sont pas autorisées dans le cadre de l'opération. Les commerces et les services ne seront autorisés que dans le secteur matérialisé de l'OAP et uniquement en rez-de-chaussée des bâtiments.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Le secteur de projet se trouve en contact direct ou à proximité d'un réservoir de biodiversité agricole lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

Afin de garantir une bonne insertion, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. Le traitement de la lisière devra intégrer les prescriptions et recommandations énoncées dans le Tome 3.1 OAP Ressources, Biodiversité et Paysages.

// Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

// Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique est à intégrer pour tendre vers des constructions passives (efficacité des implantations/ orientations, compacités des volumes, typologies des logements, mobilisation des énergies renouvelables, etc.)

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

Le projet prévoira, selon la destination des constructions :

- pour l'ensemble des logements il est demandé à minima, la réalisation de 2 places de stationnement par logement ;

- pour les commerces et services, il est demandé à minima, la réalisation de 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Les places de stationnement pourront être réalisées sur les différents îlots ou dans un parking extérieur aux îlots situé dans le périmètre de l'OAP. Le stationnement souterrain est autorisé.

Environ 100 places de stationnement visiteurs, devront être réalisées sur l'ensemble de la zone.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

LA DESSERTÉ PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur est desservi par une ligne de transport en commun le long de la D973 (route de Villelaure) permettant de rejoindre le centre-ville et le Pôle d'Echanges Multimodal (PEM).

LA DESSERTÉ DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

// Réseau viaire

Une voie principale desservira la zone à partir des deux giratoires. A l'intérieur de la zone, les voies de desserte interne seront mutualisées entre les différents lots.

L'implantation en retrait le long de la route de Villelaure (qui a déjà fait l'objet d'une requalification avec végétalisation et aménagements modes actifs) permet de mettre en valeur et d'aménager l'entrée ouest de la ville. Des traitements d'angle soignés sont particulièrement attendus le long de cet axe.

// Modes actifs

Les aménagements intégreront un maillage de modes actifs reliés à la route de Villelaure.

L'espace paysager au sud intégrera des cheminements piétons permettant des déplacements dans l'ensemble du quartier.

// Eau potable et eaux usées

Les réseaux de distribution d'eau potable seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

Les réseaux de distribution d'assainissement collectif, seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eau est interdite. Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Les OAP d'intention

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



PER-OAPo4 : Les Moulières

Vocation : équipement

Zonage : 1AU-UP

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur se situe dans la partie ouest de la ville, au contact d'un tissu urbain résidentiel (quartier des Moulières) et dans le prolongement du futur quartier d'habitat du Jas de Beaumont.

Le site est localisé dans la continuité de l'école primaire des Moulières. Il est encadré par le chemin des Moulières à l'ouest et le chemin de la Draille Pugère au nord.

ENJEUX ET OBJECTIFS

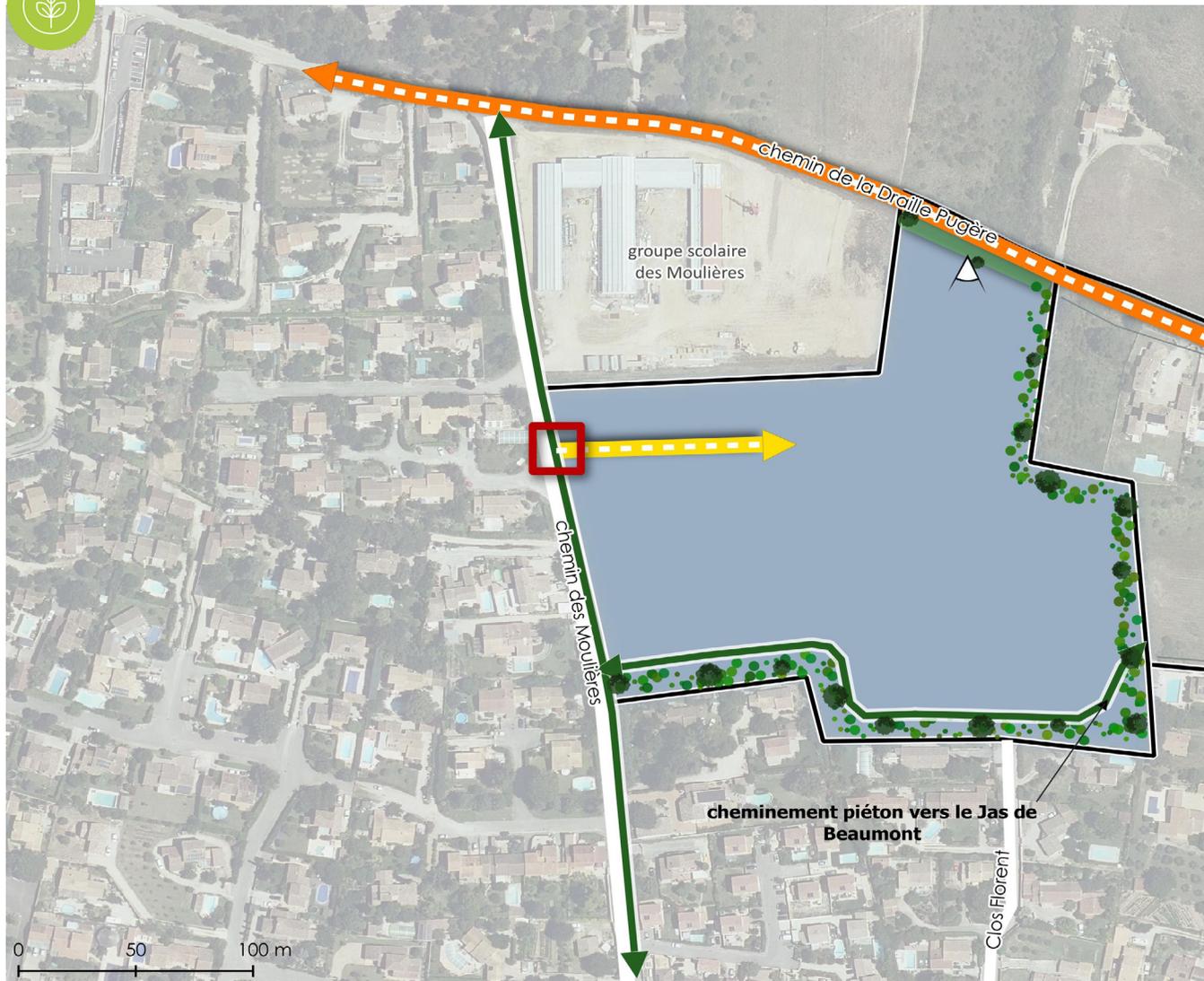
» Offrir un réseau d'équipements et services de qualité afin de répondre aux besoins de la population, notamment sportifs, de loisirs et pour la jeunesse, en accompagnement de l'accueil de logements prévus à l'ouest de la ville.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
- Mobilités**
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs existant
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Interface paysagère à aménager
-  Perspective paysagère à valoriser

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP Les Moulières aura une vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

// Programmation

Le site permettra d'accueillir dans la continuité de l'école des Moulières des équipements communaux et notamment :

- une cuisine centrale,
- un gymnase et un plateau sportif,
- un centre de loisirs,
- des cours de tennis.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition de ne pas remettre en cause la cohérence de l'ensemble du secteur

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'accès principal se fera depuis le chemin des Moulières.

Le secteur dispose 200 mètres plus au sud, d'un accès à la ligne de transport en commun qui dessert la ville de Pertuis, au niveau de la D973 (route de Villelaure).

// Principes de desserte

La desserte interne sera mutualisée. Les déplacements piétons seront favorisés.

// Modes actifs

Le site est bien desservi par des cheminements pour les modes actifs : deux cheminements le long du chemin des Moulières (piétons et cycles) ainsi qu'un cheminement implanté au sud du site qui sera raccordé aux futurs aménagements du quartier du Jas de Beaumont à l'est.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les formes urbaines favoriseront les bâtiments de plain-pied ou avec des hauteurs limitées afin de garantir une bonne insertion dans le coteau.

// Principes de traitement paysager

Les aménagements sur le site viendront créer une nouvelle frange d'urbanisation en contact avec les espaces agricoles au nord. Afin de créer une transition de qualité, l'interface le long de la Draille Pugère sera traité par des aménagements paysagers végétalisés.

La vue sur le grand paysage, notamment à l'extrémité nord du site, est à préserver.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Le secteur de projet se trouve en contact direct ou à proximité d'un réservoir de biodiversité agricole lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

Afin de garantir une bonne insertion, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. Le traitement de la lisière devra intégrer les prescriptions et recommandations énoncées dans le Tome 3.1 OAP Ressources, Biodiversité et Paysages.

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

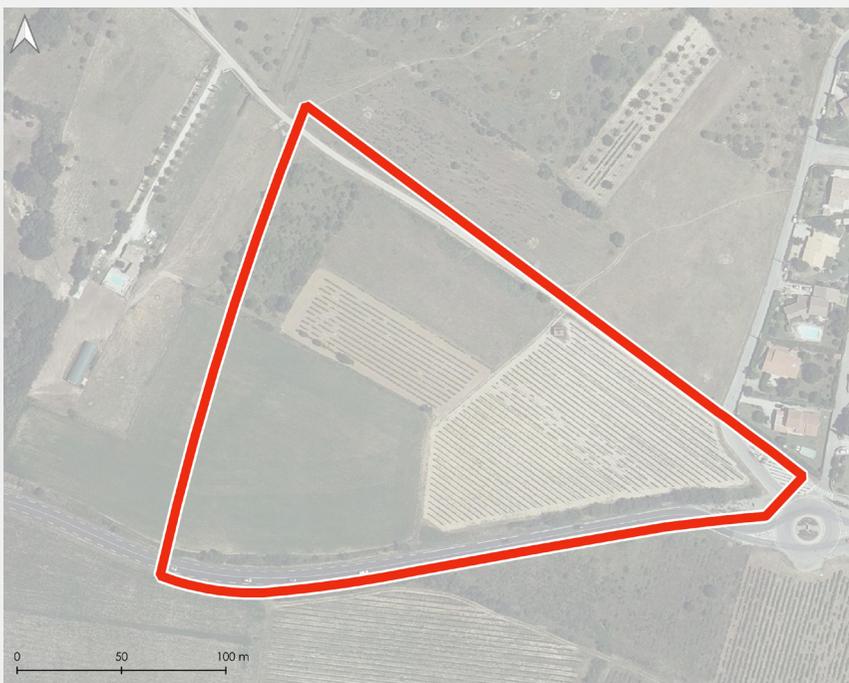
Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

PER-OAP05 : Secteur Ouest

Vocation : équipement

Zonage : 1AU-UP

Échéancier prévisionnel de réalisation :
court terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur se situe dans la partie ouest de la ville, dans le prolongement d'un vaste tissu pavillonnaire, accessible par la D973 (route de Villelaure), qui a fait l'objet d'une requalification totale avec la création de deux giratoires, des voies pour les modes actifs (piéton et cycle) ainsi que des plantations, afin de doter le quartier d'une véritable voie urbaine.

Les projets de contournement sud-ouest et nord (prévus à plus long terme) permettront d'améliorer encore l'accessibilité à ce nouveau quartier et de limiter le trafic de transit sur la D973.

Le secteur comporte une partie des équipements qui sont prévus à termes. Il s'agit de l'ensemble scolaire Notre-Dame (école primaire et collège) qui occupe la partie centrale du site.

ENJEUX ET OBJECTIFS

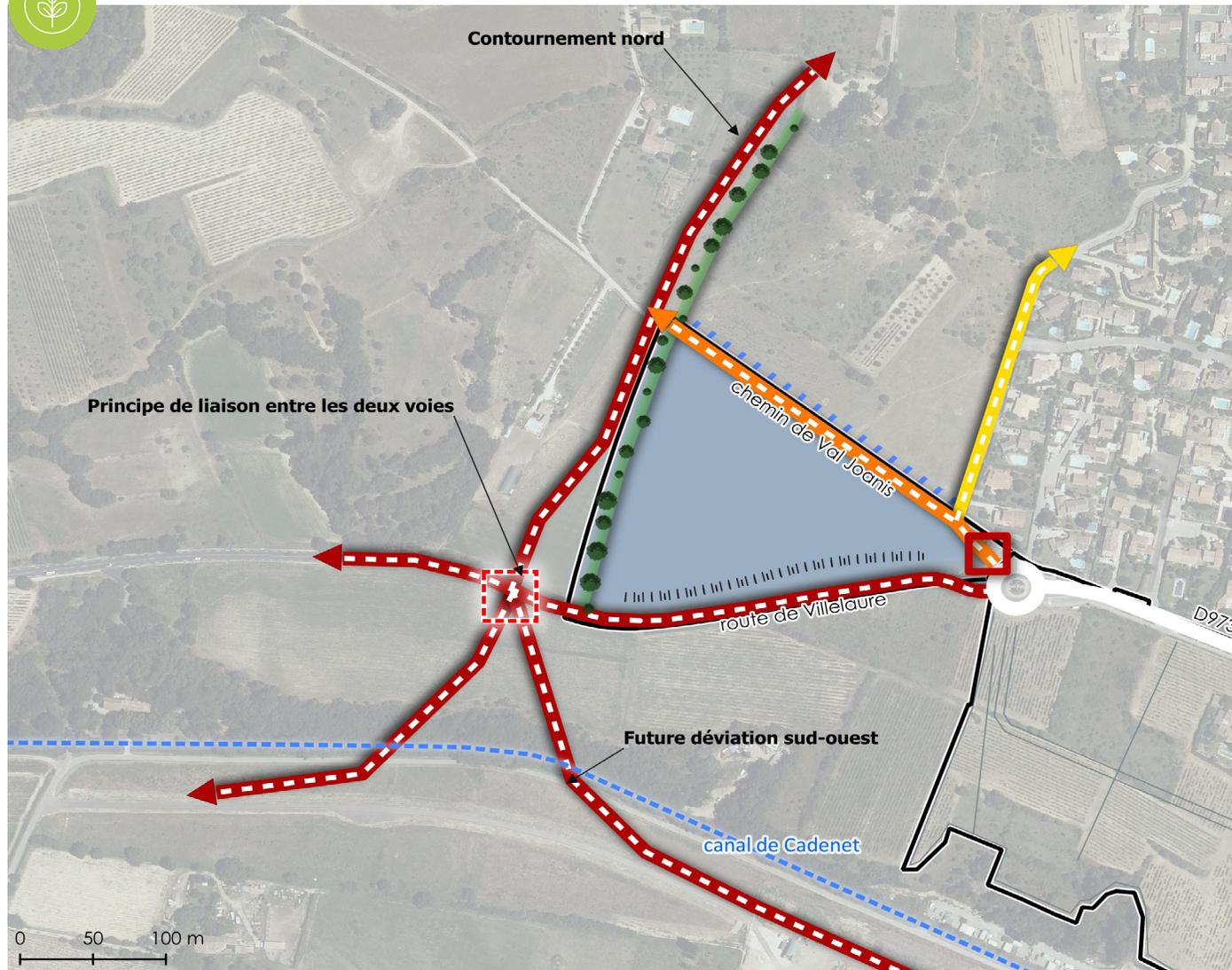
- » Offrir un réseau d'équipements et services de qualité afin de répondre aux besoins de la population.
- » Aménager l'entrée de ville ouest en y intégrant un secteur d'équipements publics au nord de la RD 973.
- » Délocaliser des équipements existants dans le tissu urbain afin de permettre des opérations de renouvellement urbain pour la création de logements, de commerces et de services de proximité.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie primaire à créer ou restructurer
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Accès principal
-  Carrefour à créer
-  Aire de stationnement
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Interface paysagère à aménager
-  Relief
-  Chemin de l'eau

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP Secteur Ouest aura une vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

// Programmation

Le site dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics permettra d'accueillir de nouveaux équipements et notamment :

- un groupe scolaire et d'enseignement supérieur,
- la délocalisation de plusieurs services publics disposant de locaux en centre-ville et dont le déplacement permettra de dégager du foncier pour laisser la place à des opérations de renouvellement urbain en centre-ville.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition de ne pas remettre en cause la cohérence de l'ensemble du secteur.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'accès principal se fera depuis le giratoire sur la D973 desservant le chemin de Val Joanis et le chemin de la Croix de Gon.

Le secteur est desservi par une ligne de transport en commun le long de la D973 (route de Villelaure) permettant de rejoindre le centre-ville et le Pôle d'Échanges Multimodal (PEM).

// Principes de desserte

Les voies de desserte locales du chemin de Val Joanis et du chemin de la Croix de Gon seront recalibrées pour permettre l'accueil d'un trafic supplémentaire (local et d'échange).

// Modes actifs

Des pistes pour les modes actifs (piéton et cycle) sont présents le long de la D973 (route de Villelaure) permettant de desservir le site jusqu'au chemin du Val de Joanis.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

L'implantation d'équipements à l'extrémité ouest de la zone urbaine permettra de créer une zone « tampon » entre le quartier pavillonnaire existant et le futur barreau de liaison nord. L'objectif est de limiter l'impact et les nuisances liés à la création de cette nouvelle voie, sur les habitations.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les formes urbaines favoriseront les bâtiments de plain-pied ou avec des hauteurs limitées afin de garantir une bonne insertion dans le coteau.

// Principes de traitement paysager

Les aménagements sur le site viendront créer une nouvelle frange d'urbanisation en contact avec les espaces agricoles. Afin de créer une transition de qualité, l'interface en partie ouest le long du futur barreau de liaison nord, sera traitée par des aménagements paysagers végétalisés.

Les vues sur le grand paysage, notamment en direction du Val de Durance au sud, sont à préserver.

PRINCIPES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Le secteur de projet se trouve en contact direct ou à proximité d'un réservoir de biodiversité agricole lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

Afin de garantir une bonne insertion, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. Le traitement de la lisière devra intégrer les prescriptions et recommandations énoncées dans le Tome 3.1 OAP Ressources, Biodiversité et Paysages.

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

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

PER-OAP06 : Entrée de ville sud / secteur gare

Vocation : mixte

Zonage : 1AU-UB

Programme : environ 60 logements projetés

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur constitue un espace de transition entre la zone d'activités organisée à l'entrée sud de la ville de Pertuis, de part et d'autre de la RD 956, et le centre-ville occupant le plateau supérieur au nord. L'avenue du 8 mai 1945 constitue une voie majeure d'accès.

L'entrée de ville permet d'accéder à l'est, par l'avenue Pierre Semard, à la gare SNCF et au pôle d'échanges multimodal, ainsi qu'à la cave coopérative.

Au nord de l'avenue du 8 mai, un coteau boisé souligne le dénivelé d'une dizaine de mètres entre la partie basse et la zone urbaine occupant le plateau supérieur. Le canal de Cadenet et sa ripisylve s'étirent à flanc de coteau et dominant des champs et jardins familiaux, traversés par deux roubines.

L'ensemble constitue un espace paysager de grande qualité qui concerne le nord-est de l'avenue du 8 mai.

ENJEUX ET OBJECTIFS

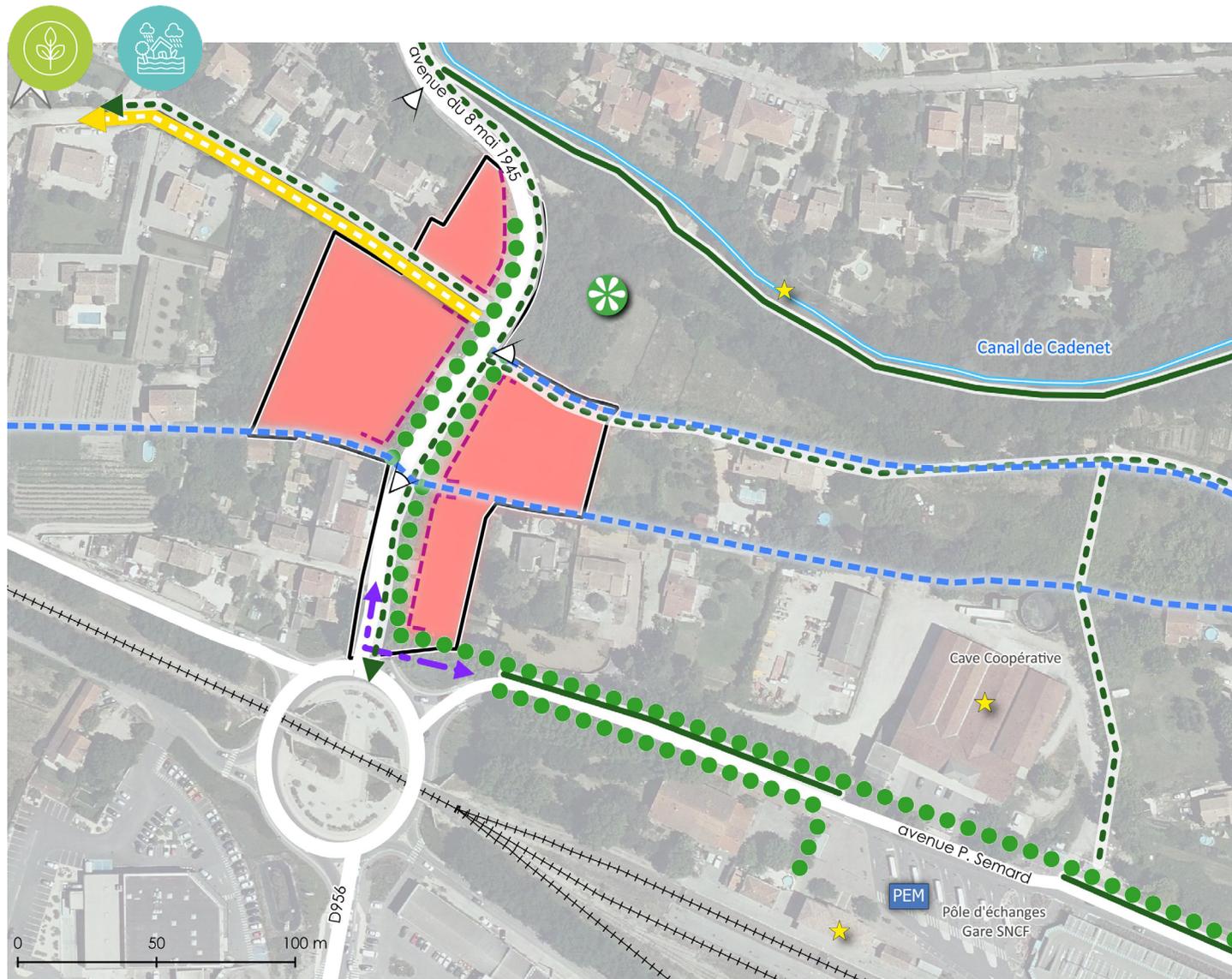
- » Densifier autour des axes urbains structurants et à proximité des pôles d'échanges multimodaux dans une logique de mixité fonctionnelle et sociale.
- » Marquer l'entrée de ville de Pertuis.
- » Favoriser une plus grande compacité des formes urbaines le long des axes structurants.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante collective
- Caractéristique du bâti**
-  Front bâti avec activités en RDC
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs existant
-  Modes actifs à créer
-  Pôle d'échanges multimodal
- Traitement des espaces publics**
-  Espace vert public à préserver ou à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Axe de composition et de perception
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Chemin de l'eau
-  Trame bleue secondaire
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP Entrée de ville sud / secteur gare aura une vocation mixte comprenant de l'habitat et des activités de proximité de type commerces/services.

// Programmation

Le site dispose d'environ 8 000 m² utiles avec une occupation en rez-de-chaussée par les commerces et services, ainsi que les espaces publics et le stationnement. On estime une surface de plancher d'environ 4 500 m², soit une soixantaine de logements, dont 50% devront être réalisés en logements sociaux (30% de LLS et 20% de logements en accession à la propriété à financement aidé).

L'urbanisation viendra permettre la densification dans les espaces libres et le renouvellement urbain pour des activités de commerces déjà implantées.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble : une à l'est de l'avenue du 8 mai 1945 et l'autre à l'ouest.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Le principal accès du secteur se fera par l'avenue du 8 mai 1945.

Le secteur de projet est limitrophe avec le pôle d'échanges multimodal (PEM) de la gare SNCF qui a été réaménagé. Il accueille plusieurs lignes de transport en commun et devrait voir sa desserte confortée.

// Principes de desserte

Les constructions projetées devront être convenablement desservies au regard du trafic futur et des caractéristiques des voies nécessaires pour répondre aux exigences de la défense contre l'incendie, de la sécurité et de la protection civile.

L'entrée de ville bénéficie d'une zone de limitation de la vitesse à 30 km/h au même titre que le centre-ville.

// Modes actifs

Il est important de conserver une emprise large au niveau de l'avenue du 8 mai 1945, afin d'aménager des cheminements pour les modes actifs en retrait de l'alignement végétal, ainsi qu'une connexion avec les cheminements vers le PEM de la gare.

// Gestion du stationnement

Le stationnement lié aux logements sera privilégié en sous-sol ou en demi sous-sol. afin de dégager plus d'espaces utiles pour les espaces partagés.

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

// Principes d'implantation des bâtiments

Afin de marquer l'entrée de ville, un traitement urbain devra être envisagé sur l'avenue du 8 mai, les constructions suivront un alignement, en retrait des plantations bordant la voie. Les commerces et services seront implantés en rez-de-chaussée.

// Qualité architecturale et formes urbaines

La densité attendue est de l'ordre de 60 logements/ha.

Les constructions nouvelles pourront atteindre des hauteurs jusqu'à deux niveaux (R+2).

// Principes de traitement paysager

Sur l'ensemble du site, les constructions devront s'intégrer à l'environnement paysager et bâti, intégrant la situation urbaine d'entrée de ville et en tenant compte des abords en périphérie, plus faiblement bâtis.

Les alignements de platanes le long de l'avenue seront préservés et mis en valeur par les aménagements pour les espaces publics.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.)

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

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

// Risque inondation

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

PER-OAP07 : Moulin Soufflet

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa

Programme : environ 100 logements projetés

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur est localisé de part et d'autre du chemin des Moulins, au sud du plateau formé par la zone urbaine de la ville de Pertuis.

Le site est composé de bâtiments qui servaient à l'entreprise Moulin Soufflet dans ses activités de meunerie.

L'espace vient relier le centre-ville de Pertuis au nord et les quartiers résidentiels situés au pied du plateau.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Densifier le tissu urbain existant en mettant en œuvre un complément d'urbanisation au sein de l'enveloppe existante.
- » Valoriser le patrimoine remarquable et historique de la commune en lien avec le canal de Cadenet et les activités des moulins.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
- Mobilités**
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Modes actifs existant
-  Modes actifs à créer
-  Mutualisation des entrées
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Trame végétale à préserver
-  Espace paysager à végétaliser
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Chemin de l'eau
-  Trame bleue secondaire
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser
-  Ambiance végétale à créer, à préserver

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP Moulin Soufflet aura une vocation principale d'habitat.

// Programmation

Le volume de logements projetés est d'environ 100 logements dont 30% de la surface de plancher en logement locatif social et 20% en accession sociale.

L'opération intégrera le bâtiment principal du moulin qui devra être conservé et valorisé. Des logements de type habitat collectif seront créés à l'intérieur. Le reste des espaces sera consacré à la création de logements individuels ainsi qu'un espace vert partagé.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble : une opération sur la partie nord et une opération sur la partie sud.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Le principal accès du secteur se fera par le chemin des Moulins.

// Principes de desserte

A l'intérieur des opérations, la desserte sera mutualisée.

// Modes actifs

Le chemin des Moulins dispose d'une voie piétonne. Dans le cadre des aménagements, la continuité du cheminement devra être assurée jusqu'au centre-ville.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

Le bâtiment du moulin sera conservé dans ses proportions et réaménagé en tenant compte de ses qualités architecturales, et des matériaux.

Les nouvelles constructions pour l'habitat individuel auront une hauteur maximale d'un niveau R+1. Les formes urbaines devront favoriser une harmonie avec le quartier résidentiel environnant, tout en recherchant une optimisation de l'espace par des formes urbaines de type maison accolées.

// Principes de traitement paysager

Le talus boisé marquant la limite avec le canal de Cadenet et constituant la ripisylve d'accompagnement sera préservé. La partie située à l'est est classée en tant que "Parc et jardin à protéger".

L'opération d'aménagement au nord comporte deux alignements d'arbres constitués de platanes qui seront conservés et complétés par des aménagements paysagers, permettant de créer un espace vert partagé pour les résidents.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.)

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

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

// Risque inondation

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

PER-OAP08 : Avenue de Verdun

Vocation : habitat

Zonage : UBb

Programme : environ 100 logements projetés

Échéancier prévisionnel de
réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Le site se trouve à l'est du centre-ville de Pertuis, localisé le long de l'avenue de Verdun, dans la continuité des boulevards urbains de la ville.

Le secteur comprend de nombreux équipements publics : le collège Marcel Pagnol, un gymnase, un complexe sportif ainsi qu'un stade. A l'exception d'une résidence localisée en son cœur, ce secteur est constitué essentiellement de bâtiment d'activités et d'équipements : centre technique municipal, carrosserie, salles associatives, agence routière départementale. De nombreux parkings sont localisés dans ce secteur.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Renforcer l'offre en logements à proximité du centre-ville de Pertuis dans une logique d'urbanisme des courtes distances.
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Renouveler/intensifier les secteurs à potentialités foncières et urbaines.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
-  Habitat à dominante collective
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Equipement public
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
-  Front bâti avec activités en RDC
- Mobilités**
-  Voie primaire à créer ou restructurer
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Ambiance végétale à créer, à préserver

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP Avenue de Verdun aura une vocation mixte comprenant de l'habitat ainsi que des commerces et activités de service.

// Programmation

Le volume de logements projetés est d'environ 100 logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession sociale. La densité attendue est d'environ 50 logements/ha.

L'aménagement sera conçu dans une recherche de densité et de mixité : un habitat diversifié dans les formes urbaines et les densités, et un habitat offrant une mixité sociale intergénérationnelle, dans l'objectif d'assurer une réelle diversification de l'offre autour de l'accession maîtrisée.

L'objectif de ce secteur est de muter vers un boulevard urbain comprenant un front bâti continu et structurant le long de l'avenue de Verdun. Il sera composé de bâtiments en R+2 intégrant des activités de type commerces, services, bureaux, etc, localisés en rez-de-chaussée, ainsi que de l'habitat collectif.

En arrière de l'avenue, l'habitat sera sous la forme individuel groupé. Le choix a été porté sur un habitat diversifié, permettant de densifier selon un gradient ouest-est pour les typologies de logements, en cohérence avec l'urbanisation voisine pavillonnaire.

L'habitat et les activités viendront s'articuler autour du complexe sportif qui sera conservé. La délocalisation de certains équipements comme le centre technique municipal à l'ouest de la ville permet un renouvellement urbain au plus près des aménités urbaines (OAP Secteur Ouest).

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Le secteur sera accessible par l'avenue de Verdun qui aura bénéficié d'une requalification (trottoirs élargis et plantés, modes actifs). La circulation interne sera limitée.

Le site est desservi par une ligne de transport en commun sur l'avenue de Verdun permettant de rejoindre le centre-ville et le PEM.

// Principes de desserte

Des voies de desserte interne, privilégiant le partage de l'espace (trottoir large, stationnement vélo) seront réalisées.

// Modes actifs

La requalification des espaces publics devra intégrer le développement des modes actifs.

// Gestion du stationnement

Le stationnement lié aux logements sera privilégié en sous-sol ou en demi sous-sol. Les voies internes de circulation comporteront des stationnements mutualisés et partagés.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration urbaine et paysagère. La création d'une silhouette et le développement d'une façade urbaine qualitative sur l'avenue de Verdun (variété architecturale attendue) permettra de donner une nouvelle dynamique au secteur.

Les bâtiments suivront une dégressivité des hauteurs : niveaux R+2 le long de l'avenue, niveau R+1 en arrière de la rue.

// Principes de traitement paysager

La préservation des éléments de paysage préexistants (alignements de platanes) contribuera à l'identité des lieux.

Des espaces « de respiration » (jardins privés et/ou espace vert partagé) seront créés sur les mitoyennetés pavillonnaires.

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



PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.). Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique sera priorisée (soigner les implantations, orientations, compacités des volumes, typologies des logements, mobiliser les énergies renouvelables, limiter les déplacements automobiles, favoriser les modes actifs de proximité).



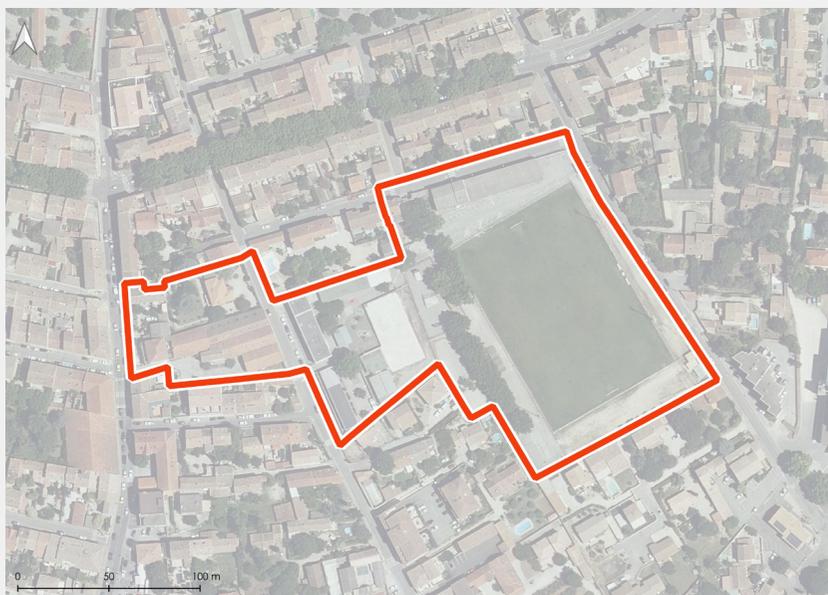
PER-OAP09 : Stade Bonnaud

Vocation : mixte

Zonage : UAb, UBb

Programme : environ 160 logements projetés

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Le secteur se situe en première couronne de la ville de Pertuis, à proximité des axes structurants que sont l'avenue du Maréchal Leclerc (D956) et le boulevard Ledru-Rollin (D973).

Délimité d'ouest en est, et du nord au sud, par l'avenue du Maréchal Leclerc, la rue Léon Arnoux, la rue du Stade, une rue privée, et traversé par la rue Saint-Roch, le site est constitué de deux principaux équipements publics : l'école Saint-Roch et le Stade Bonnaud.

A l'ouest, entre la rue Saint-Roch et l'avenue Maréchal Leclerc, le site comporte un îlot bâti comprenant d'anciens entrepôts et du tissu résidentiel.

ENJEUX ET OBJECTIFS

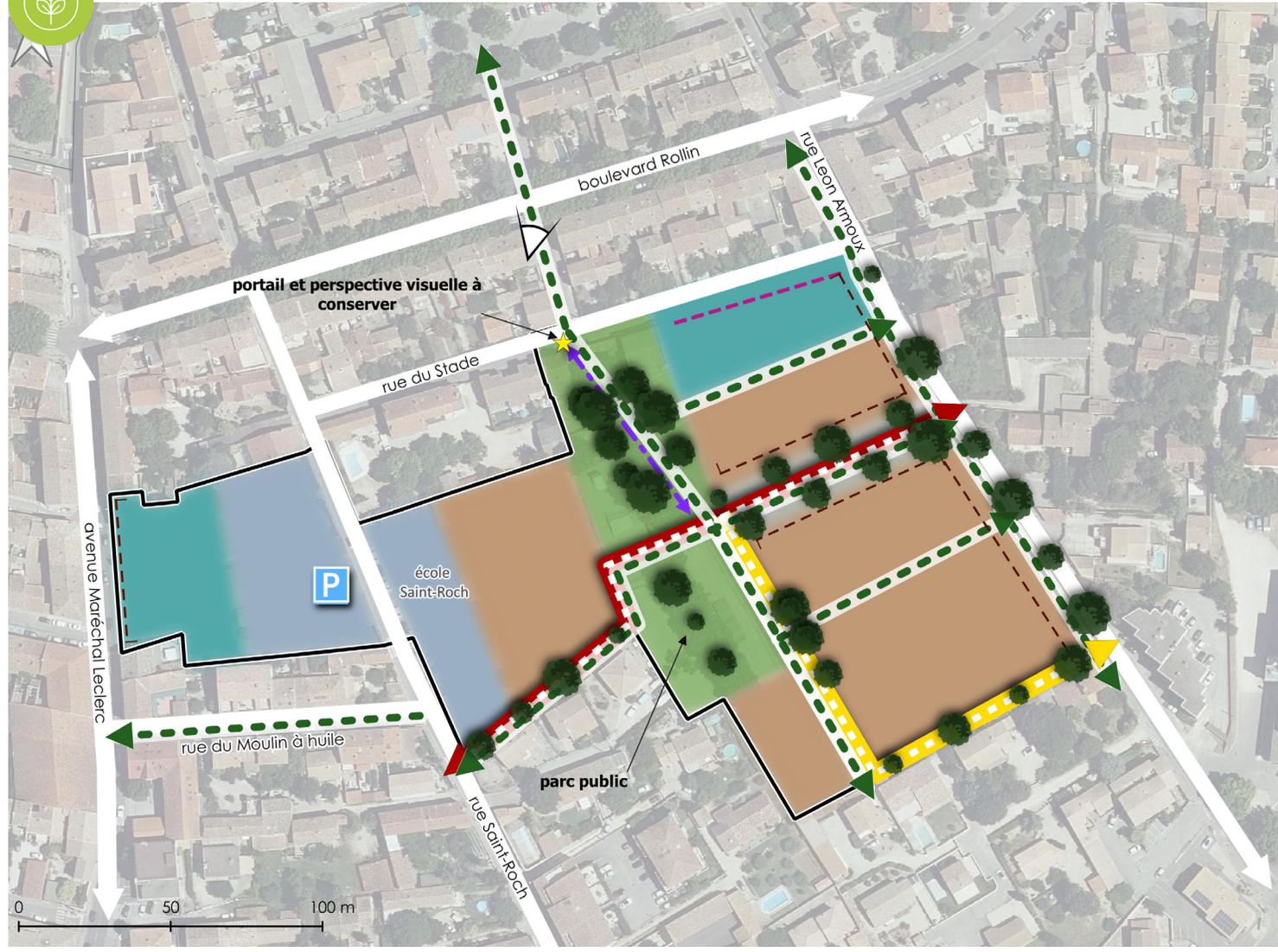
- » Renforcer l'offre en logements à proximité du centre-ville de Pertuis dans une logique d'urbanisme des courtes distances.
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Renouveler/intensifier les secteurs à potentialités foncières et urbaines.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Secteur de mixité fonctionnelle
- Caractéristique du bâti**
-  Front bâti structurant
-  Front bâti avec activités en RDC
- Mobilités**
-  Voie primaire existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie primaire à créer ou restructurer
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Aire de stationnement
- Traitement des espaces publics**
-  Espace vert public à préserver ou à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Axe de composition et de perception
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser
-  Ambiance végétale à créer, à préserver

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP Stade Bonnaud aura une vocation mixte comprenant de l'habitat ainsi que des commerces et activités de service.

// Programmation

Volume de logements projetés : 230 logements dont 50% devront être réalisés en logements sociaux (30% LLS et 20% en accession).

L'aménagement sera conçu dans une recherche de densité et de mixité : un habitat diversifié dans les formes urbaines et les densités, et un habitat offrant une mixité sociale intergénérationnelle, dans l'objectif d'assurer une réelle diversification de l'offre autour de l'accession maîtrisée. Afin d'y parvenir, la création de logements de petite taille sera encouragée (T1, T2 et T3).

La zone accueillera des espaces mixtes comprenant : des activités de type commerces, services, bureaux, etc, localisés en rez-de-chaussée, ainsi que de l'habitat collectif et des équipements d'intérêt collectif et services publics. L'accueil d'une mixité fonctionnelle est attendue le long de l'avenue du Maréchal Leclerc et le long de la rue du stade.

L'aménagement intégrera l'école Saint-Roch, un espace de stationnement ainsi que des activités associatives.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble identifiées par les deux secteurs en rose sur le schéma..

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'aménagement sera conçu dans la recherche d'une structuration urbaine. L'accès principal au secteur se fera par l'avenue Leon Arnoux.

Le site est desservi par une ligne de transport en commun sur le boulevard Ledru-Rollin permettant de rejoindre le PEM.

// Principes de desserte

En complément, plusieurs voies seront créées ou restructurées : une voie inter-quartier pour soulager le boulevard Ledru-Rollin, des cheminements piétons internes est-ouest et interquartiers vers le centre historique. La circulation sera limitée en interne avec des stationnements en surface mutualisés et partagés.

// Modes actifs

Plusieurs cheminements piétons internes est-ouest et interquartiers vers le centre historique seront créés ou restructurés.

Une voie inter-quartier privilégiant le partage de l'espace (trottoir large, stationnement cycles) sera aménagée.

// Gestion du stationnement

Le stationnement lié aux logements sera privilégié en sous-sol ou en demi sous-sol. Les voies internes de circulation comporteront des stationnements mutualisés et partagés.

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

// Qualité architecturale et formes urbaines

Une façade urbaine qualitative sera créée sur l'avenue Léon Arnoux.

L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration urbaine et paysagère. Le bâti existant intéressant du point de vue architectural, patrimonial et/ou urbain tel que le portail du Stade Bonnaud, sera conservé.

Les bâtiments s'intégreront dans l'enveloppe des hauteurs avec un niveau maximal en R+3.

// Principes de traitement paysager

L'ensemble des aménagements seront réalisés dans le but de conserver la perspective visuelle, urbaine depuis le portail du stade.

Le secteur accueillera la création d'un parc urbain permettant des espaces publics « de respiration » au sein de la ville. Il intégrera notamment les éléments de paysage préexistants (alignements de platanes) qui contribuent à l'identité des lieux, en étant intégrés à la composition d'ensemble.

Les voies principales d'accès seront assez larges pour accueillir les déplacements piétons et accompagnées de plantations (alignements d'arbres à créer).

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.)

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique sera recherchée (soigner les implantations, orientations, compacités des volumes, typologies des logements, mobiliser les énergies renouvelables, limiter les déplacements automobiles, favoriser les modes actifs de proximité).





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX