

# Plan Local d'Urbanisme

S U P P L É M E N T   A U   M E N S U E L   M U N I C I P A L   L E   V E L A U X I E N

## Où en est le PLU ?

Après le diagnostic et une première version du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), exposés depuis 2012 à l'Hôtel de Ville, le Conseil municipal a débattu le 26 février 2015 d'une nouvelle version du PADD. Le PLU entre dans sa dernière phase : le règlement graphique et écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui seront opposables aux futures demandes d'autorisation de construire et d'aménager.

## Pourquoi faire évoluer le PADD ?

La croissance démographique et les besoins futurs ont été revus à la hausse suite aux dernières données de l'INSEE qui montrent une forte pression sur le territoire. Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) d'Aggloprole Provence, avec lequel le PLU doit être compatible, a été approuvé entre-temps en avril 2013, tout comme les lois ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, du 2 mars 2014) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, du 13 octobre 2014), qui contraignent les communes à recentrer l'urbanisation.

## Quel développement pour Velaux ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 3 orientations stratégiques qui, déclinées en objectifs, établissent une photographie de la commune pour les 10 à 15 prochaines années.

### Conforter et harmoniser les pôles de centralité village historique et axe Quatre Tours/Jean Moulin

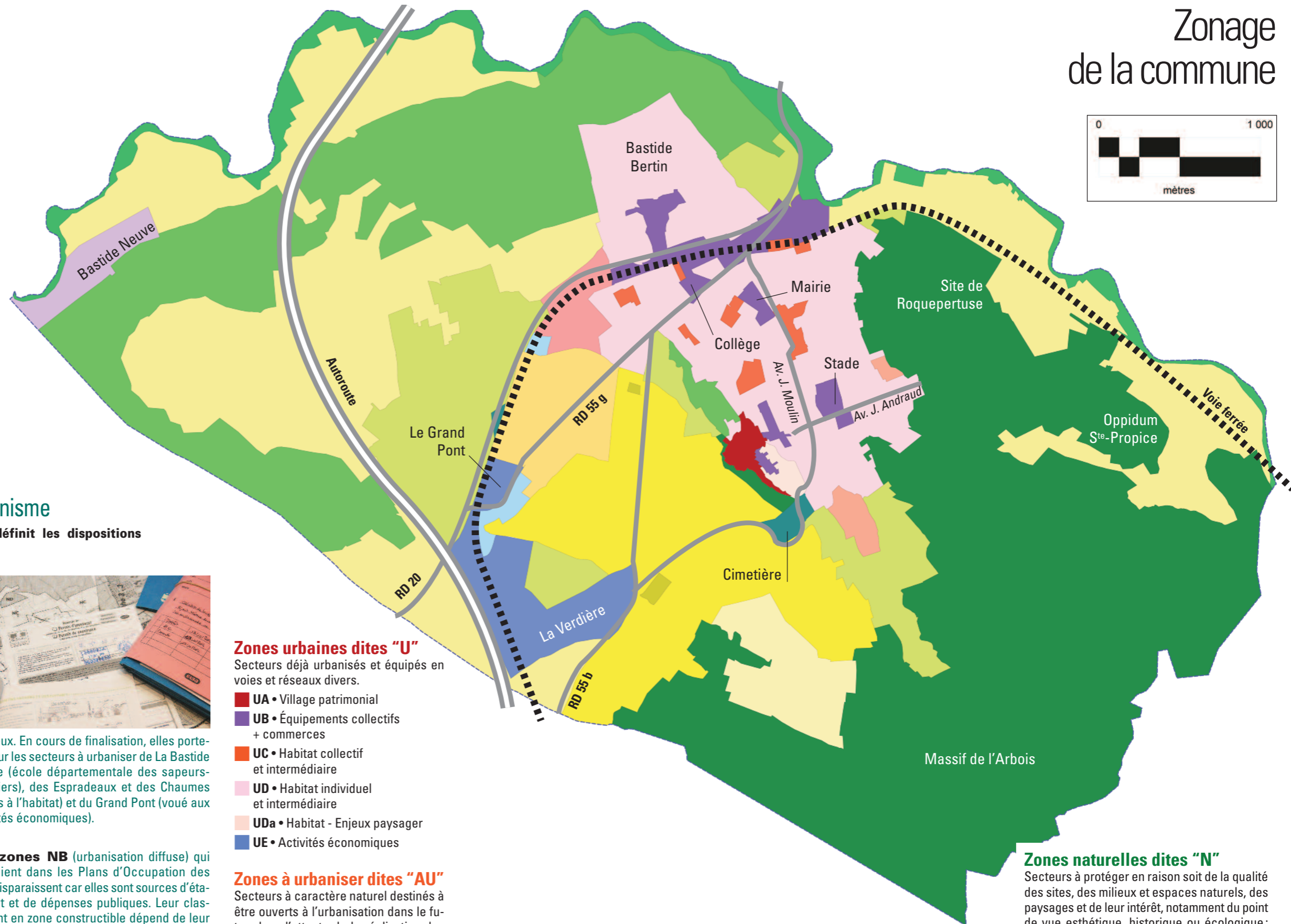
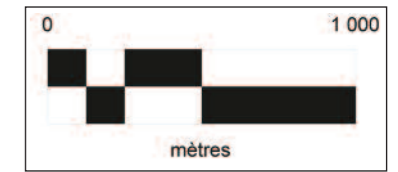
Le développement urbain a entraîné un dédoublement de la centralité depuis le village historique vers le quartier des Quatre Tours. Dotés de logements, d'équipements publics et de commerces, ces deux pôles offrent une diversité de fonctions et une complémentarité qu'il est essentiel de conserver. Désormais, l'enjeu est de redynamiser le village, notamment en améliorant le stationnement, en soutenant l'installation et le maintien de commerces et en valorisant son potentiel patrimonial. En raison de sa localisation centrale, le quartier bordant l'axe Quatre Tours/Jean Moulin doit être maintenu au cœur des échanges. Les efforts porteront sur la sécurisation du franchissement routier de la voie ferrée, la création d'une halte ferroviaire accessible en bus et de stationnements supplémentaires, et le renforcement des modes de déplacement doux.

### Répondre aux besoins des habitants dans le respect du territoire et d'un cadre de vie de qualité

L'évolution démographique et bâtie de ces dernières années impacte sur les besoins de la population (réseaux, stationnements, équipements, etc.). Pour conserver un cadre de vie de qualité, la commune vise une croissance plus raisonnée en projetant d'accueillir 1 000 habitants sur 10 ans. Environ 700 logements devront être créés en densifiant les poches vides dans l'agglomération et en ouvrant à l'urbanisation le terrain communal des Espradeaux puis le lieu-dit du Baoubacoua-SIF. Afin de rattraper le retard en matière de logement social, la commune privilégie des programmes mixtes. Les constructions dans les anciennes zones NB du POS seront interdites pour lutter contre l'habitat diffus. Un véritable enjeu pour faire reculer l'utilisation quasi-exclusive de la voiture au profit des déplacements doux et redynamiser ainsi les relations inter-quartiers. [...]



# Zonage de la commune



[...] Pour encourager les Velauxiens à se réappropriier l'espace public, de nouvelles pistes cyclables seront aménagées et les trottoirs rendus aux piétons en luttant contre le stationnement anarchique. La création d'une trame paysagère permettra de valoriser les espaces verts et les aires de jeux existantes. Enfin, la création d'une liaison entre les Verdrière 1 et 2 et le Grand Pont fluidifiera les liens entre les zones d'activités, leur apportant ainsi davantage de cohérence tout en désengorgeant les abords des Quatre Tours.

## Valoriser les espaces agricoles et naturels

Velaux se distingue par la diversité de ses milieux : plateau de l'Arbois, chaîne de la Fare, plaine agricole, bords de l'Arc, etc. Les espaces agricoles jouent un rôle économique, social et paysager d'importance qu'il convient de valoriser en poursuivant le programme d'actions du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles (PAEN). Le développement d'une activité pastorale et d'un hameau agricole est d'ailleurs à l'étude. Le PLU doit permettre le maintien de corridors écologiques en préservant la trame verte (plateau de l'Arbois, chaîne de la Fare) et la trame bleue (l'Arc et ses affluents) de toute détérioration liée à l'urbanisation, à la pollution ou aux risques naturels. Tournée vers l'avenir, la commune souhaite impulser une activité touristique en s'appuyant sur un patrimoine architectural, archéologique et naturel remarquable.

## Le règlement du Plan Local d'Urbanisme

Composé de trois documents, le règlement définit les dispositions applicables en fonction du zonage.

**Le règlement graphique** (plan de zonage) identifie les zones urbanisées, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières à protéger et les zones particulières comme les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les servitudes de mixité sociale.



**Le règlement écrit** définit les règles de constructions à travers plusieurs articles :

- occupation et usage du sol,
- conditions de desserte par les réseaux et la voirie,
- superficie minimale des terrains (principalement pour l'implantation de l'assainissement autonome),
- implantation des constructions,
- emprise au sol et hauteur des constructions,
- aspect extérieur des constructions et aménagements des abords,
- stationnement,
- espaces libres,
- obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales.

**Les OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation), complémentaires des deux premiers, elles comprennent des dispositions relatives à l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements dans des quartiers

à enjeux. En cours de finalisation, elles porteront sur les secteurs à urbaniser de La Bastide Neuve (école départementale des sapeurs-pompiers), des Espradeaux et des Chaumes (voués à l'habitat) et du Grand Pont (voué aux activités économiques).

**Les zones NB** (urbanisation diffuse) qui existaient dans les Plans d'Occupation des Sols disparaissent car elles sont sources d'étalement et de dépenses publiques. Leur classement en zone constructible dépend de leur raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement et de la sécurité des voies d'accès. Au-delà du coût considérable pour la collectivité, l'équipement de ces zones serait préjudiciable pour la qualité de vie. La densification y serait obligatoire, augmentant fortement le nombre de logements et, de fait, la population, et nécessitant par conséquent des investissements en équipements publics importants (voiries, écoles, crèches, etc.).

### Zones urbaines dites "U"

Secteurs déjà urbanisés et équipés en voies et réseaux divers.

- **UA** • Village patrimonial
- **UB** • Équipements collectifs + commerces
- **UC** • Habitat collectif et intermédiaire
- **UD** • Habitat individuel et intermédiaire
- **UDa** • Habitat - Enjeux paysager
- **UE** • Activités économiques

### Zones à urbaniser dites "AU"

Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le futur, dans l'attente de la réalisation des équipements.

- **AUB** • Équipements d'intérêt collectif
- **AUC** • Habitat (formes diverses)
- **AUE** • Activités économiques
- **AUP** • Habitat et autres fonctions urbaines
- **AUPE** • Activités économiques

### Zones agricoles dites "A"

Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

- **A** • Agricole
- **Apaen-a** • Agricole patrimonial protégé
- **Apaen-b** • Agricole patrimonial - Activités maraîchères
- **Apaen-c** • Agricole patrimonial - Activités d'élevage
- **Apaen-d** • Agricole patrimonial - Bâti lié aux productions agricoles

### Zones naturelles dites "N"

Secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **N** • Naturelle et forestière
- **Nc** • Équipements collectifs paysagers
- **Ne** • Activités économiques existantes
- **Nh** • Habitat individuel diffus
- **Np** • Naturel patrimonial
- **Nr** • Naturel - ripisylve de l'Arc

# Un projet concerté

**Le code de l'urbanisme prévoit** que les étapes réglementaires s'articulent autour de temps de concertation avec la population; ceci pour définir un projet de ville cohérent et harmonieux, en adéquation avec les besoins de chacun. La concertation publique, préalable à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme, a été ouverte avec le lancement de son élaboration. En septembre 2012, un premier numéro de la lettre du PLU, distribué dans tous les foyers velauxiens, a présenté le calendrier de la démarche, les enjeux du projet ainsi que les grandes lignes du diagnostic. Une première réunion publique a dévoilé les orientations choisies pour le développement de la commune. Dans le même temps, une exposition a été installée dans le hall de l'Hôtel de Ville. Elle a été complétée depuis par de nouveaux panneaux expliquant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Régulièrement, des articles dans le Velauxien et sur le site internet



de la Ville ont jalonné les étapes. Une dernière réunion publique est prévue jeudi 16 avril.

**Toute l'actualité du PLU sur [velaux.fr](http://velaux.fr), rubrique cadre de vie / urbanisme / PLU.**

## Quelles sont les prochaines étapes ?

### ETAPES REGLEMENTAIRES

### COMMUNICATION ET CONCERTATION

#### AVRIL 2015

Finalisation du règlement écrit, du zonage et des OAP

Evolution de l'exposition présentée à l'Hôtel de Ville

Réunion publique  
jeudi 16 avril  
18h30 à la Maison pour tous

#### FIN MAI 2015

Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU

Fin de la concertation

#### JUILLET À OCTOBRE 2015

Analyse du dossier par les personnes publiques associées ou consultées

#### OCTOBRE-NOVEMBRE 2015

Enquête publique suivie par un commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif

Prise en compte des observations et avis le cas échéant

Mise à disposition d'un registre d'enquête pour les observations du public et permanences du commissaire enquêteur

#### FIN 2015

Conseil municipal approuvant le dossier de PLU



**Mairie de Velaux**

Pôle technique et urbanisme - 771 avenue Jean Moulin - 13880 Velaux - 04 42 87 83 83 - [velaux.fr](http://velaux.fr)