



# VENELLES

#Venelles  
participative

## **PROJET D'ÉCOQUARTIER VAUCLAIRE** **Sortie nord de la ville**

# VenellesAvance

**Réunion de concertation publique du 1<sup>er</sup> Juin 2026**  
**Salle Grace KELLY à l'ÉTINCELLE**



# Sommaire

**1 - Rappel de l'historique du projet VAUCLAIRE – FONTROMPETTE**

**2 - Le nouveau projet VAUCLAIRE**

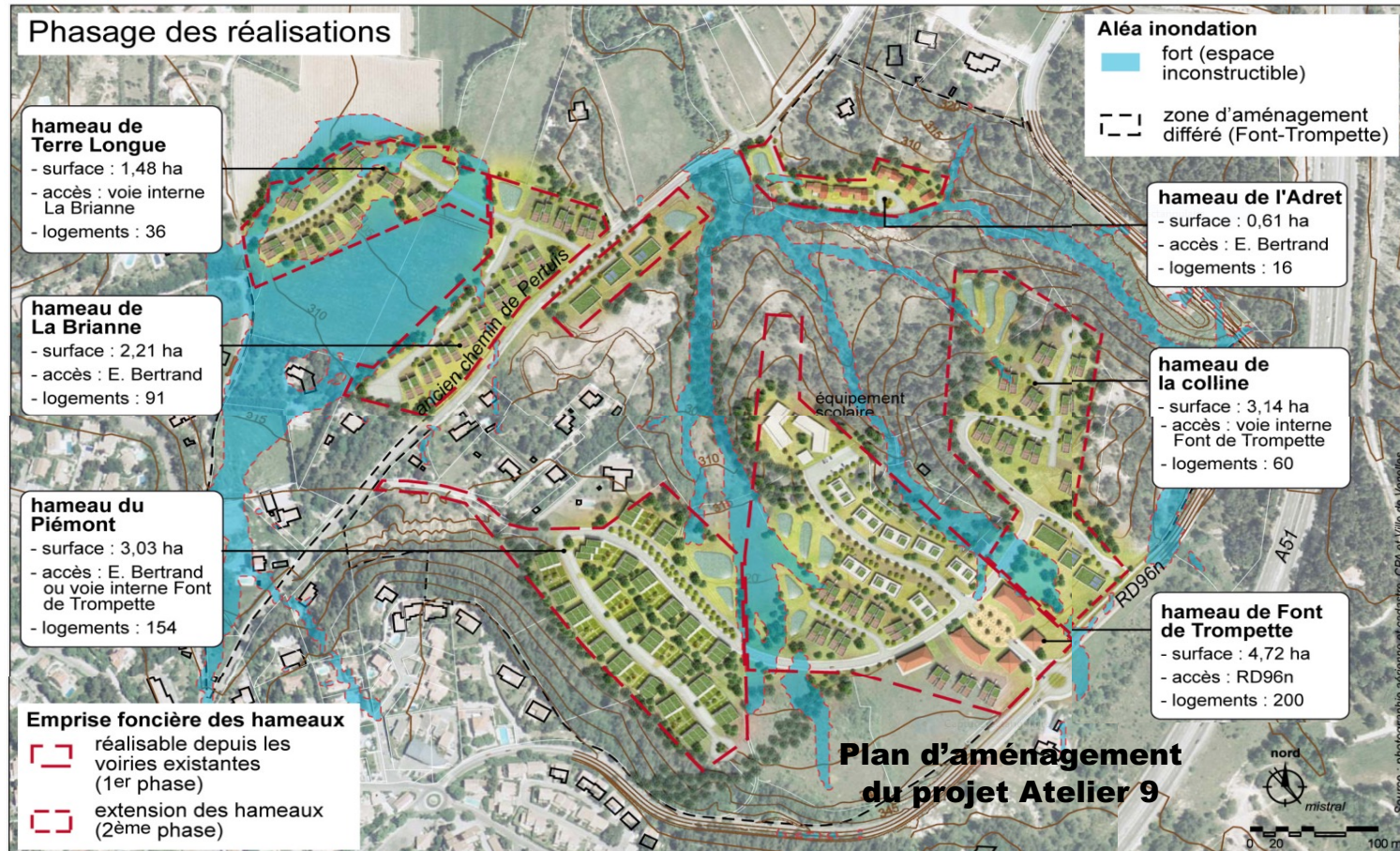
- Présentation détaillée
- Vos questions



## 1 - RAPPEL DE L'HISTORIQUE du projet VAUCLAIRE – FONTROMPETTE

- Premiers arrêtés préfectoraux pour la ZAD ITER en date du 22 juillet 2005 et du 1<sup>er</sup> août 2007
- Une acquisition foncière de 37,7 hectares par l'Etablissement Public Foncier (PF Paca) pour un montant de 6 millions d'euros
- Le projet initial « Atelier 9 » de 2010 prévoyait la construction de 550 logements sur un foncier de 15,2 hectares
- Des bâtiments en rupture par rapport à l'architecture historique de Venelles avec notamment 2 bâtiments de 3 étages à flanc de colline sur la Route de Pertuis
- Un site non exondé – soumis aux risques d'inondations issues du bassin versant nord

## 1 - RAPPEL DE L'HISTORIQUE du projet VAUCLAIRE – FONTROMPETTE





## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

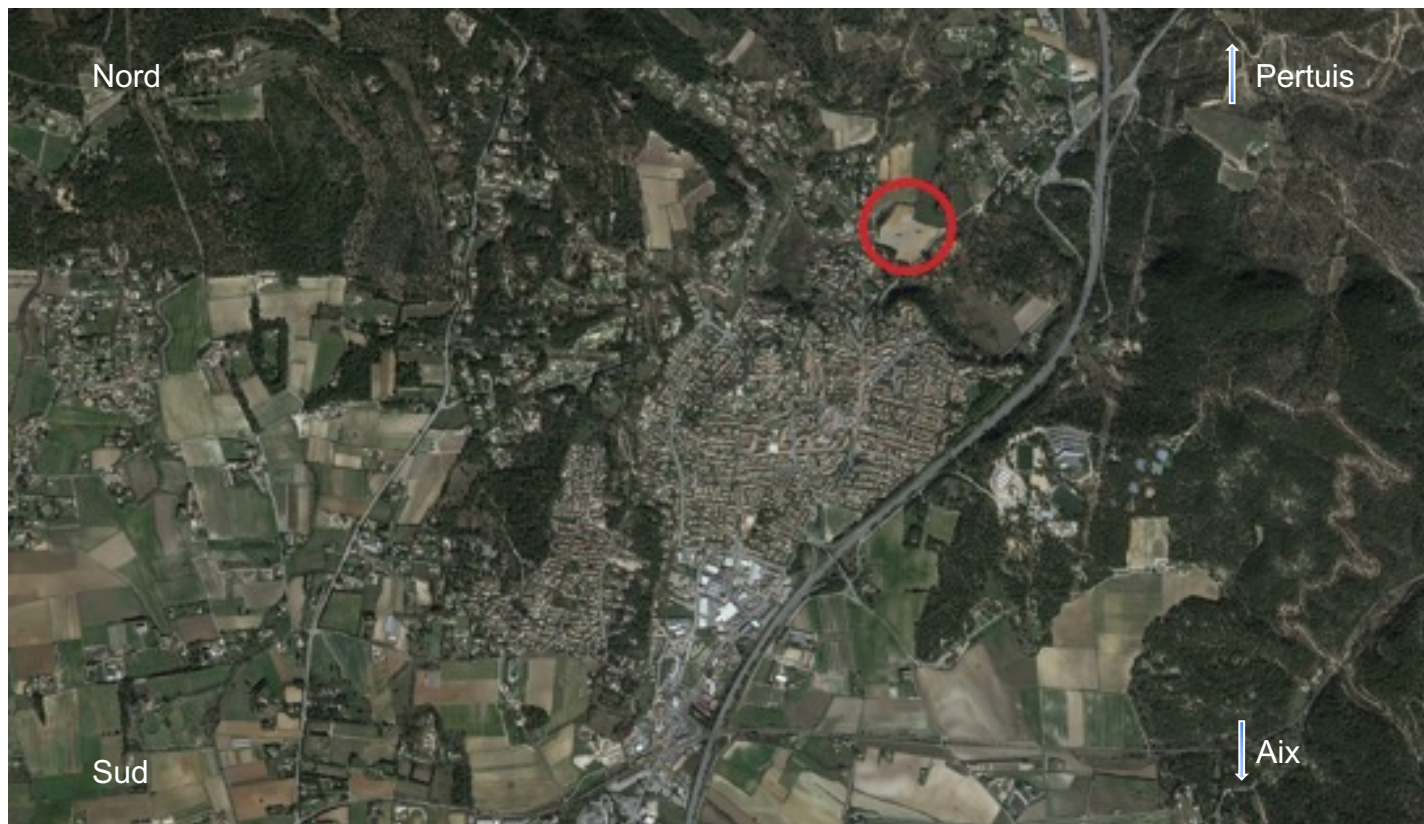
- Afin de respecter l'harmonie architecturale du village et de mettre en valeur l'entrée de ville de la rue Eugène Bertrand, le projet initial a été revu et réduit à la construction d'un écoquartier qui s'inscrit dans les engagements de l'Agenda 2030 de Venelles
- Le projet VAUCLAIRE s'inscrit dans un programme global séparé en 2 lots :
  - ✓ un premier concerne donc strictement le site Vauclaire avec 77 logements sur un foncier de 3,5 ha (phase I)
  - ✓ un second concernera dans le futur le site Fontrompette avec 180 logements sur un foncier de 6,5 ha (phase II)
- Les engagements ont été pris par la Municipalité pour un équilibre financier du projet



VENELLES

## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

### LOCALISATION





## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

### ETUDES PREALABLES

Les études préalables nécessaires au commencement des travaux ont été réalisées :

- étude géotechnique
- relevé topographique
- étude de faisabilité/programmation
- étude air/bruit
- étude faune / flore 4 saisons
- évaluation environnementale
- étude d'exondation du terrain Vauclaire
- dossier loi sur l'eau
- étude de circulation routière



## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

### PLAN DE MASSE



Une emprise du bâti limitée pour permettre une végétalisation maximale .....



## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

### PLAN DE MASSE

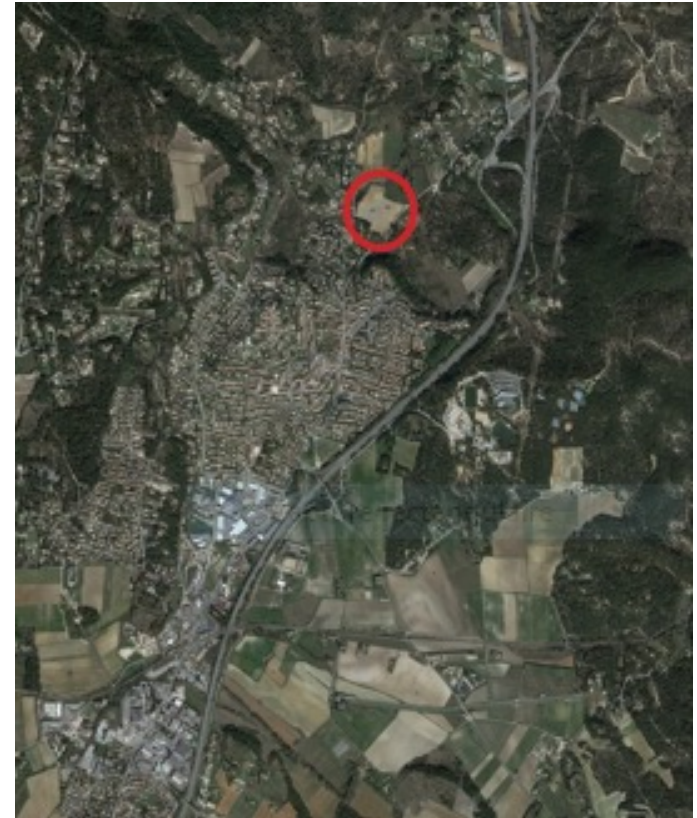


Une implantation en  
« hameau » en  
cohérence avec celle  
du site des  
Figueirasses



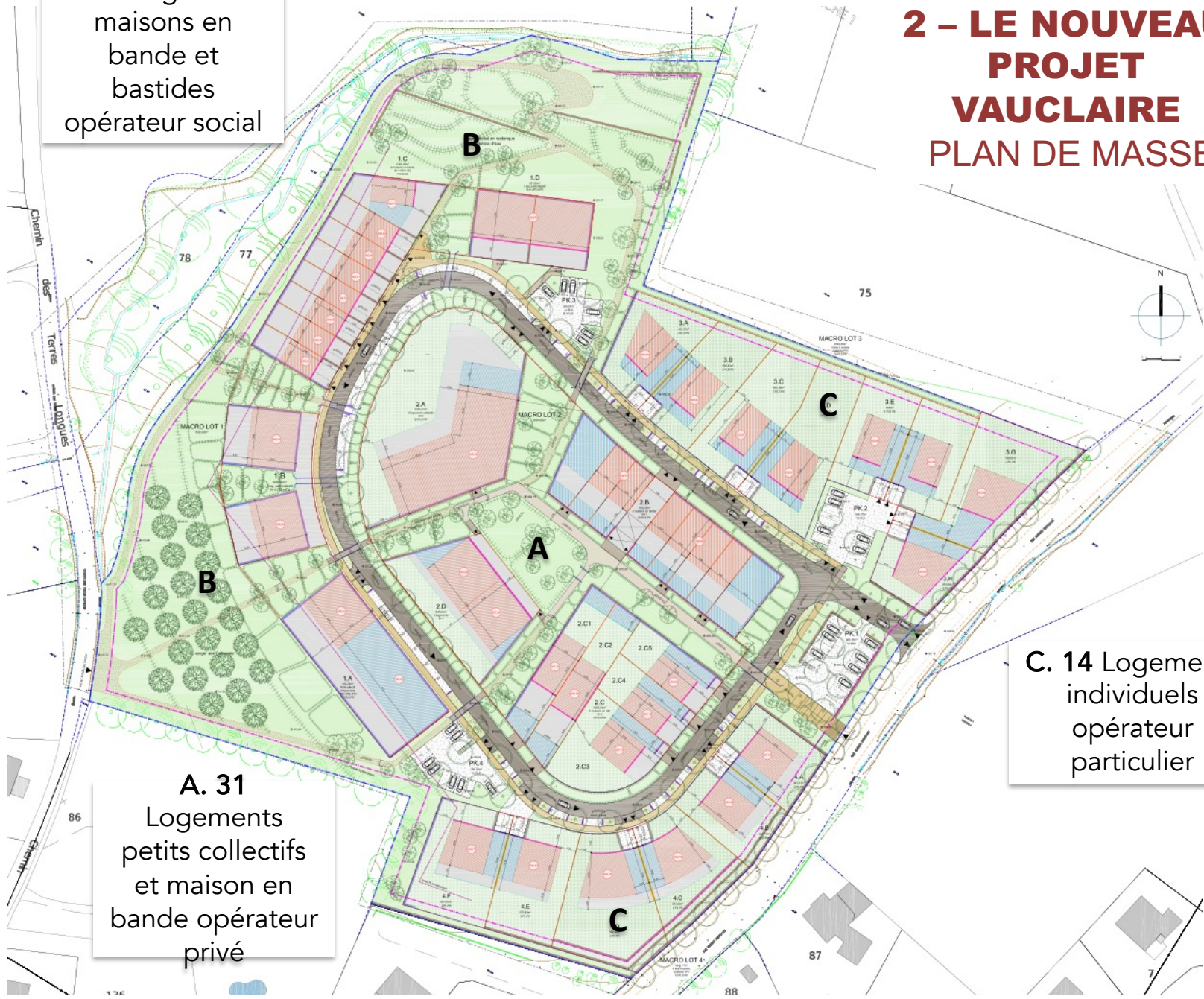
## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

- Pour répondre aux besoins de logements de la population et aux obligations légales de mixité sociale, la commune de Venelles a intégré dans son PLUi la réalisation d'un nouveau programme immobilier sur le site de Vauclaire
- Ce projet prévoit la construction sur la partie Nord de la commune de **77 logements en R+1** dont **40% de logements sociaux**



**B. 32** Logements  
maisons en  
bande et  
bastides  
opérateur social

## 2 - LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE PLAN DE MASSE



**A. 31**  
Logements  
petits collectifs  
et maison en  
bande opérateur  
privé

**C. 14** Logements  
individuels  
opérateur  
particulier



## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

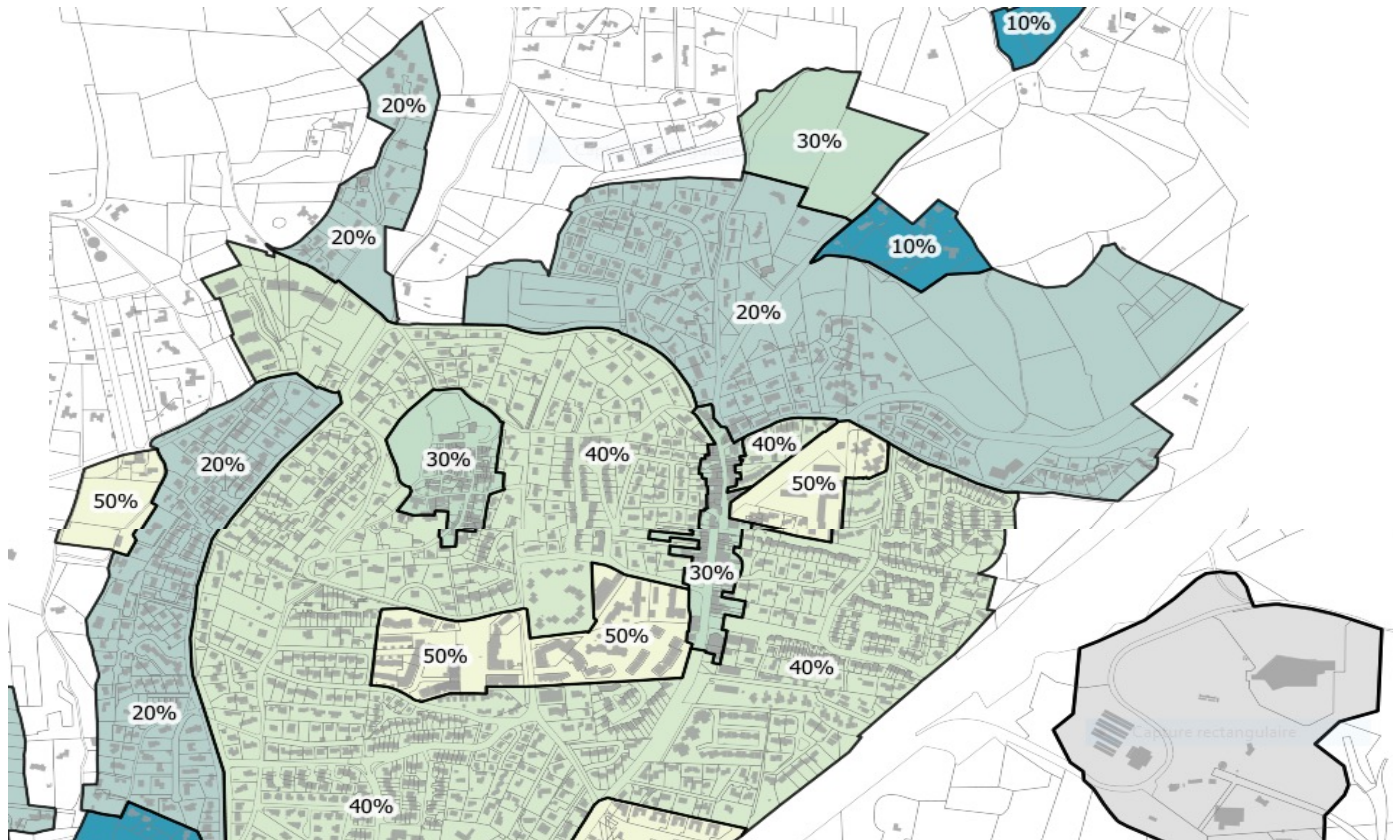
### DÉMARCHE d'ÉCO QUARTIER DURABLE

- Une logique de sobriété foncière et environnementale avec une emprise bâtie limitée à **20%** de la surface totale, laissant place au végétal : parc, jardins, haies, trame arborée périphérique.
- Un bâti de qualité utilisant notamment des **matériaux durables et ancrés dans l'esthétiques** de notre région.
- Une **gestion intégrée du cycle de l'eau** : noues paysagères, dispositifs de rétention et d'infiltration en surface, limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Une **mobilité douce sécurisée** pour les déplacements piétons.



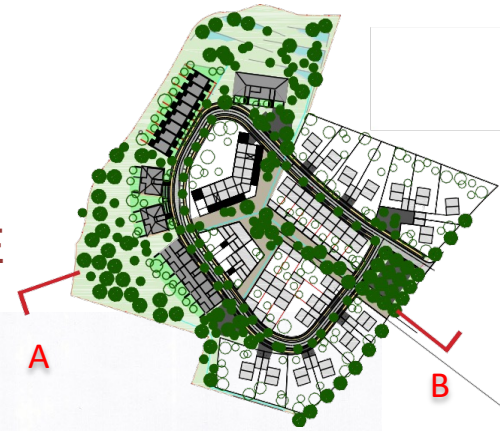
## 2 - LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

### UNE EMPRISE DU BÂTI LIMITÉE





## 2 - LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE INTÉGRATION PAYAGÈRE OPTIMISÉE





## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

### INTÉGRATION PAYSAGÈRE OPTIMISÉE

- Sur un foncier total de 3,5 ha, une large part prévue pour le végétal
- Une typologie paysagère conçue pour limiter l'entretien : arrosage réduit, essences rustiques
- Une trame végétale qui suit le parcours de l'eau : ripisylves engendrant de la fraîcheur, et favorables à la biodiversité





## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

### GESTION ÉCOLOGIQUE DE L'EAU

- Mettre en scène des ouvrages et des noues paysagères





## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

### AMÉNAGEMENTS HYDRAULIQUES

- Réduction du risque d'inondation par ruissellement pour les habitations existantes
- Exondation des secteurs urbanisés exposés aux ruissellements
- Amélioration de la gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant
- Maîtrise du risque en aval, garantie par la capacité hydraulique des exutoires existants





## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE AMÉNAGEMENTS POUR LES DEPLACEMENTS

### En voiture

- A l'entrée du domaine, un point de raccordement unique à la voie publique depuis la rue Eugène Bertrand et un parking visiteurs
- Une chaussée à sens unique sécurisée dans le domaine
- Des espaces parking devant chaque maison
- Des stationnements ombragés le long des voies





## **2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE**

### AMÉNAGEMENTS DE STATIONNEMENT

- 79 emplacements de parking public répartis le long de la voie circulaire
- 130 dans les parcelles privées (maisons individuelles et en logements en bande )

dont 85 enterrés

**Soit un total de 209 emplacements parking**



## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE AMÉNAGEMENTS DE STATIONNEMENT





## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

### PAS D'IMPACT SIGNIFICATIF SUR LA CIRCULATION DANS LE QUARTIER

- Une étude de circulation a été réalisé par le bureau Transmobilités en septembre 2021 afin d'évaluer l'impact du projet
- La circulation actuelle sur la rue Eugène Bertrand est très faible: 1 000 véhicule/jour
- L'impact circulatoire du programme Vauclaire est de l'ordre de 24 véhicules aux heures de pointe matin et soir
- Aucun impact sur les carrefours Reille / Logis / E. Bertrand qui présentent une charge de trafic faible ni sur celui E. Bertrand / RD556



## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE AMÉNAGEMENTS POUR LA MOBILITE DOUCE

### A pied et à vélo

- Des parcours piétons dédiés, ponctués de salons de plein air, de bancs et de fils d'eau
- Une chaussée à sens unique dans le domaine
- Un nivellement des pentes limité
- Une absence de seuils et de bordures pour faciliter les déplacements à vélo, en poussettes et pour les personnes à mobilité inclusive
- Distance à pied :  
Place des Logis => quartier Vauclaire = 750m  
soit 10/12 mn à pied et 3 mn en vélo

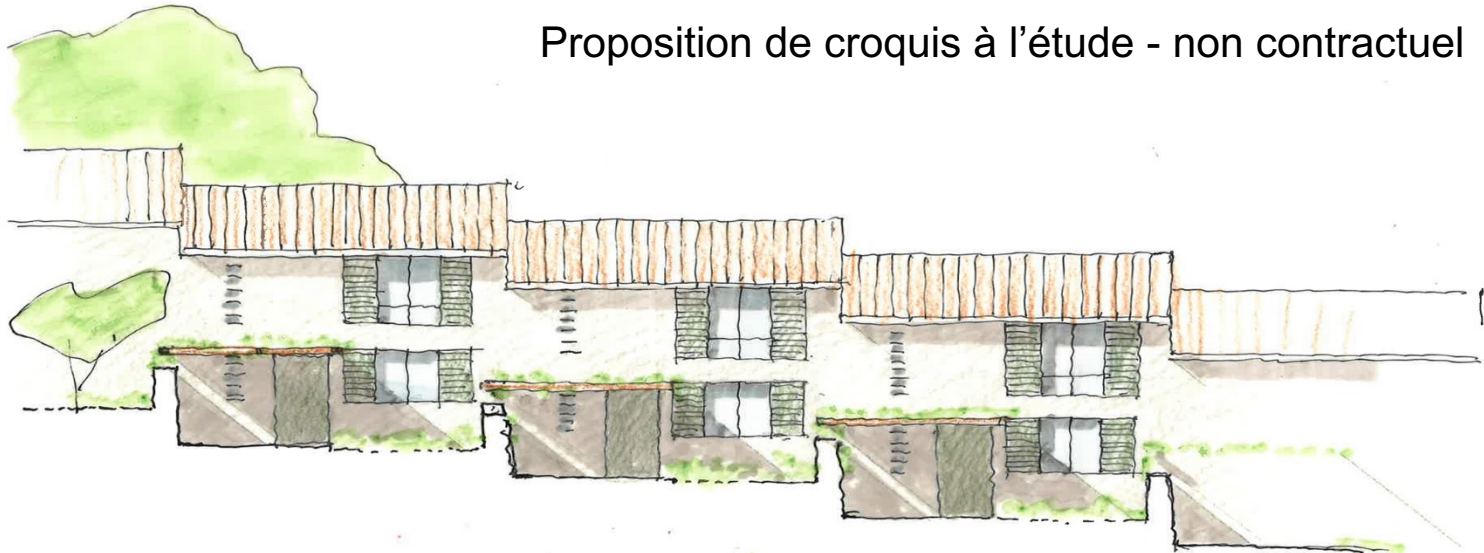




## 2 - LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE

### DES BÂTIMENTS INTÉGRÉS AU PAYSAGES

Proposition de croquis à l'étude - non contractuel



**R+1 8 MAISONS EN BANDE:**  
8 T4 - 85m<sup>2</sup>  
FACADE SUD-EST SUR ENTREES



## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE DES BÂTIMENTS INTÉGRÉS AU PAYSAGES

Proposition de croquis à l'étude - non contractuel





## 2 – LE NOUVEAU PROJET VAUCLAIRE DES MATÉRIAUX DURABLES ANCRÉS DANS L'ESTHÉTIQUE DE NOTRE RÉGION

- Orientation sud : des transparences ouvertes vers la nature et des aménagements pour protéger du soleil
- Orientation nord des murs protecteurs contre le vent et le froid





| VENELLES

# MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Suivez les chantiers et projets de la Ville sur [venelles.fr](http://venelles.fr)



| VENELLES

# VOS QUESTIONS