



PLU de la ville de PEYNIER



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
Arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Prescription de l'élaboration du PLU le : 30 juin 2015

Arrêt de l'élaboration du PLU le : 25 juillet 2016

Approbation du PLU le : 21 Mars 2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
I. Rappel : Définition d'une OAP	5
II. OAP Sainte-Anne	7
1. Principes de fonctionnement et de raccordement aux réseaux	7
2. Principes de composition urbaine et paysagère	7
III. OAP Beaulieu	9
1. Principes de fonctionnement et de raccordement aux réseaux	9
2. Principes de composition urbaine et paysagère	9
IV. OAP Devançon	11
1. Principes de fonctionnement et de raccordement aux réseaux	11
2. Principes de composition urbaine et paysagère	11
3. Principe de défendabilité du secteur par rapport au risque feu de forêt	11
V. OAP La Treille	13
1. Principes de fonctionnement et de raccordement aux réseaux	13
2. Principes de composition urbaine et paysagère	13

I. Rappel : Définition d'une OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par différents articles du Code de l'Urbanisme.

Article L151-2 : *Le plan local d'urbanisme comprend [...] des orientations d'aménagement et de programmation.*

Article L151-6 : *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Article L151-7 : *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

L'OAP est au service de l'aménagement et de la cohérence du développement communal.

- › Elle peut concerner n'importe quel quartier ou secteur : renouvellement urbain, densification (zones U), extensions urbaines (zones AU), qu'ils soient résidentiels ou d'activités.
- › Elle permet de définir les objectifs, principes et conditions d'aménagement et d'équipements d'un site tout en laissant aux équipes municipales, concepteurs et opérateurs ultérieurs, une marge de manœuvre. Elle permet également de définir un ordre de priorité d'ouverture à l'urbanisation d'un site (= phasage). Elle permet enfin de donner une assise juridique au projet, l'OAP est complémentaire au règlement du PLU.
- › Le Code de l'Urbanisme précise que «tous les travaux et opérations **doivent être compatibles avec** les OAP et leurs documents graphiques ». Ce qui signifie que les permis d'aménager et les permis de construire ne doivent pas remettre en cause les principes énoncés dans l'OAP.

- › C'est un outil de proposition et de négociation qui permet de structurer le dialogue entre commune et opérateurs, même si la commune ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération.
- › **La notion de compatibilité et non de conformité est importante à souligner lors de l'élaboration d'une OAP.** Cela signifie que les aménageurs devront réaliser leur projet afin que celui-ci soit compatible avec les principes de l'OAP mais non exactement conforme à ceux-ci.

Le Plan Local d'Urbanisme Peynier comprend quatre OAP définies sur : le secteur Beaulieu, le secteur Sainte-Anne, le secteur Devançon et le secteur La treille. Ces OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation des futurs bâtiments...

II. OAP Sainte-Anne

Au Sud du village de Peynier, ce secteur est en continuité d'un tissu urbain existant relativement lâche.

La partie la plus au sud présente déjà quelques habitations.

1. Principes de fonctionnement et de raccordement aux réseaux

› Principes de desserte

Le réseau viaire s'appuiera principalement sur un bouclage permettant de relier la rue Alphonse Daudet au chemin de la Blaque. Des voies de dessertes pourront être créées.

› Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle (rétention et stockage des eaux ruisselées) puis dirigées, après régulation, vers un exutoire naturel ou vers les réseaux pluviaux.

› Gestion des eaux usées

Les eaux usées doivent être collectées par le réseau d'assainissement collectif. En fonction des conditions techniques, le raccordement au réseau d'assainissement collectif se fera en gravitaire ou par station de relevage.

2. Principes de composition urbaine et paysagère

L'aménagement global du site est uniquement dédié à la réalisation d'un habitat de qualité de moyenne densité et de faible hauteur : le projet vise à la création d'une trentaine de logements, sous forme d'habitat individuel. L'aménagement de ce site devra s'effectuer dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les nouvelles constructions devront s'inscrire harmonieusement dans le site et l'environnement bâti (forme urbaine, hauteur des constructions), dans le respect de la topographie.

Afin de permettre une bonne intégration des constructions, des coupures végétales doivent être envisagées pour aérer le tissu le long de la voie et en interface avec le bâti existant. La végétation existante sera préservée au maximum.

Des aménagements doux, ou à défaut des espaces nécessaires à leur réalisation, devront être réalisés afin de permettre la circulation piétonne et cycle sur le site et favoriser sa connexion avec les aménagements communaux.

III.OAP Beaulieu

Le secteur Beaulieu se situe le long du chemin de la Treille. Une grande partie de ce secteur est déjà aujourd'hui bâtie.



1. Principes de fonctionnement et de raccordement aux réseaux

› Principes de desserte

La desserte est structurée par la présence du chemin de la Treille qui fait aujourd'hui l'objet d'un Emplacement réservé pour son élargissement. Des chemins de dessertes existants pourront permettre l'accès aux nouvelles habitations. Des voies secondaires pourront être créées.

› Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle (rétention et stockage des eaux ruisselées) puis dirigées, après régulation, vers un exutoire naturel ou vers les réseaux pluviaux.

› Gestion des eaux usées

Les eaux usées doivent être collectées par le réseau d'assainissement collectif (vers la STEP des Michels). En fonction des conditions techniques, le raccordement au réseau d'assainissement collectif se fera en gravitaire ou par station de relevage.

2. Principes de composition urbaine et paysagère

L'aménagement global du site est uniquement dédié à la réalisation d'un habitat de qualité de moyenne à faible densité. L'aménagement de ce site devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et permettre la construction d'une dizaine de logements.

Cet aménagement fera l'objet d'un important traitement paysager : une bande verte devra être conservée tout au sud du site en interface avec l'EBC mais aussi le long du Verdalaï. Des respirations végétalisées devront également être développées à l'intérieur même des zones constructibles. Les interfaces avec les habitations existantes devront être végétalisées.

Des aménagements doux, ou à défaut des espaces nécessaires à leur réalisation, devront être réalisés afin de permettre la circulation piétonne et cycle sur le site et favoriser sa connexion avec les aménagements communaux.

IV. OAP Devançon

Le secteur du Devançon se situe au sud-Ouest du village, le long du chemin du Pourrachon au Nord du Camping existant.

1. Principes de fonctionnement et de raccordement aux réseaux

› Principes de desserte

La desserte se fait depuis la RD 908 via le chemin du Pourrachon qui fait l'objet d'un emplacement réservé pour son élargissement et la réalisation d'une aire de retournement. Une ou plusieurs voies de desserte interne pourront être réalisées.

› Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle (rétention et stockage des eaux ruisselées) puis dirigées, après régulation, vers un exutoire naturel ou vers les réseaux pluviaux.

› Gestion des eaux usées

Les eaux usées doivent être collectées par le réseau d'assainissement collectif. En fonction des conditions techniques, le raccordement au réseau d'assainissement collectif se fera en gravitaire ou par station de relevage.

2. Principes de composition urbaine et paysagère

Le caractère boisé du secteur doit être préservé. Les interfaces entre les parcelles bâties et nouvelles constructions devront faire l'objet d'une attention particulière pour limiter les co-visibilités.

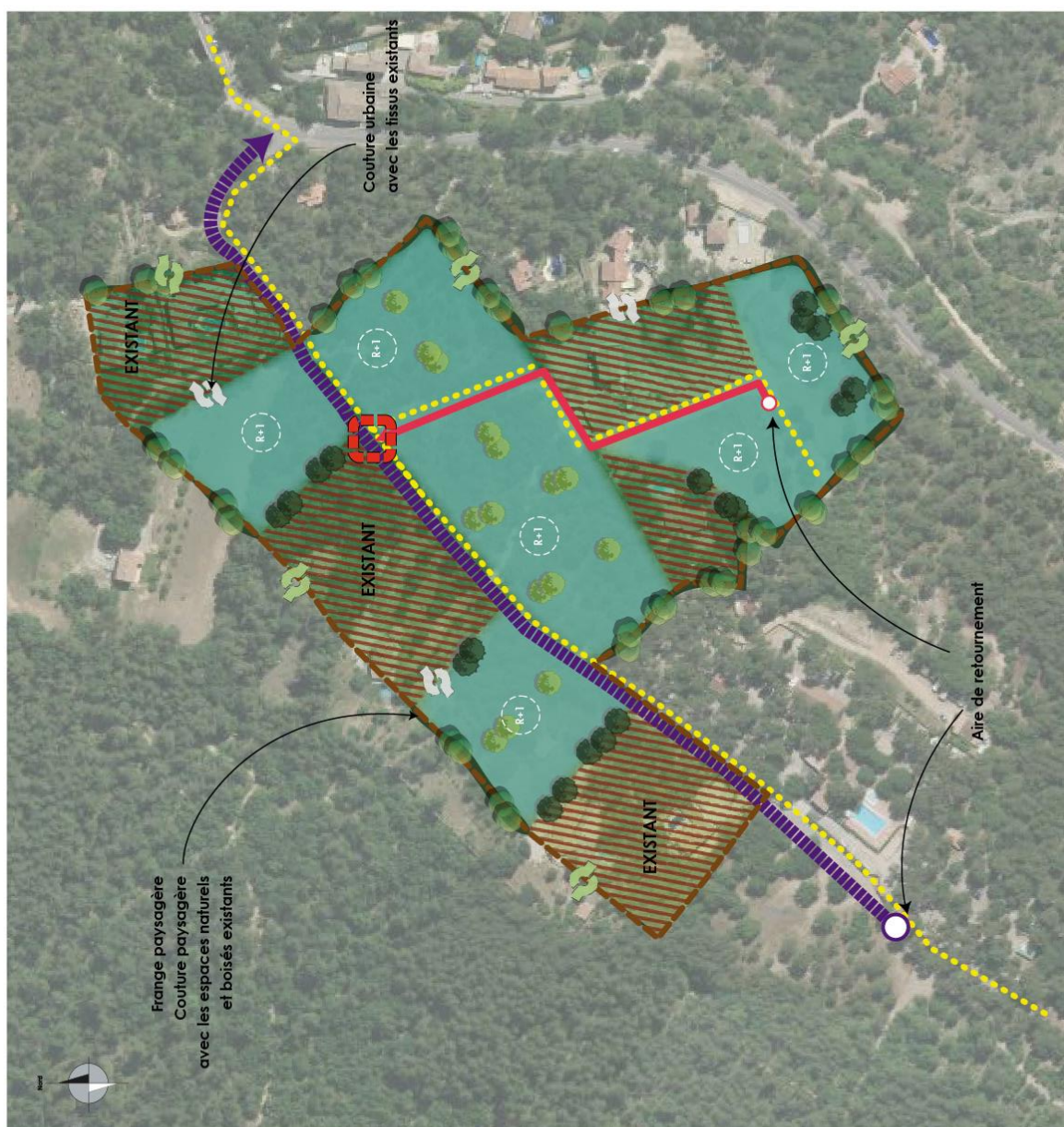
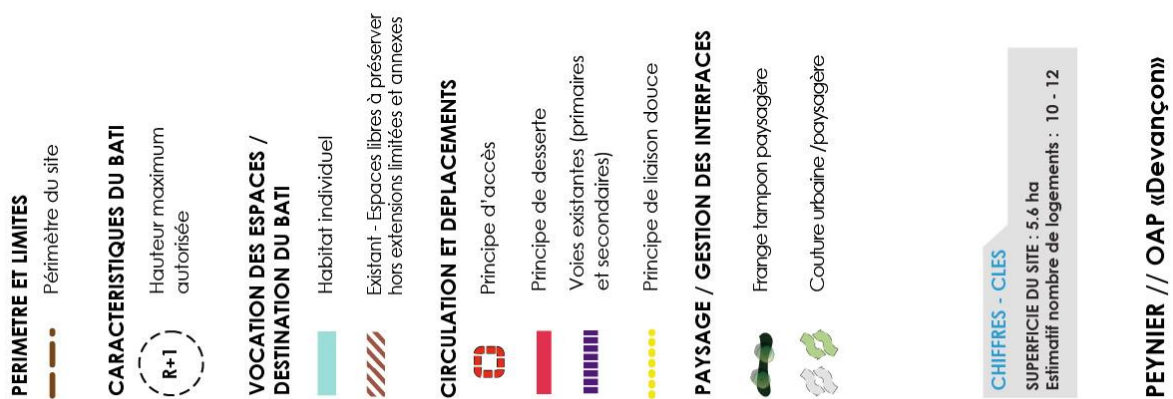
Situés en contre haut de la RD 908 les lisières boisées devront être conservées et travaillées.

L'aménagement de ce site devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et permettre la construction d'une dizaine de logements.

3. Principe de défendabilité du secteur par rapport au risque feu de forêt

Afin d'assurer la défendabilité du quartier au regard du risque incendie, les mesures suivantes devront être mis en œuvre :

- créer des hydrants de capacité suffisante ;
- concevoir des voies de desserte et aires de retournement suffisamment dimensionnées pour les services de secours. Et mettre en œuvre l'ER 20 et l'ER 1 dédiés à cet accessibilité.
- concevoir une urbanisation suffisamment dense et compacte supprimant tout îlot boisé au cœur de l'urbanisation ;
- préserver une bande non bâtie et non boisée en lisière du massif et respecter les Obligations Légales de débroussaillage.



V.OAP La Treille

Le secteur d'étude de la Treille, constitue un secteur de développement privilégié par sa position le long de la départementale 6 et par sa proximité avec la zone d'activités de Rousset/ Peynier. **Ce secteur doit assurer la production de 30% de logements sociaux sur la production totale de logements du projet.**



1. Principes de fonctionnement et de raccordement aux réseaux

› Principes de desserte

Le parti d'aménagement s'est attaché à utiliser les infrastructures existantes avec un accès principal sur le chemin de la Treille qui donne sur la RD56C.

La desserte interne présentera un axe structurant qui irriguera l'ensemble des parties du projet et des voies secondaires de desserte menant vers les différents lots ainsi que des cheminements doux notamment le long du Verdalaï.

› Gestion des eaux pluviales

Les modalités de gestion de l'eau pluviale devront être définies lors d'une étude sur l'aménagement d'ensemble et au regard de la présence du Verdalaï et de l'Arc en aval. Les bassins de rétention végétalisés ou des noues paysagères devront être privilégiés.

› Gestion des eaux usées

Les eaux usées doivent être collectées par le réseau d'assainissement collectif. En fonction des conditions techniques, le raccordement au réseau d'assainissement collectif se fera en gravitaire ou par station de relevage.

2. Principes de composition urbaine et paysagère

Le projet d'aménagement prévoit la création :

Le projet d'aménagement prévoit la création :

- De surfaces d'activités (de 750 à 1500 m² de surface de plancher)
- De surface tertiaire (environ 7500 m² de surface de plancher)
- D'un EHPA et d'un EHPAD (environ 5100 m²)
- D'une résidence sénior (environ 4400 m²)
- D'une cuisine centrale (environ 1800 m²)
- De logements sociaux pour pallier les disparités de répartition sur le pays d'Aix;
- De logements pour actifs à proximité immédiate d'une zone d'emplois (une centaine de logements en tout).

Afin de respecter la qualité paysagère du site de la Treille et répondre aux vocations multiples, l'aménagement du site doit permettre de créer des formes diversifiées, adaptées à leur utilisation. Les espaces d'activités et de services sont implantées de manière compacte à proximité de la RD56C avec des hauteurs limitées (R+1 et R+2).

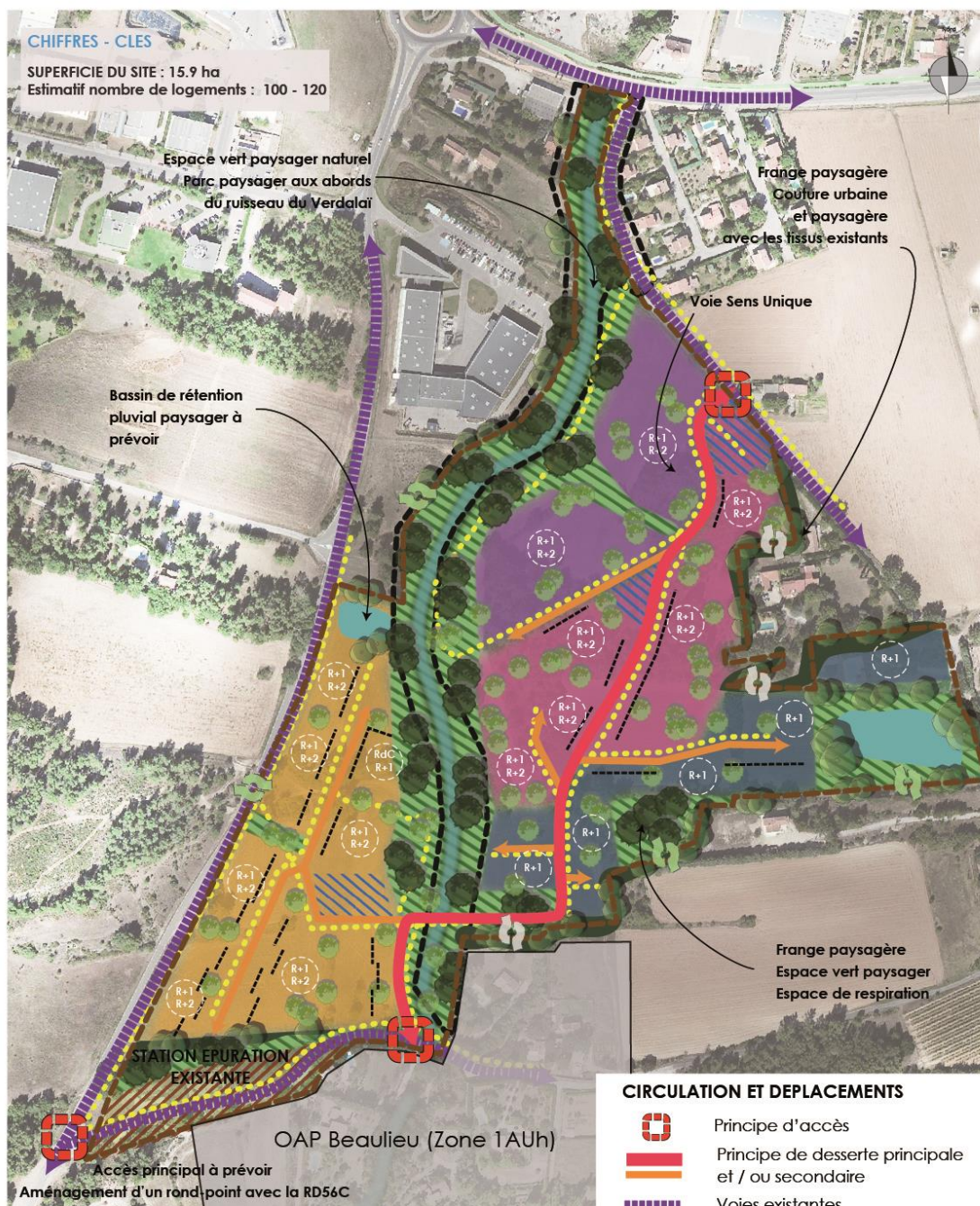
En ce qui concerne le logement qui sera prioritairement implanté à proximité des habitations existantes, la hauteur des constructions ne dépassera pas le R+2 pour des raisons paysagères.

Concernant les ambiances urbaines proposées, elles correspondent aux ordres de grandeur proposées par le SCoT : entre 30 et 70 logements à l'hectare.

Ce parti d'aménagement doit permettre de préserver des espaces de nature et de respiration entre les bâtiments et de conserver la qualité paysagère du site. Un gradient de densité sera respecté pour assurer une transition apaisée entre les quartiers alentours existants et le nouveau quartier durable.

Le projet doit prévoir une couture urbaine entre les zones d'habitats au sud et la zone d'activité au Nord.

Le projet doit assurer la préservation du vallon du Verdalaï et sa ripisylve boisée et aménager un parc paysager le long de son tracé, créant une coulée verte propice aux mobilités douces et à la biodiversité en lien avec les quartiers existants à proximité.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre du site
- Limite zone N (PLU)

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée
- Principe d'orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / BATI

- Existant
- Habitat individuel
Individuel groupé (25 logts)
- Habitat collectif (90 lgts)
- Habitat & services (9500m²SDP)
(Résidence sénior, EHPAD)
- Activités & Services (14 lots)
Cuisine centrale (1800m²SDP)
- Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès
- Principe de desserte principale
et / ou secondaire
- Voies existantes
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert paysager
- Bassin de rétention paysager
- Frange tampon paysagère
- Couture urbaine / paysagère

PEYNIER // OAP Vallat du Verdalaï