PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

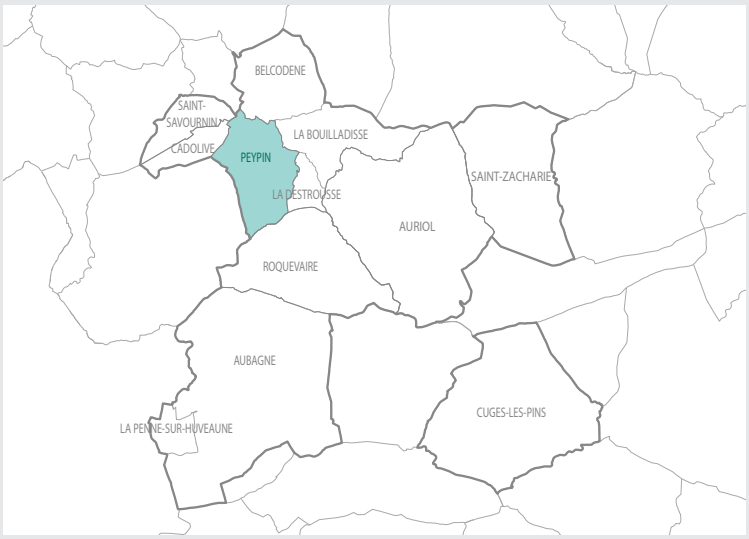
I.12 PEYPIN

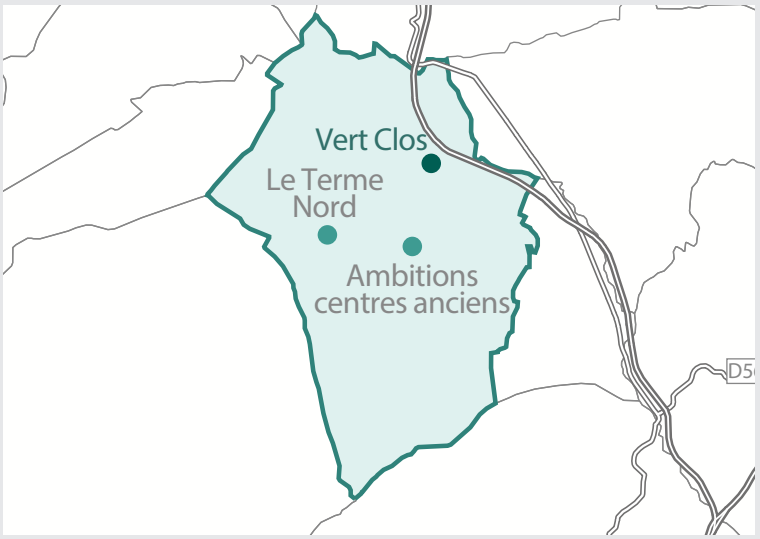
OAP de composition urbaine « Vert Clos »

PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023
Projet de modification n°1

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE





Peypin **Vert Clos**

Peypin
Vert Clos

La présente orientation d'aménagement et de programmation correspond au site de Vert Clos. Situé au nord du village dans un secteur largement boisé, L'OAP permet les aménagements autour de l'Ephad existant ainsi que l'aménagement d'un foncier communal . Ce secteur d'une superficie aménageable d'environ 8 ha est hautement stratégique pour la commune de Peypin puisque celle-ci dispose de peu de foncier mobilisable par ailleurs.

Le site est particulièrement marqué par la topographie qui génère différentes sous-entités au sein même du périmètre. Les parties non aménagées sont constituées d'une vaste pinède, avec un sous-bois dense qui présente des enjeux écologiques en lien notamment avec la présence d'une trame verte. Le projet devra tenir compte de ses caractéristiques pour se fondre dans ce paysage naturel à la fois en matière d'aménagement (implantation des voiries en lien avec les courbes de niveaux, préservation du corridor écologique) mais aussi au niveau des constructions (maintien d'un couvert végétal, construction dans la pente.

Le secteur de l'EHPAD est ainsi assez isolé, une réflexion est à mener sur l'amélioration des liens entre les différentes entités.

À ces deux problématiques s'ajoute également la proximité de l'autoroute A52 qui induit des nuisances sonores et une pollution de l'air qui sont à prendre en compte.

Enfin, le périmètre est exposé à des risques naturels (feu de forêt, ruissellement, tassements différentiels, retrait-gonflement des argiles) et à des risques miniers qu'il sera nécessaire d'intégrer aux aménagements.

↗ Lotissement Les Verts Clos

↗ Route d'accès à l'EHPAD

↗ Vue panoramique

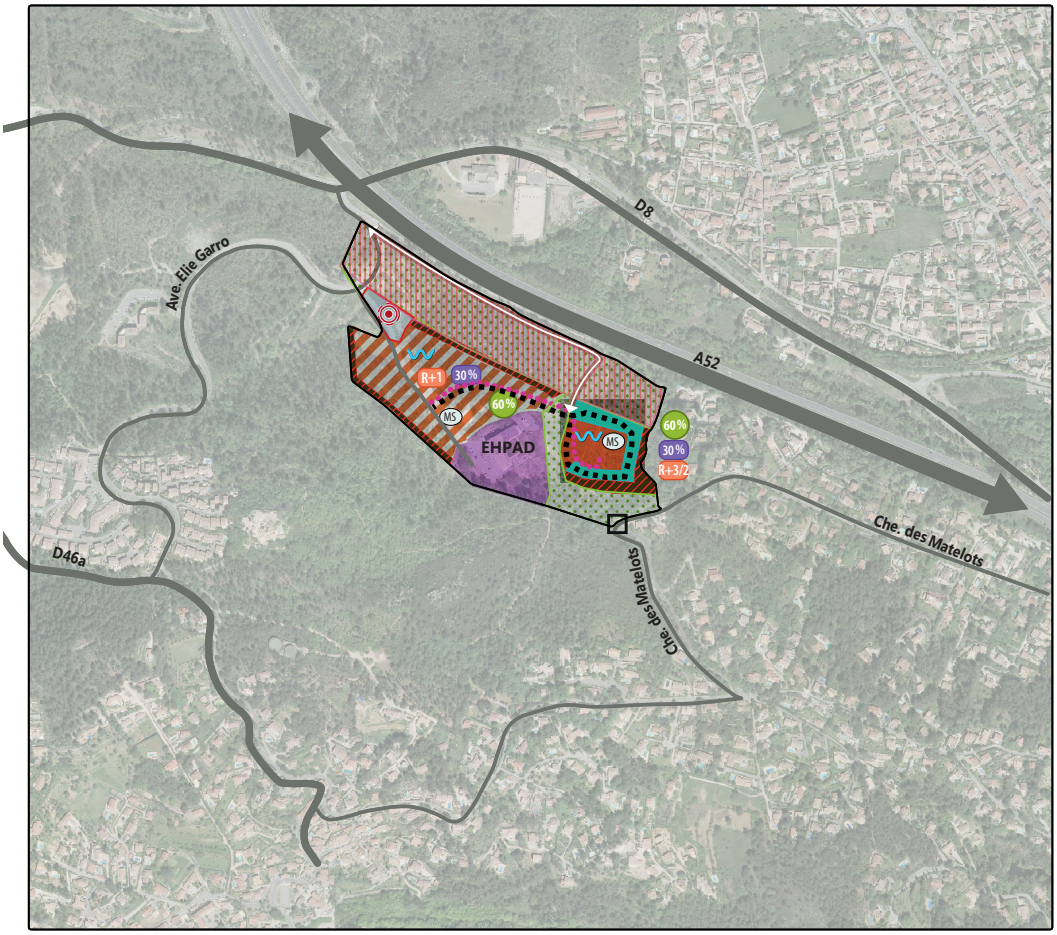
↗ Route d'accès à l'EHPAD

↗ EHPAD

↗ Terrain communal

PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Peypin - OAP de composition urbaine « Vert Clos »



ÉLEMENTS DU CONTEXTE

- Limite de l'OAP

COMPOSITION URBAINE

- Equipement à créer
- Retrait d'implantation des constructions (loi Barnier)
- Zone tampon prise en compte du risque feu

FORMES URBAINES ET VOCATION

- Formes urbaines résidentielles mixtes
- Forme urbaine petit collectif
- Etablissement séniors
- MS — Secteur de mixité sociale
- R+1 — Hauteur des façades (nombre d'étages)
- 30% — Emprise bâtie (%)

COMPOSITION PAYSAGÈRE

- Boisement à préserver
- 60% — Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre
- Prise en compte de la gestion de l'eau et de la perméabilité des sols dans les projets

ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS

- Liaison structurante à conserver
- Voie de desserte à conserver
- Voie DFCI existante
- Principe d'accès
- Flux, carrefour à organiser
- P — Stationnement paysager à créer
- Principe liaison douce / mode actif à créer

PROGRAMMATION

Le périmètre soumis aux OAP a vocation à accueillir plusieurs fonctions :

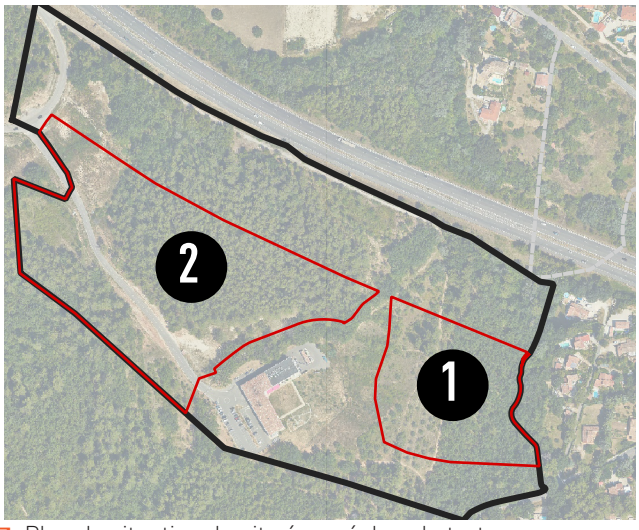
➤ Le secteur 1 sera destiné au développement d'une offre de logements, avec une forme urbaine de petits collectifs d'environ 70 logements, le site comprendra également une maison de santé.

➤ Le secteur 2 a vocation à accueillir de l'habitat intergénérationnel sous la forme de maisons jumelées et de petits collectifs. Une densité minimale moyenne de 20 logements/ha devra être respectée (soit, à titre indicatif, entre 70 et 75 logements à l'échelle du secteur). Ce secteur a également vocation à accueillir une crèche.

➤ En dehors de ces deux secteurs, un équipement sportif est programmé dans le boisement situé à proximité de l'autoroute.

Chacun des secteurs devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

L'ensemble de ces projets à vocation à être réalisé à horizon 2025-2028.



↗ Plan de situation du site évoqué dans le texte

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Afin de veiller à l'insertion des projets dans leur contexte urbain, les nouveaux ilots d'habitation s'inscriront dans la continuité des formes urbaines environnantes en tenant compte de la topographie et du couvert végétal existant pour avoir une insertion paysagère immédiate de qualité.

Le secteur 1 a vocation à accueillir des petits collectifs. Sur l'ensemble du périmètre, la hauteur de façade maximale est fixée à 3 étages étage (R+3). L'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

.Le secteur 2 a vocation à accueillir des maisons jumelées et des petits collectifs. La hauteur de façade maximale est fixée à un étage (R+1), et l'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Les logements collectifs devront être implantés au centre de l'opération, de manière à permettre la mise en place de gradient dans les formes urbaines.
Enfin, le circuit de l'équipement sportif devra présenter un revêtement perméable.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les opérations ont vocation à accueillir 40% de logements sociaux sur les deux secteurs.
Sur le secteur 1, un équipement type maison de santé avec des activités médicales/paramédicales est prévu.
Sur le secteur 2 un équipement sportif y est programmé sur la partie nord ainsi qu'une crèche.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, LA PRÉVENTION DU RISQUE ET LA QUALITÉ DE VIE

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE LA FORÊT

Au cœur du périmètre soumis aux OAP, le boisement sera conservé afin de garantir les fonctionnalités écologiques et paysagères du site (cf. plan de composition).

Afin de prendre en compte cet élément, mais aussi pour intégrer les enjeux écologiques identifiés, les boisements situés en limite des secteurs seront préservés et l'ambiance boisée à l'intérieur des secteurs devra être préservée (maintien des arbres existant sur le site favorisé dans le projet, notamment par une réflexion sur l'implantation du bâti).

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ESPACE DE PLEINE TERRE AU SEIN DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS

Les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre contribuent au maintien de la nature en ville, qui rend de nombreux services (rafraîchissement, maintien de sols

perméables, habitat pour la biodiversité) et ont un impact bénéfique sur la santé des habitants. Afin de garantir leur présence au sein des quartiers résidentiels, il est demandé:

- 60% d'espaces végétalisés de la surface du terrain d'assiette du projet au minimum dans les secteurs 1 et 2.

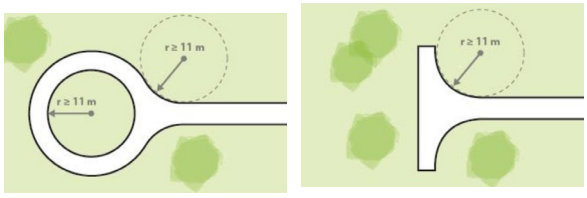
Au moins les 2/3 de ces espaces végétalisés devront être constitués d'espaces de pleine terre.

LES RISQUES NATURELS ET MINIERS

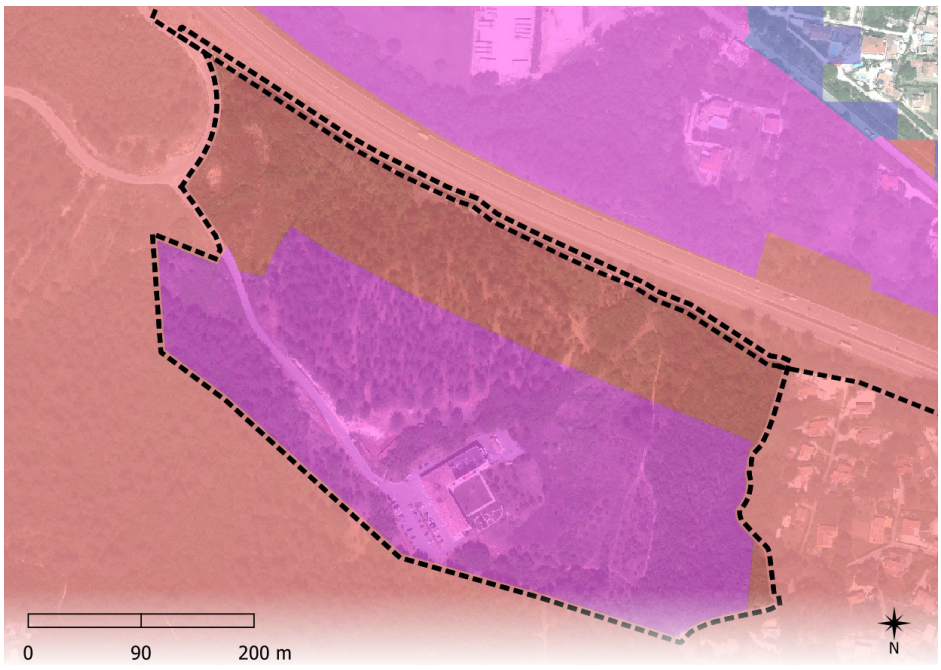
Risques de feu de forêt

Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt. Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

- La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;
- La création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;



- si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- La conception d'un carrefour sur le chemin des Matelots, comportant un rayon de giration nécessaire pour les secours ;
- La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au règlement DECI) ;
- La création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE
Périmètre d'OAP

PPR INCENDIE DE FORÊT
Pour les communes d'Auriol et Roquevaire
B3 B1
B2 R

RISQUE INCENDIE DE FORÊT
Pour les communes d'Aubagne, Cadolive, Cuges-les-pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint-Savournin et Saint-Zacharie
Zone à prescriptions Zone inconstructible
Zone à urbaniser soumise à étude complémentaire

RISQUE INCENDIE DE FORÊT
Pour la commune de Belcodène
Bleue Orange
Rouge

Des risques liés au ruissellement

DÉFINITION

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

RÈGLES ASSOCIÉES

Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.

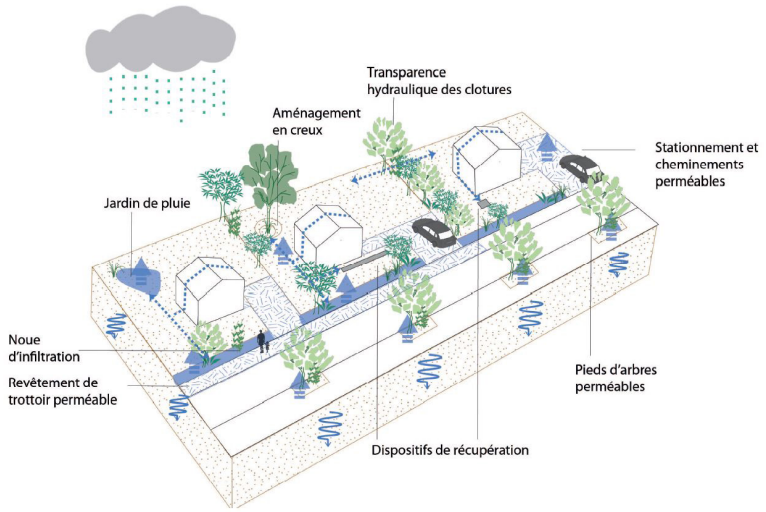
A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

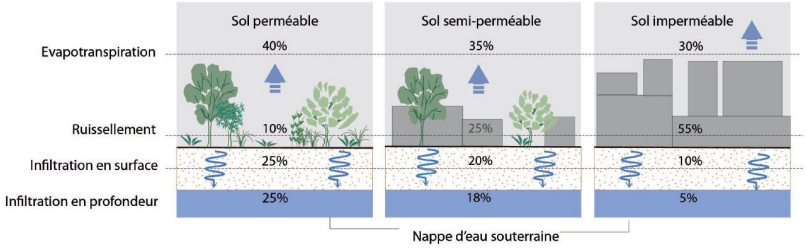
Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

ADAPTATION DU PROJET

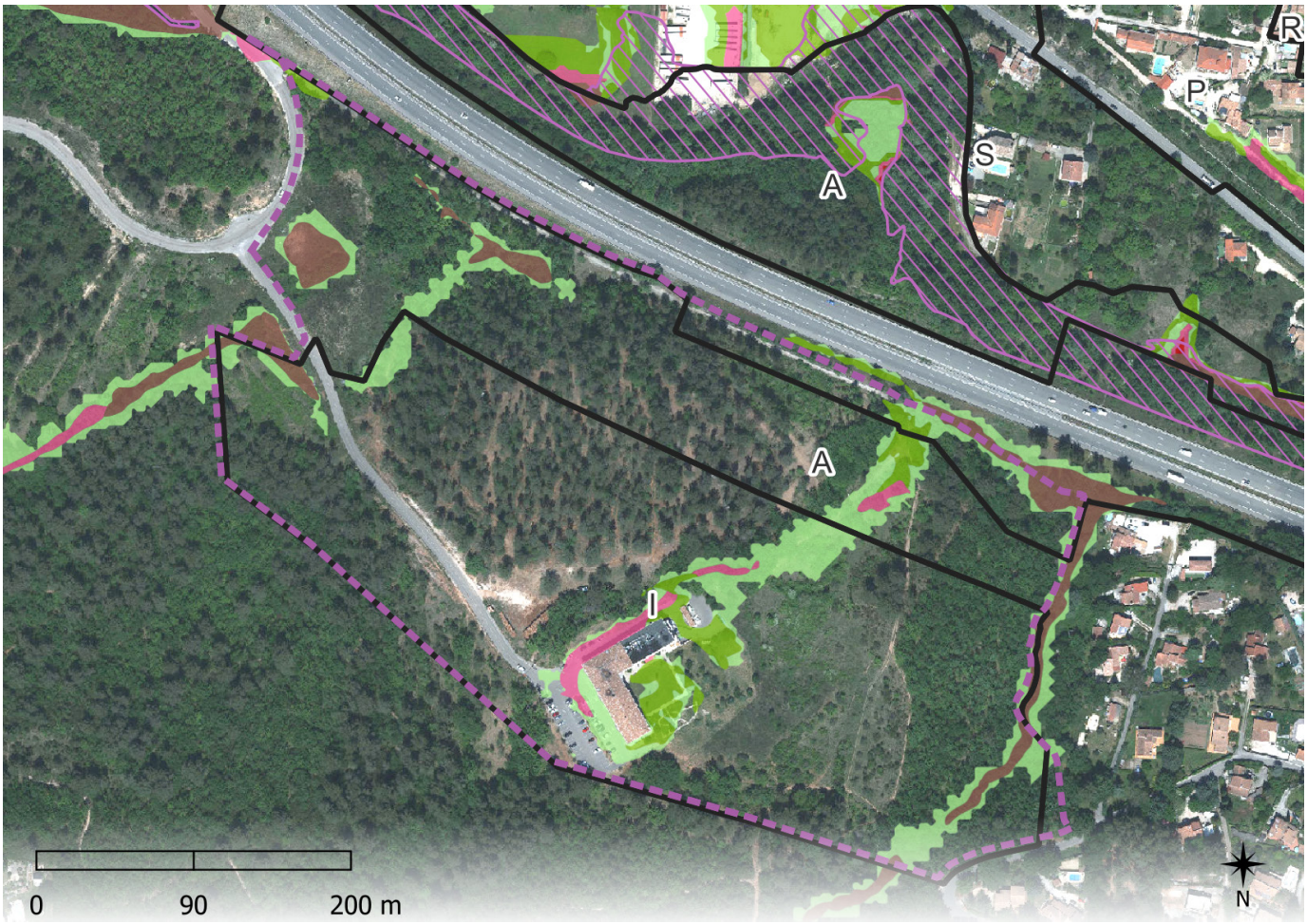
Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :

- De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement.
- De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...)
- D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).





Peypin - OAP de composition urbaine « Vert Clos »



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Périmètre d'OAP

RISQUE INONDATION

Emprise PPR inondation

Emprise PAC Huveaune

ALÉA RUISSELLEMENT

Aléa très fort

Aléa fort

Aléa moyen

Aléa faible

Aléa résiduel

CLASSE RUISSELLEMENT

Classe

Risque mouvement de terrain

L'ensemble du secteur est concerné par la présence du risque mouvement de terrain, tassements différentiels.

Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

Pour rappel, le site est soumis aux dispositions des zones B1 et B2 du PPR mouvement de terrain (tassements différentiels) qui s'imposent à cette OAP(Cf. Annexes du PLUi).

Risque minier

Un PPR minier (lignite)/carrières souterraines (pierre à ciment) à été approuvé sur la Commune de Peypin Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.(document annexé au PLUi)

Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles : des mesures à prendre lors de la réalisation de nouvelles constructions permettent de limiter ses conséquences (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, etc.). Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables peut être consulté afin de prendre connaissance de ces recommandations.

Risque sismique

La commune de Peypin est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

La pollution de l'air et les nuisances sonores liées aux infrastructures de déplacement ont un impact sur la

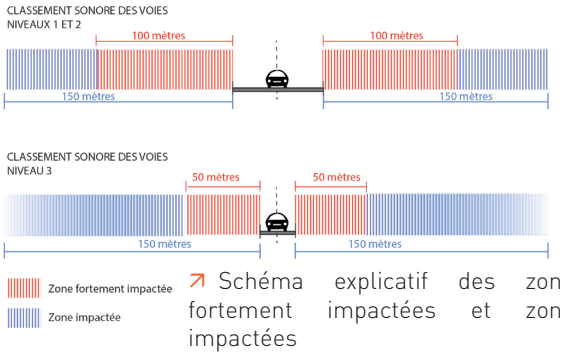
santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur). Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte).

Dans les zones «fortement impactées» (périmètre rouge)

- Interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques, hôpitaux) ;
- Éviter autant que possible l'implantation de logements
- Mettre en oeuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.

Dans les zones «impactées» (périmètre bleu)

- Éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- Mettre en œuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- Étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier à proximité.



↗ Schéma explicatif des zones fortement impactées et zones impactées

Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets :

Concernant la composition urbaine du futur projet :

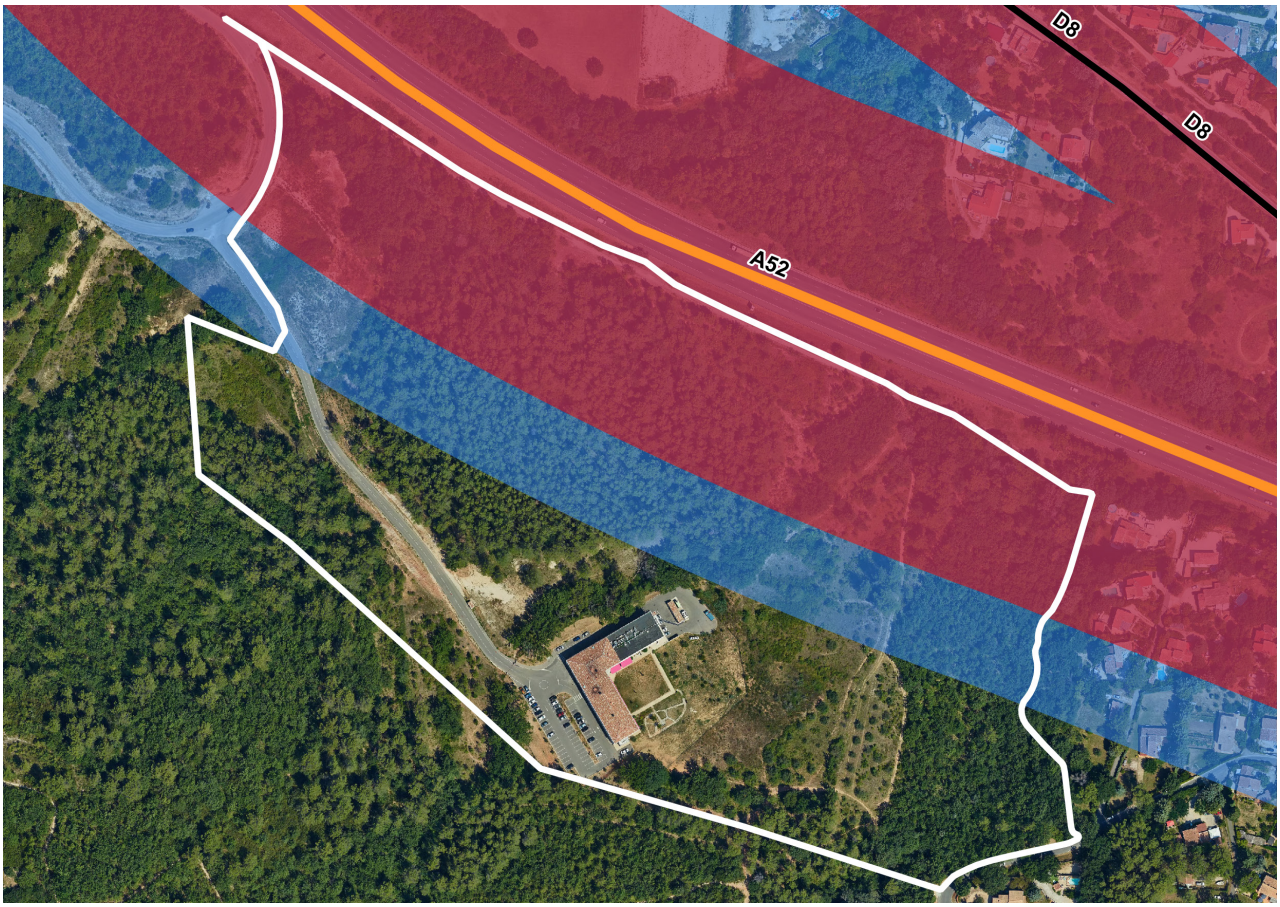
- Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :

- Eviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
-Bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.

- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier ;
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustives des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

- Implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- Orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- Limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.



↗ Carte des secteurs impactés par la pollution de l'air et les nuisances sonores

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

ACCESSIBILITÉ : UN NOUVEAU MAILLAGE POUR DESSERVIR LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS AINSI QUE DES CHEMINEMENTS PIÉTONS

Lesecteur 1 sera desservi par une voie formant un bouclage, et directement raccordée à la voie de desserte du secteur 2. La voie de desserte devra être longée à minima d'un cheminement piéton d'une largeur minimale de 1,50 m.

La desserte du secteur 2, destiné à accueillir du logement intergénérationnel, se fera par la création d'une voie de desserte raccordée à l'actuelle voie d'accès à l'EHPAD, cette nouvelle voie de desserte sera également connectée à la voie DCFI existante sur la partie nord du site.

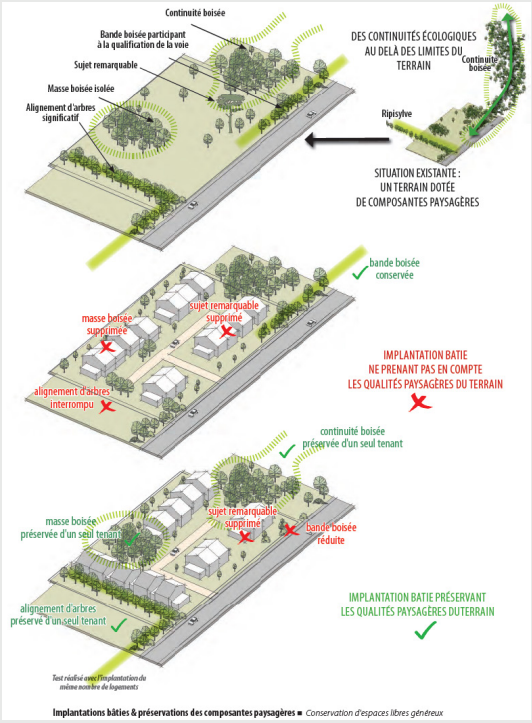
Des places de parking seront créées le long des voies de desserte des secteurs 1 et 2 pour permettre de répondre, au moins en partie, aux besoins en stationnement.

FORMES URBAINES

Forme urbaine de maisons mixtes

Cette forme urbaine propose une densification mesurée, mais elle permet surtout d'adapter la densité au plus près des caractéristiques du site. Ainsi les densités ne sont pas imposées et peuvent être différenciées selon la position des bâtiments. Une diversité de typologies est cependant imposée. L'opération pourra intégrer des petits collectifs, des maisons en bande ou maisons jumelées. Les proportions sont données à titre indicatif dans le paragraphe «programmation».

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante.



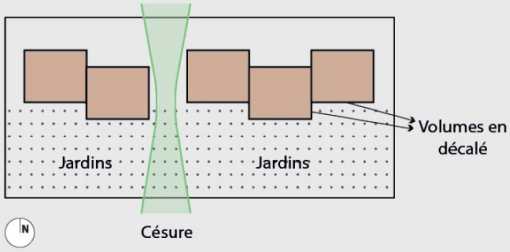
Forme urbaine de petit collectif

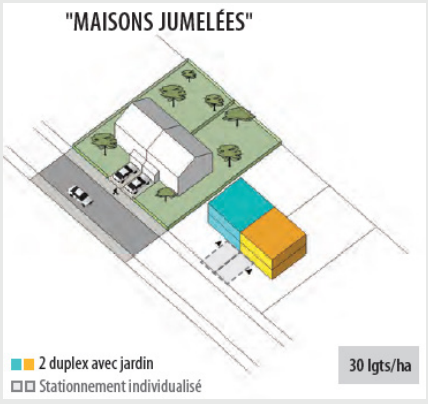
Cette forme urbaine permet une densification appropriée.

Pour participer à une bonne intégration urbaine avec l'existant , il est prévu de respecter un gradian de hauteurs de façon à aménager en limite avec le quartier avoisinant avec une hauteur de R+2 et prévoir R+3 au centre de l'opération.

L'ensemble des construction devra respecter l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces verts de 60%.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UT2 ou UC »).





PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE