DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Annexe 1 - OAP n°1

PLU approuvé le 14 décembre 2017

Modification simplifiée n°1

Approuvée le 20 OCT 2021

Le Maire,

MAIRIE DE PEYMEINADE (Alpes Maritimes)

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 (Centre-Ville / Espace Lebon)

L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement cohérent autour du centre-ville en favorisant une mixité fonctionnelle et sociale.

Essentiellement graphique cette orientation d'aménagement définit les principes de composition urbaine majeurs.

Il est précisé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant éventuellement être scindée en sous-secteurs.

1. Principes généraux

L'espace Lebon et ses abords constituent le cœur du projet de requalification du centre-ville. L'aménagement de cet espace s'inscrit ainsi dans un projet plus global s'étendant jusqu'au vieux village au Nord.

L'espace Lebon réaménagé doit constituer un espace public central et fédérateur en lien avec le reste du centre-ville et les quartiers alentours.

Des maillages piétons sont ainsi créés au sein et depuis ce nouveau quartier.

L'organisation de l'espace Lebon permet d'offrir des logements de qualité exposés au Sud et profitant de vues sur le grand paysage.

La composition urbaine des bâtiments ainsi que les commerces et services en rez-de-chaussée s'organisent autour d'un nouvel espace public.

L'aménagement d'une partie du secteur de l'ancien camping par des maisons de ville permet d'ouvrir une nouvelle connexion avec le chemin de St Marc et une bonne insertion de ce nouveau bâti.

La zone de stationnement actuelle est maintenue et reconfigurée pour s'adapter au projet global

Au-delà du périmètre de l'OAP, l'avenue de Boutiny est requalifiée et apaisée entre les carrefours avec l'avenue Funel et l'impasse Lebon, dans le cadre d'une réflexion commune avec les services de la voirie concernés.

Ces derniers sont recomposés afin d'amplifier l'espace public et rendre plus lisible et accessible le cœur du projet, qui intégrera des dispositions pour conforter la politique cyclable de la commune.

L'espace Lebon est structuré par des constructions qualitatives abritant logements, activités et services en rez-de-chaussée.

La partie Sud de l'espace Lebon reste ouverte afin d'accentuer la notion d'espace et offrir une transition agréable avec les villas existantes.

L'aménagement de l'espace Lebon prend en compte les enjeux paysagers du site. En effet, l'attention est portée sur la qualité paysagère du projet à toutes ses échelles avec :

- la perception du grand paysage par la préservation des vues vers le Sud : réalisation de maisons de hauteur limitée faisant la transition vers les quartiers résidentiels limitrophes ,
- la composition du parc urbain : maintien de l'espace boisé et mise en valeur des restanques, témoins du paysage provençal,
- la valorisation du paysage de l'espace public. Le rapport entre le minéral et le végétal sera particulièrement soigné.

Un parc urbain est prévu dans la partie Sud afin de valoriser la qualité du site existante, d'offrir un nouvel espace public aux habitants et de créer un environnement de qualité pour les futures constructions tout en étant directement relié au centre-ville de Peymeinade.

2. Les éléments de programmation

L'opération comporte :

- Entre 180 et 190 logements dont :

  <u>Secteur 1 :</u>

  - Entre 35% et 40% de logements locatifs sociaux, intégrant des logements locatifs familiaux ainsi que des logements séniors (environ 30 à 40 logements) ;
  - Des logements intermédiaires (accession maîtrisée) seront également prévus ;
  - Environ 40% seront des logements en accession libre.

Secteur 2 :

- Environ 10-15 logements individuels intermédiaires en partie Sud (maisons de ville) ;

- Des locaux pour équipements et services publics de l'ordre de 500 m² de surface de plancher (police municipale, associations, office de tourisme) ;
- Des locaux d'activité commerciale et de services situés en rez-de-chaussée pour une surface de plancher estimée à environ 1100 m². Des services à la personne (santé, professions libérales, etc.) pourront compléter l'offre.
- Une place ouverte sur le Sud accompagnée d'un parking gratuit de 180 places en souterrain et en aérien. Une zone de livraison sera également créée.

3. Implantation et volumétries des constructions

Les constructions devront s'implanter de manière équilibrée et harmonieuse au regard des espaces publics à créer, la zone de stationnement à renforcer et des accès et voies de desserte à réaliser.

Les hauteurs de construction sont précisées dans le schéma de principe de l'OAP. Dans le secteur 2, la hauteur des constructions varie entre 6 et 10 mètres pour une plus grande diversité architecturale.

4. Réseaux

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone. L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone sauf pour les eaux pluviales qui seront gérées dans l'emprise de la zone. En sortie de la zone d'étude, les débits issus des bassins de rétention des eaux pluviales seront dirigés vers le vallon de la Bléjarde par un réseau à créer en traversée du chemin de Saint Marc, se poursuivant au travers d'un emplacement réservé prévu à cet effet.

Les règles du PLU prévoient, pour les constructions, une capacité des dispositifs de rétention de 70l / m² imperméabilisé. Le débit de fuite devra permettre la vidange du bassin ou dispositif entre 2 à 4 h.

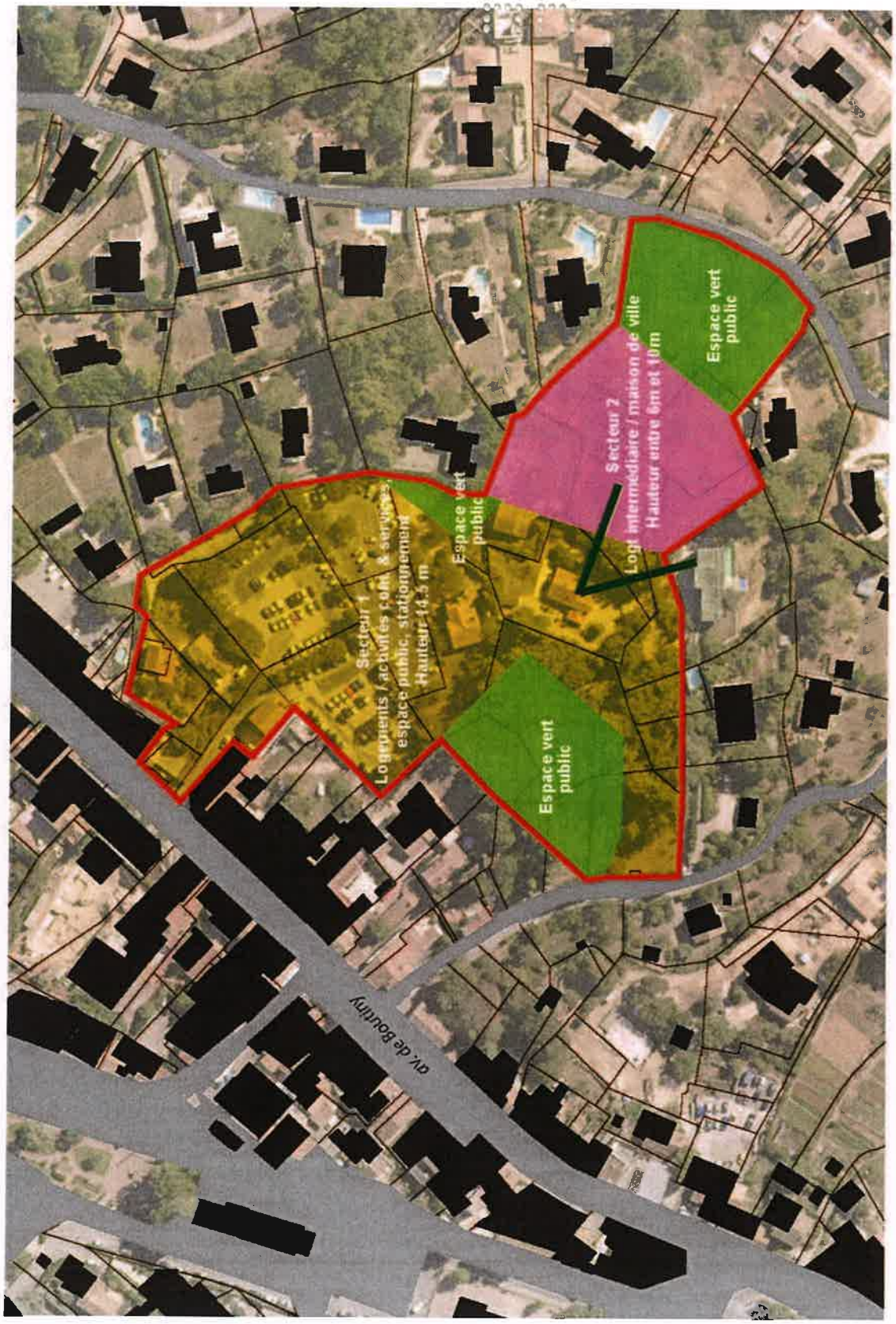
Le projet est par ailleurs soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (emprise comprise entre 1 ha et 20 ha, rubrique 2.1.5.0.). Les demandes de la

DDTM06 portent sur la prise en compte d'une pluie d'occurrence centennale, ramenée après régulation à un débit acceptable par le réseau exutoire et au maximum égal au débit décennal naturel.

Environ 60% de la superficie du périmètre sera imperméabilisée soit à minima une rétention de l'ordre de 950 m3. La partie supérieure (parking Lebon) est imperméabilisée sur environ 6000 m². Un bassin de rétention de l'ordre de 250 m3 devra y être prévu. Au regard de la configuration des lieux, un bassin enterré est à prévoir.

La partie inférieure Sud du projet, moins imperméabilisée, devra accueillir un bassin de rétention de l'ordre de 700 m3. Ce bassin pourra être paysagé (superficie à prévoir de l'ordre de 1000 m²), mais compte tenu des fortes pentes et de l'emprise nécessaire à un ouvrage à ciel ouvert, ce dernier devra vraisemblablement être enterré. Un emplacement réservé est prévu dans le projet de modification de droit commun du PLU.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - Secteur centre-ville



Périmètre d'application de l'OAP

N

échelle : 1 / 2 500