

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU initial approuvé le 14/12/2017

**Modification de droit commun n°2 du PLU
approuvée le**

Le Maire,

Modifications

**Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée
le 20/10/2021**

**Modification de droit commun n°1 du PLU
approuvée le 09/03/2022**

**Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée
le 21/02/2024**

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

~~Ce qui est écrit en rouge et barré correspond à ce que la modification de droit commun n°2 propose de supprimer.~~

Ce qui est écrit en noir surligné en jaune correspond à ce que la modification de droit commun n°2 propose de modifier ou d'ajouter.

Préambule.....	3
----------------	---

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : zone 1AU (Centre-Ville / Espace Lebon)	6
---	----------

1. Principes généraux	6
2. Les éléments de programmation	7
3. Implantation et volumétries des constructions	8
4. Réseaux	8

Orientation d'aménagement et de programmation n°2 : zone 2AU (Entrée de ville Est - Boutiny)	10
---	-----------

Orientation d'aménagement et de programmation n°3 : secteur UBb (Secteur Village Neuf).....	13
--	-----------

1. Contexte	13
2. Les éléments de programmation	14
3. Accès et espaces collectifs.....	14
4. Composition du projet	15
5. Réseaux	15

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le code de l'urbanisme les définit :

L'article L151-6 du code de l'urbanisme explique le rôle des OAP :

« 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. [...] »

L'article L151-7 du code de l'urbanisme indique les possibilités données aux OAP :

« 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. »

Les articles R151-6 à 151-8 du code de l'urbanisme précisent le rôle des OAP :

Art. R151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Art. R151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Art. R151-8 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le présent document porte sur les zones 1AU (Centre-Ville – Espace Lebon) et 2AU (Entrée de Ville Est Boutiny).

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : zone 1AU (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 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 augmentée. Elle est rationalisée sur le niveau en surface sous lequel est ajouté un ½ niveau partiel.

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.

Ces derniers sont recomposés afin d'amplifier l'espace public et rendre plus lisible et accessible le cœur du projet.

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 200 et 220 logements dont :

Secteur 1 :

- Environ 60 logements en résidence seniors ;
- Au moins 30% des logements seront des logements locatifs sociaux. Des logements intermédiaires (accession aidée) seront également inclus ;
- 40% au plus seront des logements en accession libre.

Secteur 2 :

- Environ 20-25 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 2000 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 200 places dont environ 80 places semi enterrées ou en souterrain, le reste 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 9 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, avec rejet d'un débit de fuite dans le réseau public de collecte s'il existe au moment de la réalisation de l'opération. Dans l'autre cas, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la zone à travers des systèmes de rétention.

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. Environ 60% de la superficie du périmètre sera imperméabilisée soit *a 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 souterrain 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).

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



échelle : 1 / 2 500

Périmètre d'application
de l'OAP



Orientation d'aménagement et de programmation n°2 : zone 2AU (Entrée de ville Est - Boutiny)

L'objectif de l'OAP est de définir un projet cohérent en entrée de ville Est mixant à la fois activités économiques et logements et proposant un cadre de vie apaisé et naturel respectant les principes de mixité sociale.

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. Cette ouverture à l'urbanisation devra au préalable faire l'objet d'une modification du PLU qui devra préciser la présente OAP.

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

Le périmètre de l'OAP présente deux types d'enjeux :

- Enjeux paysagers : espace naturel qualitatif et remarquable (présence de restanques), ouvert en dénivelé et délimité par le canal de la Siagne, covisibilité, coupure verte dans un tissu urbain diffus observé sur l'ensemble du moyen-pays grassois ;
- Enjeux urbains : vitrine de l'entrée en agglomération, réserve foncière (privée) présentant un potentiel de développement.

La zone est scindée en 3 secteurs, du Nord au Sud :

- Un espace actuellement boisé au Nord qui doit être maintenu en l'état ;
- Un espace à vocation dominante touristique avec l'objectif de proposer une offre de standing bénéficiant d'un cadre verdoyant et d'une vue sur le grand paysage ;
- Un espace à vocation résidentielle accueillant des logements (obligation d'y réaliser au moins 30 % de logements locatifs sociaux) et à vocation commerciale et d'activité de services en partie Sud bénéficiant de l'effet vitrine de la route départementale RD2562 ;

Les continuités écologiques majeures de la zone sont maintenues à savoir les berges du Canal de la Siagne et la bande boisée située à l'Ouest de la zone.

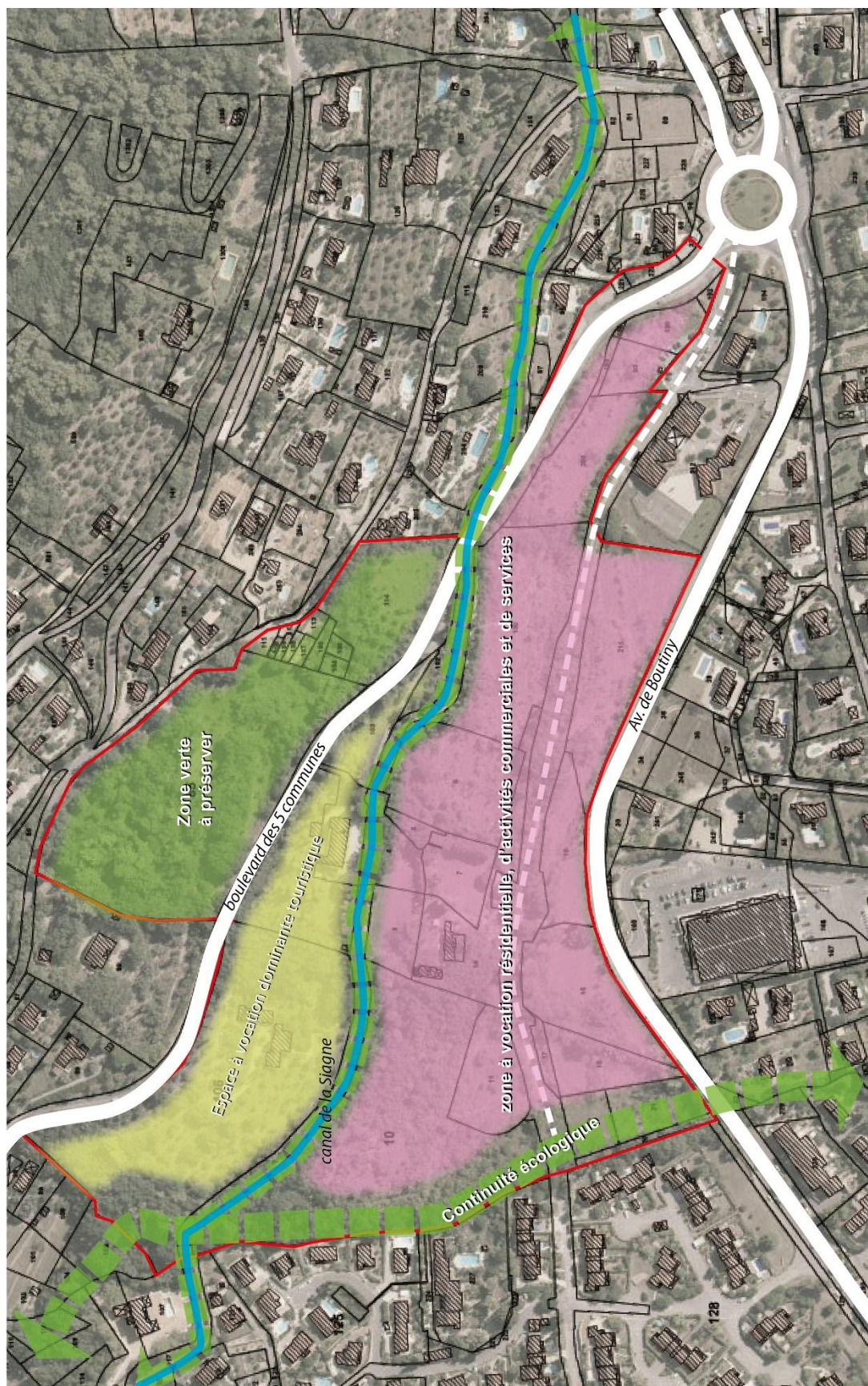
À l'intérieur du site, les arbres seront maintenus autant que possible et les continuités écologiques devront être renforcées.

La préservation des espaces présentant des enjeux sur la biodiversité se traduit par l'application de la couche « Trame Verte et Bleue » sur la zone. Cela concerne :

- Les cordons rivulaires (vallons)
- Les espaces boisés présentant des arbres remarquables et/ou des sujets âgés.

A l'intérieur du site de Boutiny, la « route des balcons d'azur » (RBA) est maintenue et préservée. Une réflexion sur les liaisons douces devra être menée lors de l'aménagement du site.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 - Entrée de ville Est - Boutigny



Périmètre d'application
de l'OAP

échelle : 1 / 2 500



Orientation d'aménagement et de programmation n°3 : secteur UBb (Secteur Village Neuf)

L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement cohérent prenant en compte la morphologie du tissu environnant et la présence d'entités paysagères remarquables.

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.

1. Contexte

Le secteur du **Village Neuf** constitue un espace stratégique en raison de sa proximité immédiate avec le centre-village. Il est aujourd'hui majoritairement occupé par des maisons individuelles dotées de grands jardins, ainsi que deux anciennes usines désaffectées. Une seule habitation reste occupée, traduisant ainsi une vacance importante sur l'ensemble du site.

La partie sud du secteur présente une **forte rupture topographique**, accompagnée d'un **boisement remarquable** constituant un maillon de la continuité écologique locale, qu'il est essentiel de préserver.

Le site est bordé par différents tissus résidentiels : à l'est, des lotissements composés de maisons en bande, d'habitats intermédiaires et de petits collectifs ; à l'ouest, un habitat individuel plus diffus. Quelques ensembles collectifs sont également présents. L'enjeu consiste à **intégrer le futur aménagement dans la continuité de cet environnement bâti**, tout en **conservant le cadre végétal** qui confère au site son caractère paysager.

Actuellement, le site se divise en **deux secteurs distincts**, chacun desservi par une voie d'accès différente :

- Au nord, le plateau est accessible via le chemin du Clos, qui rejoint l'avenue Mirabeau.
- Au sud, une piste étroite longe le talus boisé pour rejoindre l'avenue du Docteur Belletrud, en contrebas.

Ces deux accès présentent des **contraintes significatives** : étroitesse, forte déclivité pour l'accès sud, et enjeux fonciers liés à la copropriété. De ce fait, **la question de la desserte doit être repensée** pour garantir la faisabilité d'un aménagement cohérent et accessible.

2. Les éléments de programmation

Le secteur accueillera un programme mixte pouvant comprendre des équipements et services publics (crèche / équipement petite enfance).

L'opération devra comporter entre 85 et 95 unités correspondant à la destination habitation devant comprendre environ :

- 5 logements intermédiaires ou mitoyens ;
- Une trentaine de logements collectifs ;
- Une résidence seniors.

La maison existante identifiée sur le schéma de principe pourra être conservée.

3. Accès et espaces collectifs

Une nouvelle voie de desserte devra être créée. Sa position exacte pourra être adaptée en fonction des contraintes mais elle devra relier le chemin du Clos à la voie d'accès à la résidence les Ailantes.

Elle pourra être accompagnée de poches de stationnement. Des stationnements publics complémentaires seront créés le long de la voie d'accès à la résidence du Village Neuf (à hauteur du bâtiment Les Ailantes).

L'accès au site ne pourra pas se faire par la piste existante au sud, celle-ci n'étant pas dimensionnée pour supporter les nouvelles sollicitations. Elle pourra cependant être maintenue en l'état ou réaménagée pour servir de liaison douce en direction de l'avenue du docteur Belletrud.

Un espace central collectif devra être aménagé avec l'ambition de favoriser le vivre ensemble. Il pourra servir d'aire de retournement pour les services de secours et de maintenance du site.

4. Composition du projet

Le projet devra s'organiser conformément au schéma de principe :

- Une zone boisée devant être conservée avec l'ambition de maintenir l'écrin végétal du site, la continuité écologique qu'il constitue et de limiter la visibilité des nouveaux aménagements ;
- Une zone aménageable comprenant :
 - Une typologie dominante de logements intermédiaires ou mitoyens dans la continuité des maisons en bande existantes et où les hauteurs ne pourront pas dépasser le R+1 ;
 - Une typologie dominante de logements collectifs en interface avec la zone boisée où les hauteurs ne pourront pas dépasser le R+2 et pouvant accueillir un équipement d'intérêt collectif et de service public ;
 - Une zone destinée à une résidence seniors où les hauteurs ne pourront pas dépasser le R+2 ;
 - Une zone réservée à des installations légères liée à la résidence seniors (jardin). Le maintien des plantations existantes y sera recherché en privilégiant des aménagements sur les secteurs déjà artificialisés (locaux techniques, terrain de tennis, terrasses à l'abandon). Des cheminements piétons complémentaires pourront tout de même y être acceptés. Un point de vue lointain pourra y être valorisé.

5. 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, avec rejet d'un débit de fuite dans le réseau public de collecte s'il existe au moment de la réalisation de l'opération. Dans l'autre cas, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la zone à travers des systèmes de rétention.

Les règles du PLU prévoient, pour les constructions, une capacité des dispositifs de rétention de 70l / m² imperméabilisé.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 - Secteur Village Neuf



- N
 0 25 50 m
 Périmètre d'application de l'OAP
 Parcelle (PCI vecteur 2025)
 Bâtiment (PCI vecteur 2025)
 Route existante

- Principe de zone aménageable
 Maison existante pouvant être conservée
 Dominante de typologie de logements intermédiaires ou mitoyens
 Dominante de typologie de logements collectifs (pouvant comporter des équipements et des services publics)
 Zone destinée à une résidence seniors
 Zone destinée à des installations légères
 Zone boisée à conserver

- Nouvelle voie à créer
 Principe de chemin à conserver ou à réaménager en tant que liaison douce et dont l'usage sera réservé aux mobilités douces
 Principe d'espace pouvant accueillir des stationnements
 Espace public ou collectif à créer
 Point de vue remarquable à valoriser