

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)

PLAN LOCAL D'URBANISME



Annexe 1 - OAP n°1

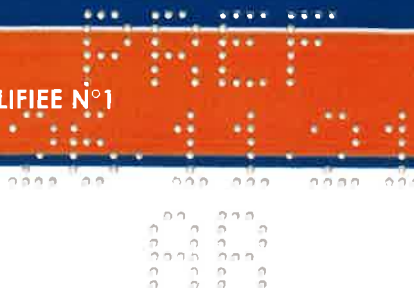
PLU approuvé le 14 décembre 2017

Modification simplifiée n°1

Approuvée le **2.0 OCT 2021**

Le Maire,





**Orientation d'aménagement et de programmation n°1
(Centre-Ville / Espace Lebon) 2**

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

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.

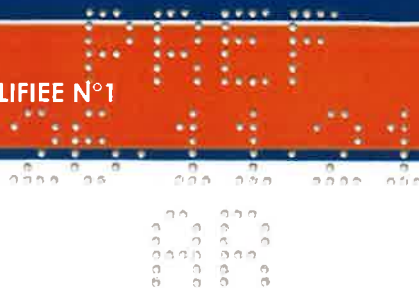
2. Les éléments de programmation

L'opération comporte :

- Entre 180 et 190 logements dont :

Secteur 1 :

- Entre 35% et 40% de logements locatifs sociaux, intégrant des logements locatifs familiaux ainsi que des logements seniors (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.

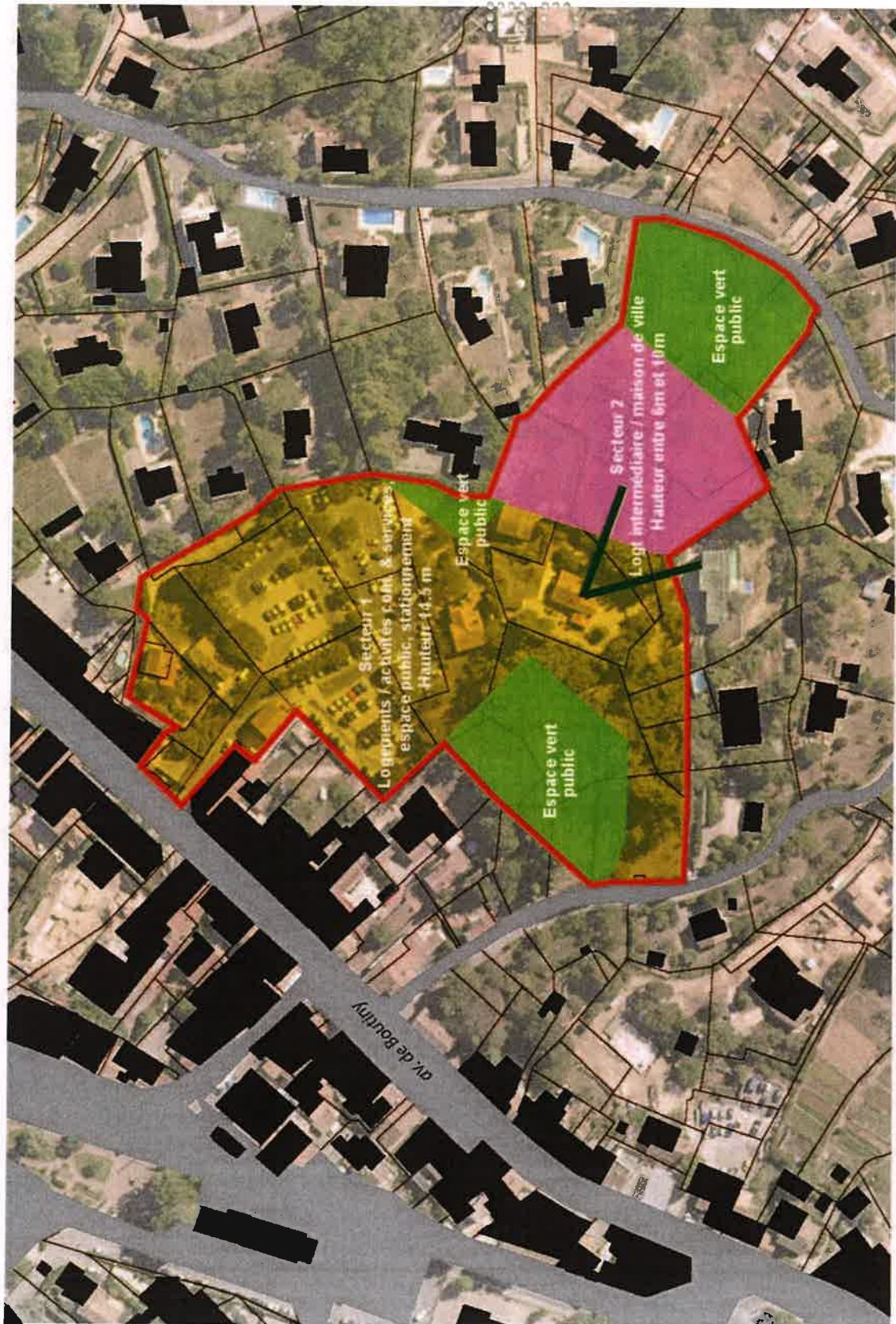
Le projet est par ailleurs soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (emprise comprise entre 1 ha et 20 ha, rubrique 2.1.5.0.). Les demandes de la

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

échelle : 1 / 2 500



1. The reaction is a condensation polymerization, where the monomer and diol react to form a polymer chain, with the elimination of water (H₂O).

2. The reaction is a condensation polymerization, where the monomer and diol react to form a polymer chain, with the elimination of water (H₂O).

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)

PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté le

Le Maire,

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
Urbanisme & Paysage



PLU approuvé le

Le Maire,



Préambule.....	2
----------------	---

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : zone 1AU (Centre-Ville / Espace Lebon)	5
---	----------

1. Principes généraux	5
2. Les éléments de programmation	6
3. Implantation et volumétries des constructions	7
4. Réseaux	7

Orientation d'aménagement et de programmation n°2 : zone 2AU (Entrée de ville Est - Boutiny)	9
---	----------

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 8 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.

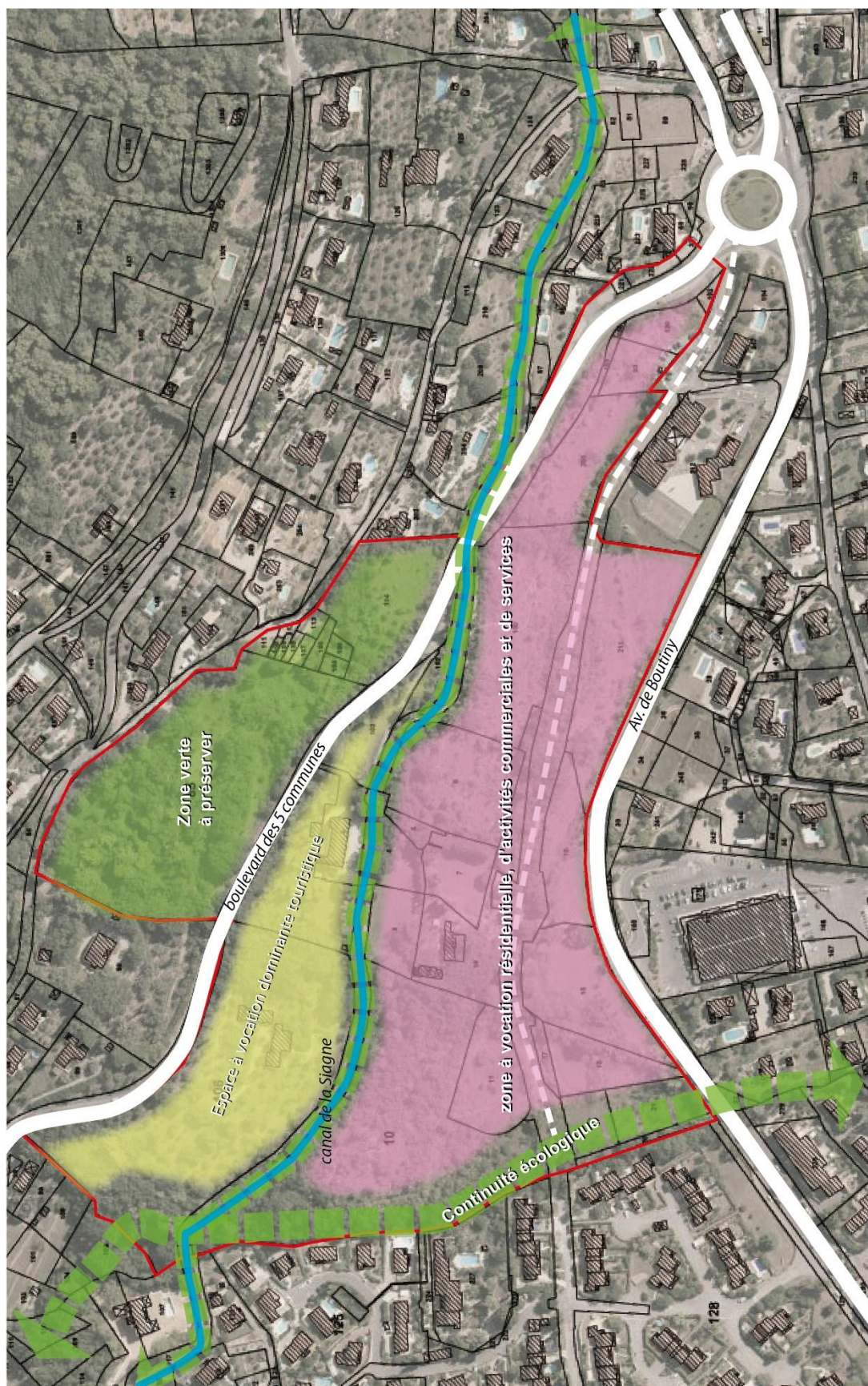
À l'intérieur du site, les arbres seront maintenus autant que possible et les continuités écologiques devront être renforcées.

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

