



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS  
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX  
DE DEMAIN



PEYROLLES-EN-PROVENCE

3.3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PLUi du Pays d'Aix approuvé le 05 décembre 2024





# SOMMAIRE

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	5
LES OAP VALANT RÈGLEMENT	11
<b>PEP-OAP01 : ZAC du Val de Durance 2</b>	<b>12</b>
LES OAP D'INTENTION	19
<b>PEP-OAP02 : Les Tilleuls</b>	<b>20</b>
<b>PEP-OAP03 : Le Pérou</b>	<b>24</b>
<b>PEP-OAP04 : Les Coulus</b>	<b>28</b>
<b>PEP-OAP05 : La Marinière</b>	<b>32</b>
<b>PEP-OAP06 : Le Bosquet</b>	<b>36</b>
<b>PEP-OAP07 : Les Nirons</b>	<b>40</b>

## ARTICULATION AVEC LES OAP THÉMATIQUES

En se fixant pour ambition d'être un territoire écoresponsable, le Pays d'Aix choisit de faire preuve de responsabilité face aux enjeux environnementaux auxquels il est aujourd'hui confronté. Il s'engage à prendre une trajectoire mettant en œuvre ses capacités de résilience. Il se fixe un cap nouveau qui privilégie le respect de la nature et des hommes, un cap vers une société plus économe en ressources.

Pour dessiner cette trajectoire, le PLUi du Pays d'Aix s'est doté de 3 documents d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'organisent autour de thématiques fondamentales :

- l'OAP Ressources, biodiversité et paysages
- l'OAP Santé et bien-être au quotidien
- l'OAP Attractivité pour demain

Ces trois documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur l'ensemble du Pays d'Aix, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

Ainsi, ces OAP thématiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement généraux qui peuvent s'appliquer à l'ensemble du territoire du Pays d'Aix.

Légende des pictogrammes



L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence d'enjeux écologiques. La phase opérationnelle définira les mesures ERC à déployer.



Ce périmètre est concerné par le risque incendie. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-E relative au risque incendie et au règlement écrit.



Ce périmètre est concerné par le risque d'inondation. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-D relative au risque inondation et au règlement écrit.

## ARTICULATION AVEC LES OAP SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

Sur le territoire du Pays d'Aix, de grands secteurs ont été identifiés comme stratégiques car ils concentrent des enjeux forts pour mener à bien le projet de territoire exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Mêlant à la fois des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ces secteurs subissent des pressions urbaines et anthropiques qu'il est nécessaire de maîtriser pour mettre en œuvre un développement durable et écoresponsable du territoire.

Ces secteurs identifiés comme stratégiques, au nombre de cinq, font chacun l'objet d'un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique :

- l'OAP Axe Aix – Cabriès – Vitrolles
- l'OAP Plan de Campagne
- l'OAP Haute vallée de l'Arc
- l'OAP Val de Durance
- l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire.

Ces cinq documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur les communes concernées, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

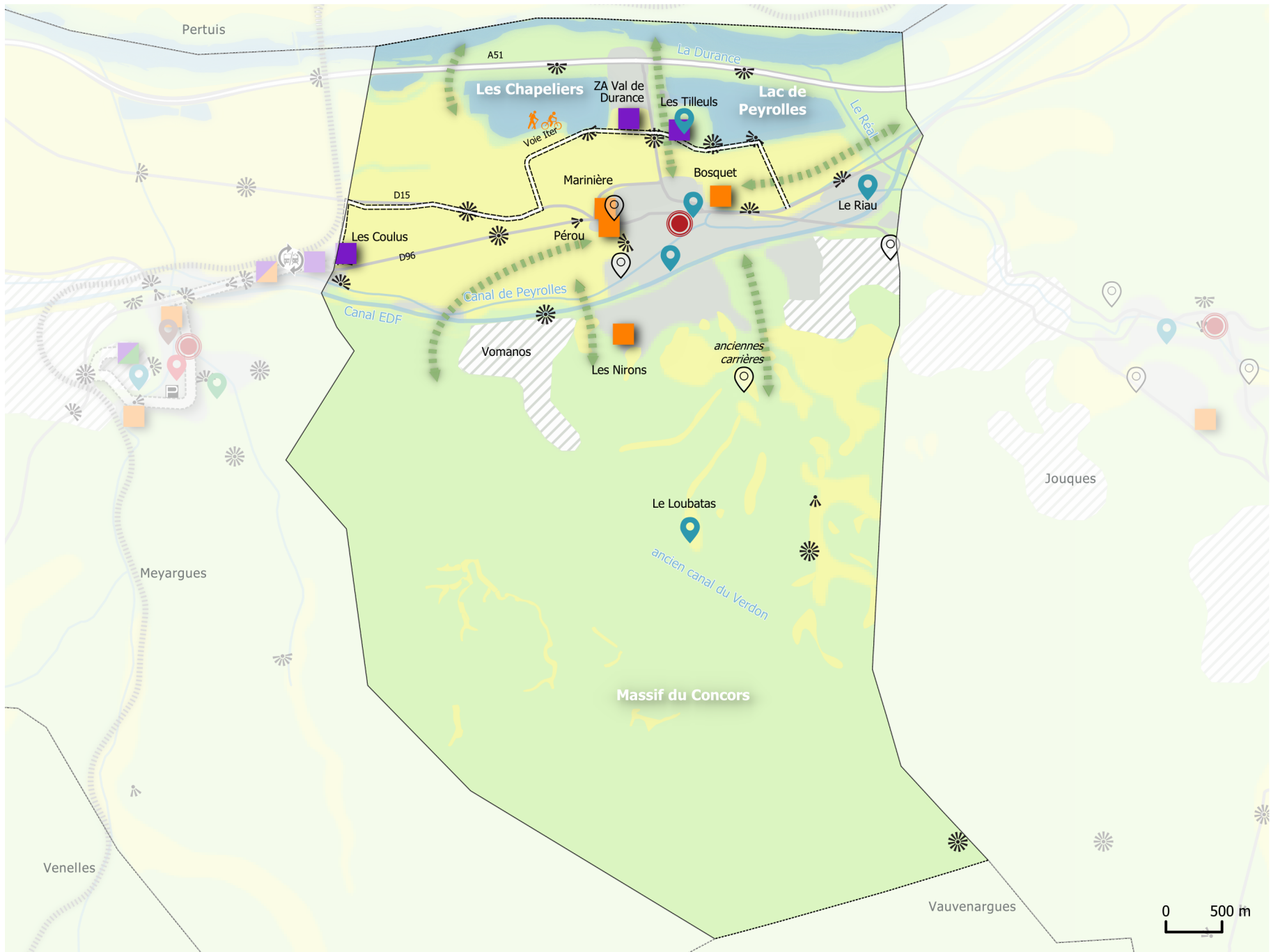
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX


# Synthèse des orientations d'aménagement





## >> Structurer le territoire communal et organiser son développement

 Enveloppe urbaine à optimiser

 Habitat diffus à maîtriser

 Espaces à dominante agricole

 Espaces à dominante naturelle

Principaux secteurs de projets

 à dominante résidentielle

 à vocation économique

Pole de vie à conforter

 principal

## >> Améliorer la qualité de vie et faciliter les conditions de déplacements

Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

 Itinéraires principaux

 Principe de contournement urbain

Equipements structurants à conforter


 sportifs / culturels / loisirs / touristiques

 Equipements à créer

## >> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

 Liaison écologique communale à protéger/préserver/restaurer

 Principaux cours d'eau et canaux à protéger/préserver/restaurer

 Cône de vue à préserver et valoriser

 Accès aux espaces naturels à créer/conforter

---

## >> Eléments structurants

 Autoroutes

 Autre voirie principale

 Voie ferrée

 Aéroport/Aérodrome



## LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HÉRITAGE À LÉGUER AUX GÉNÉRATIONS FUTURES

### // Préserver et restaurer la trame verte et bleue à l'échelle communale

- » Préserver les reliefs boisés du Concors, le lit de la Durance, le Réal de Jouques, le canal de Peyrolles et les abords du canal EDF en tant que réservoirs biologiques ou continuités écologiques.
- » Faire progressivement évoluer l'espace actuellement exploité par Durance Granulats au lieu-dit des Chapeliers en plan d'eau et espace naturel participant à la trame verte et bleue communale.

### // Mettre en valeur les éléments remarquables et identitaires du paysage et du patrimoine local

- » Préserver et mettre en valeur le patrimoine hydraulique (ancien canal romain, canal du Verdon, canal de Cadenet, canal de Peyrolles, canal EDF...), supports potentiels de cheminements pédestres pour la découverte des paysages communaux.
- » Préserver et valoriser les composantes identitaires des anciennes parcelles agricoles cultivées situées sur le piémont du Concors et les vallons : anciennes restanques, bories, maisons troglodytes, bassins, sources, alignements de petits arbres...
- » Préserver le site des anciennes carrières ayant servi à l'édification du château du Roy René et y envisager le développement d'animations culturelles.

## UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

### // Privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante

- » Agrandir le noyau villageois et renforcer son rôle de centralité :
  - soutenir la réhabilitation des logements dégradés dans le centre ancien et les quartiers de la Ferrage et de Coudeloi ;
  - favoriser une densification adaptée du centre ancien (mobilisation des dents creuses et renouvellement urbain) ;
  - rationaliser les nouvelles zones d'extension urbaine, et veiller à leur intégration en greffe urbaine, dans les secteurs de La Marinière, du Pérou et du Bosquet.
- » Envisager une densification progressive et modérée des quartiers situés entre la périphérie du centre ancien élargi et le canal EDF (mobilisation des dents creuses, division parcellaire et adaptation des constructions aux besoins des ménages).
- » Maintenir une densité faible dans les quartiers situés au sud du canal EDF. Stopper le mitage et l'étalement urbain des zones agricoles et naturelles situées dans les piémonts du Concors, au sud-est et sud-ouest du village, et dans le quartier Couffin/Vomanos.
- » Ecarter de toute nouvelle urbanisation les reliefs boisés du Concors, le lit de la Durance, le Réal de Jouques, le canal de Peyrolles et les abords du canal EDF.

## // Adapter l'offre d'équipements en fonction de l'évolution démographique

- » Créer un complexe sportif (gymnase, dojo, piste d'athlétisme...) à l'ouest de la commune.
- » Envisager la création d'un deuxième groupe scolaire, lequel hébergera également un lieu d'accueil de loisirs sans hébergement.
- » Accompagner la création d'une nouvelle caserne de sapeurs-pompiers mutualisée entre Peyrolles-en-Provence et Jouques, à la limite communale entre les deux communes.
- » Profiter de la réhabilitation du Château du Roy René pour développer sa vocation culturelle (musique, exposition, bibliothèque...).
- » Favoriser l'implantation d'un pôle médico-social de proximité en entrée de ville Ouest, dans le quartier Soutteviens.

## // Améliorer les conditions de déplacement au quotidien

- » Désengorger le centre ville des flux de transit en utilisant la voie ITER comme voie de contournement du centre ville, et comme voie de desserte des espaces dédiés au tourisme, du centre ancien et de la zone d'activités Val de Durance. Porter une attention particulière à son insertion paysagère pour chaque séquence traversée.
- » Profiter du report de trafic pour requalifier et apaiser l'avenue Charles de Gaulle.
- » Sécuriser les carrefours dangereux tels que le carrefour entre la rue Aimé Bernard, le boulevard Coudeloi et le boulevard de la Ferrage.



## UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

### // Accompagner le développement des zones d'activités "Val de Durance" et "Les Coulus".

- » Conforter la vocation industrielle et artisanale de la zone d'activités Val de Durance.
- » Prévoir l'aménagement de la zone d'activités "Les Coulus" en continuité de celle présente sur la commune de Meyrargues.

### // Assurer le maintien de l'agriculture et accompagner sa redynamisation, notamment sur les contreforts du Concors

- » Affirmer la vocation agricole de la plaine alluviale irriguée de la Durance et veiller à préserver son bon fonctionnement.
- » Affirmer la vocation agricole des espaces cultivés au sein du massif du Concors et ses piémonts.

### // Diversifier l'offre touristique et de loisirs

- » Créer un parc résidentiel de loisirs ludique au niveau du lac, et développer les équipements ludiques existants (agrandissement des espaces de détente, diversification des activités sportives et de loisirs).
- » Créer une aire d'accueil pour les camping-cars et une aire de stationnement, en continuité du centre ancien.
- » Créer un pôle d'hébergement touristique à l'est, dans le quartier Le Riau en complémentarité avec l'hôtel-restaurant et l'ancien moulin.
- » Conforter, sans les augmenter, les capacités d'accueil et d'hébergement du centre d'éducation à l'environnement "Le Loubatas".



▲ Peyrolles-en-Provence



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX

# Les OAP valant règlement

conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme

Articulation avec le règlement écrit : seules les dispositions de la partie A (titres I, II et III) et l'article 3 des dispositions communes aux zones U et AU relatives à la mixité s'appliquent à ces secteurs d'aménagement



## PEP-OAPo1: ZAC du Val de Durance 2

Vocation : économique

Zonage : AUoap

Programme : environ 37 000 m<sup>2</sup> de SDP destiné à l'accueil d'activités économiques dans les filières énergie, industrie, BTP et de services.

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur se situe au nord de la commune de Peyrolles-en-Provence, sur un emplacement stratégique dans la zone d'influence de Peyrolles/Pertuis/Meyrargues. Il s'étend sur une superficie d'environ 8,6 ha et s'inscrit dans le quartier des Iscles, en continuité de la zone d'activités économiques du Val de Durance, insérée entre l'ancienne gravière d'une part, devenue le lac de Peyrolles, base nautique et espace de loisirs, et la nouvelle gravière d'autre part.

Le secteur est encadré par : la RD62A qui borde le secteur à l'est et qui dessert la gravière au nord et le centre-ville de Peyrolles-en-Provence au sud, le chemin des Vieilles Iscles qui est une voie dédiée exclusivement aux convois en direction d'Iter et le chemin des Iscles au Nord qui dessert la gravière au Nord.

Cette OAP s'inscrit totalement dans un périmètre de ZAC créé le 19 décembre 2019, dont les principes d'aménagement sont gérés dans le dossier de réalisation approuvé le 15 décembre 2022.

Le secteur d'OAP fait l'objet d'une étude des incidences sur l'environnement des aménagements et constructions, pour lesquelles des mesures de compensation pourront être réalisées.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Renforcer l'offre foncière à destination des activités industrielles et artisanales en accueillant de nouvelles entreprises ainsi que l'extension des entreprises existantes du Val de Durance ayant pour ambition de se développer et ancrer sur le territoire la filière liée au projet d'ITER.
- » Répondre à des besoins variés à travers l'aménagement de lots de différentes tailles.
- » Optimiser la desserte à destination des activités par la création d'infrastructures adaptées.

### VAL DE DURANCE

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance*



#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE




*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire*



- ▲ Un site en friche s'inscrivant dans la continuité de la zone existante

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Secteur d'activités mixtes
- Mobilité**
-  Voie secondaire
-  Voie primaire à créer ou restructurer
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Voie à sens unique à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Modes actifs existants
-  Accès principal
-  Carrefour à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver

## LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### // Qualité urbaine

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant, par des choix ciblés en termes d'implantation, d'architecture et de volumes.

L'aménagement du site doit épouser au maximum le terrain naturel.

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...). La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes du règlement de la ZAC.

Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager. Les franges sud et ouest bénéficieront d'un traitement végétalisé qui servira de masque paysager, où les bâtiments d'activités disparaissent.

Les constructions doivent être denses pour une emprise au sol de 40%.

Les constructions existantes d'habitation pourront faire l'objet :

- D'une seule extension sur une même unité foncière dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et d'emprise au sol et à condition que la SDP initiale de la construction soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SDP totale par unité foncière sans création de nouveau logement.
- D'une seule construction à usage d'annexe, à condition qu'elle soit située dans son intégralité dans un rayon de 20 mètres de l'habitation existante, que son emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elle ne soit pas constitutive de SDP et qu'elle soit non close.
- D'une seule piscine, à condition qu'elle soit située dans son intégralité dans le rayon de l'habitation existante.

### // Hauteur des constructions

Les constructions ne dépasseront pas 12 mètres. Aux abords des constructions existantes, la hauteur des constructions nouvelles sera limitée à 8 mètres. La hauteur d'éléments ponctuels de superstructure pourra être portée au-delà de ces valeurs sans condition d'une étude spécifique annexée à la demande de permis de construire.

### // Espaces verts / Espaces naturels

La surface des espaces de pleine terre représentera environ 20% de la superficie du terrain d'assiette.

Tous les lots devront être doublés de haies limitrophes entre deux lots et le long de la voie publique.

Les espaces libres de toute construction et d'aire de stockage doivent être traités et plantés. Les rangées de parking seront plantées à raison d'au moins un arbre pour trois emplacements de stationnement.

### // Paysage

Une frange paysagère de 20 mètres sera aménagée au sud créant ainsi un espace tampon le long du chemin des vieilles Iscles et de la zone agricole. Cet espace tampon ne devra pas entraver le projet de contournement actuellement en étude.

### // Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées de la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m. Un recul de 8 mètres sera imposé en limite des maisons existantes.

Les constructions doivent être implantées à une distance de 6 mètres de la limite de l'emprise publique.

L'implantation des bâtiments doit se faire à l'alignement de la voie centrale de manière à former un front bâti et aligné.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est fixée à 6 mètres. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### // Programmation globale

Le secteur devra accueillir des activités économiques à dominantes industrielles et artisanales.

Certaines destinations sont interdites pour ce site : l'hôtellerie, le commerce de détail et les logements de fonctions.

Le potentiel du site permet d'accueillir à terme une vingtaine d'entreprises dans les filières suivantes :

- La filière « énergies » pour des bâtiments de production/entrepôts ;
- La sous-traitance industrielle pour des bâtiments de production/entrepôts de 800 à 2 000 m<sup>2</sup> au sol ;
- L'artisanat et le BTP construction avec un panachage de lots de différentes tailles avec prescriptions architecturales élevées pour des ateliers/stockage, ainsi que les bureaux de 300 à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- Les services avec des petites parcelles, avec respect des critères qualitatifs d'aménagement pouvant permettre une fréquentation de particuliers sur le site.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation du secteur est conditionnée aux opérations définies dans le dossier de la ZAC.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Les systèmes de collecte des déchets seront adaptés aux types d'activités implantées sur la zone d'activités.

### // Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante et pour le stationnement des véhicules légers. Les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Un bassin d'infiltration paysager sera créé au Nord-ouest du site, suivant la nouvelle imperméabilisation des sols. Il devra conserver en partie les essences de plantes présentes sur le site et comprendre de nouvelles plantations adaptées aux conditions locales et à l'infiltration des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Les eaux pluviales de chaque lot seront gérées en partie par des noues d'infiltration dans les lots ou en périphérie.

Les eaux pluviales des toitures seront gérées à l'échelle de la parcelle.

### // Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives. Les matériaux locaux, biosourcés (notamment de bois local), recyclés ou recyclables seront privilégiés.



Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques et réseaux câblés ne devront pas porter atteinte à la qualité du paysage.

### // Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

## LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES)

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour la restauration : 1 place / 10 m<sup>2</sup> de surface utile de la salle de restaurant ;
- Pour le commerce de gros : suivant les caractéristiques du projet ;
- Pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place / 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour l'industrie : 1 place / 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher Pour les entrepôts : suivant les caractéristiques du projet ;
- Pour les bureaux : Pour ceux liés à des activités tertiaires 1 place / 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et ceux liés à des activités de production 1 place / 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur. Un ou plusieurs espaces, dédiés au stationnement cycle pourront être prévus sur le site afin d'inciter aux déplacements doux.

## LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun. Les arrêts de bus les plus proches sont en centre-ville. Ils se trouvent sur l'itinéraire de deux lignes : l'une entre Jouques et Aix-en-Provence, et l'autre entre Saint-Paul-lez-Durance et Venelles.

### // Réseau viaire

La desserte du site doit se faire principalement par la RD62A. Elle doit permettre un découpage de lots adaptés à la demande.

Les accès au lot ne pourront se faire qu'à partir de l'accès de la ZAC. L'accès devra avoir une largeur minimum de 8 mètres avec un portail est un retrait de la voie publique de 4 m.

Les accès aux parcelles privés existantes sont interdits depuis la RD62a et le chemin des Vieilles Iscles.

La principale voie de desserte sera à sens unique et comprendra voirie / voie modes doux / trottoir / accès au lot / passage piétonnier / noue tampon / quelques places de stationnement, d'une largeur d'environ 13 mètres.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

### // Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements reliant les différents espaces.

Une liaison doit être créée entre le site de projet et la voie cyclable existante qui longe la route de la Durance (RD62a).



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX

# Les OAP d'intention

conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme



## PEP-OAPo2 : Les Tilleuls

Vocation : tourisme

Zonage : 1AU-UT

Programme : environ 100  
hébergements touristiques

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur se situe au Nord de la commune de Peyrolles-en-Provence. Il représente une surface de 11,1 ha.

Il s'inscrit dans le quartier des Tilleuls, en continuité de la base nautique et de l'espace de loisirs.

Le secteur est à proximité de deux voies permettant de desservir la base de loisirs et les habitations situées plus à l'est.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Répondre à la demande d'hébergements touristiques à proximité du plan d'eau et de la base de loisirs de Peyrolles.
- » Conforter l'attractivité touristique et culturelle du Pays d'Aix.

### VAL DE DURANCE

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance*

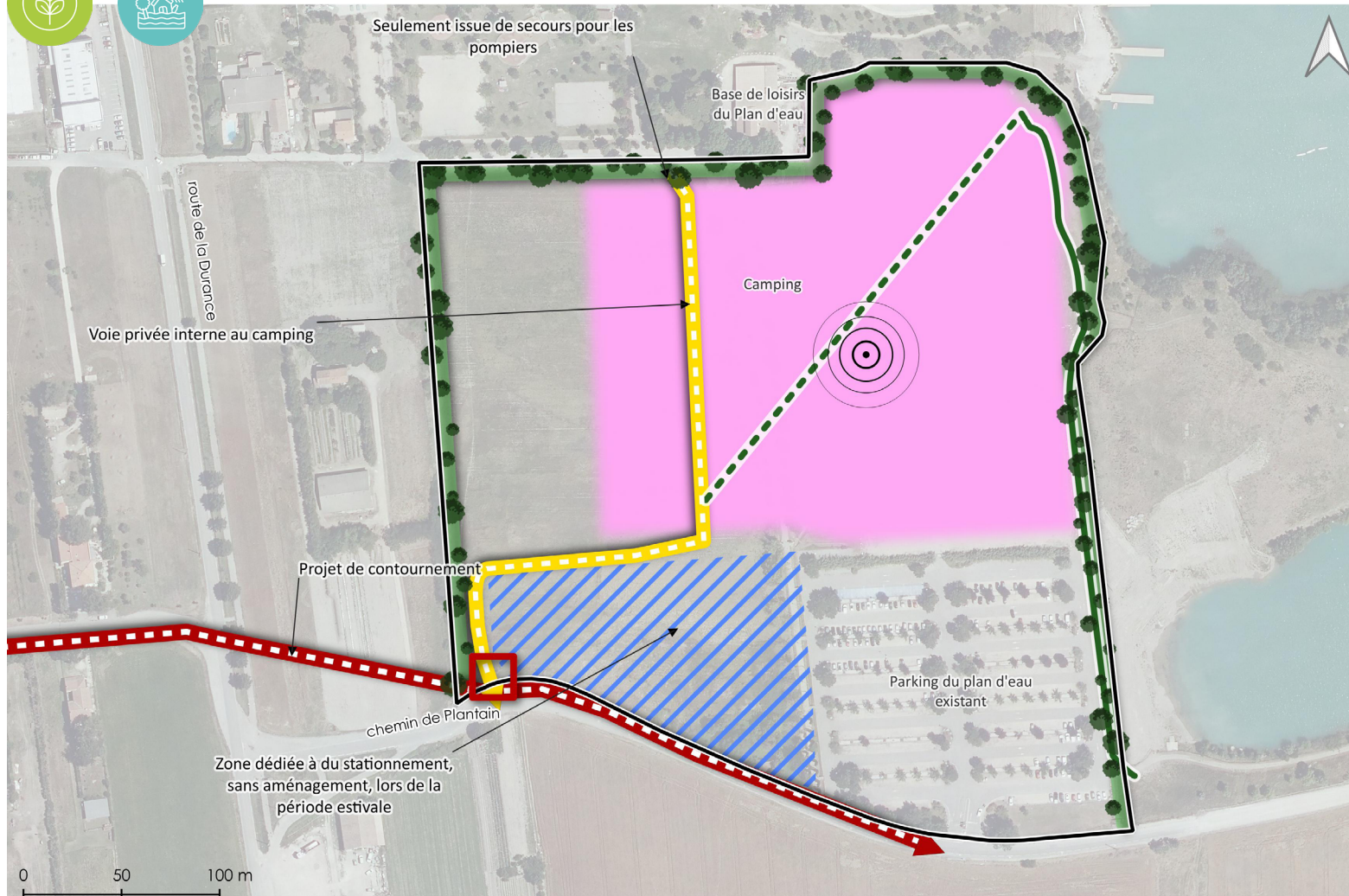


Concors - Sainte-Victoire  
Ensemble préservons

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire*

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Activités touristiques
- Mobilité**
-  Voie primaire à créer ou restructurer
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Modes actifs existants
-  Accès principal
- Traitement des espaces publics**
-  Centralité à renforcer ou à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Interface paysagère à aménager

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'activités touristiques. Le site pourra également accueillir des locaux commerciaux, un restaurant et des équipements sportifs et de loisirs.

### // Programmation

Le projet prévoit la réalisation d'un site touristique de type camping, composé d'environ 100 hébergements. Ces hébergements touristiques sont complétés par la création d'une centralité autour de l'allée principale piétonne, desservant les services, les commerces et les équipements de loisirs et sportifs proposés sur le secteur.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble.

## PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

### // Accès

Le site du projet est accessible depuis le chemin de Plantain. Les aménagements doivent concourir à mettre en valeur et à sécuriser les accès au site par la création d'un accès sécurisé depuis le chemin du Plantain.

### // Principes de desserte

Des voies carrossables seront aménagées afin de desservir les emplacements d'hébergement.

### // Modes actifs

Des liaisons actives devront être intégrées afin de desservir les espaces centraux, de relier les berges du lac de Peyrolles et de pouvoir se connecter au réseau de bus.

### // Gestion du stationnement

Le projet devra prévoir la réalisation d'au moins une place par résidence de tourisme, assurée à l'intérieur du camping. Ces stationnements seront complétés par la création d'un parking ne générant pas d'aménagements à l'entrée du site, de 290 places.

Les aires de stationnement devront être paysagées et plantées d'arbres.

## PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et les constructions environnants, les paysages et les perspectives.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter plus de 30% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble.

La hauteur des bâtiments est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

### // Principes de traitement paysager

Les espaces de pleine terre devront être aménagés en espaces végétalisés et paysagers.

Afin de garantir une bonne insertion, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. Le traitement de la lisière devra intégrer les prescriptions et recommandations énoncées dans le Tome 3.1 OAP Ressources, Biodiversité et Paysages.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules) peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### // Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

## PEP-OAP03 : Le Pérou

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa

Programme : environ 50 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : long terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur se situe à l'ouest du village de Peyrolles-en-Provence, en entrée de ville. Il représente une surface de 3,1 ha.

Le secteur est situé au sud de la Rue Jean Giono et à l'ouest de la rue des Rivaux.

Il est en partie bâti au nord et cultivé sur la partie sud.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession afin d'atteindre l'objectif démographique.
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles.
- » Assurer une connexion entre le village et les habitations.
- » Sécuriser les abords du rond-point de la RD 96 et créer un nouvel accès depuis le cimetière.

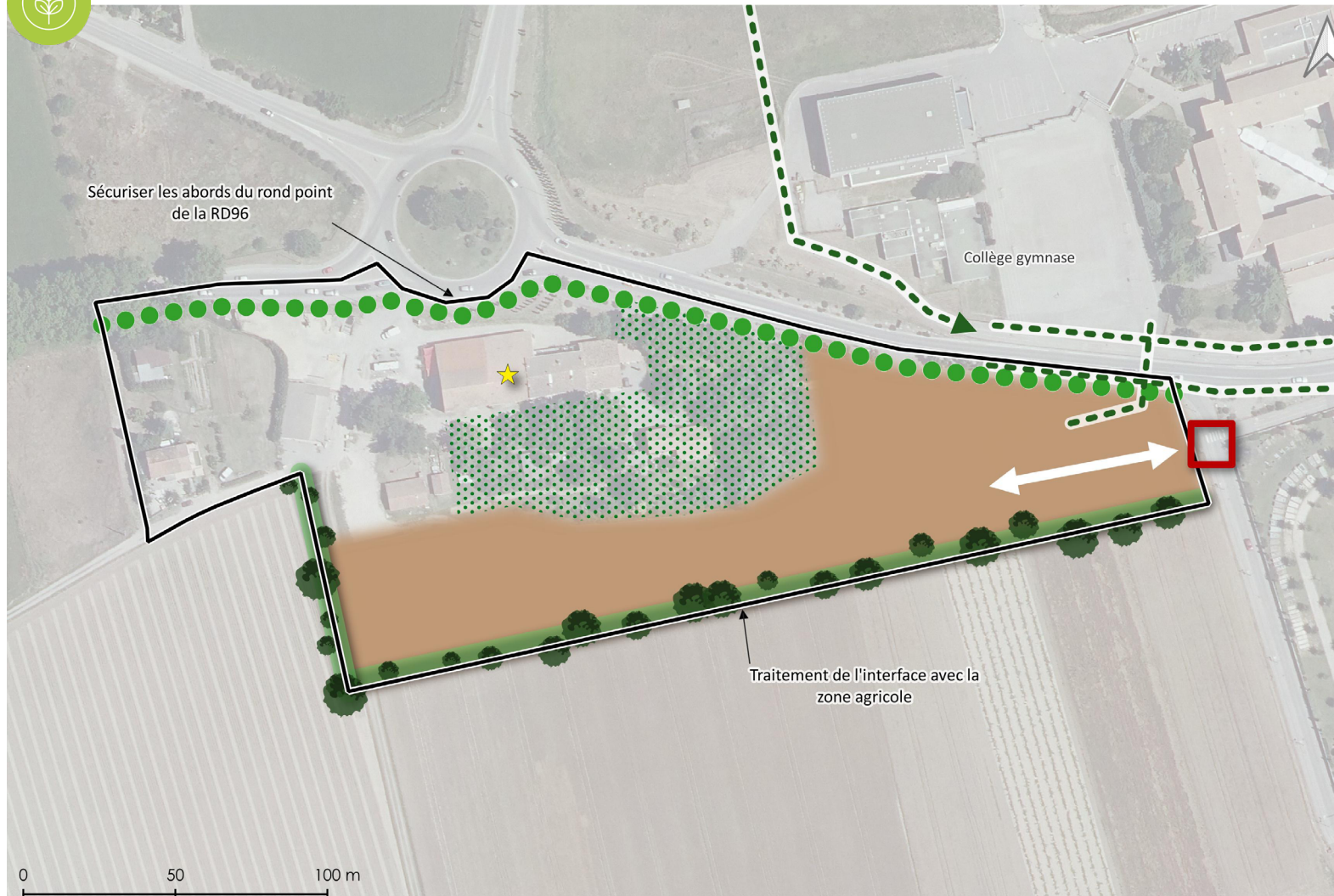


### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire*



## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat
- Mobilité**
-  Voie de desserte locale
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat.

### // Programmation

Le projet prévoit :

- Le maintien des activités dans les bâtiments existants ;
- La réalisation d'environ 50 logements dont 40% de logements sociaux.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

### // Accès

L'accès à la zone se fera principalement à l'est du site par la rue des Rivaux. L'accès par le rond-point de la D96 devra être sécurisé et ainsi réduire la circulation.

### // Principes de desserte

Les aménagements doivent concourir à mettre en valeur et à sécuriser les accès au site, par la création d'un accès sécurisé sur le chemin des Rivaux.

Une voie interne viendra desservir les lots créés ainsi que les constructions existantes.

### // Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements reliant les différents espaces.

Ces liaisons actives devront être intégrées, afin de pouvoir se connecter également au réseau de bus.

## PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

### // Principes d'implantation des bâtiments

Le secteur de projet est concerné par une marge de recul liée à la loi Barnier. Une étude spécifique ayant été menée et prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimum de 12 mètres par rapport à l'axe de la RD96.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

La composition urbaine devra être de qualité afin d'assurer l'insertion de l'ensemble dans l'environnement paysager et bâti.

La hauteur des bâtiments est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

### // Principes de traitement paysager

Tout programme ou opération de plus de 20 logements doit comporter au minimum 5 m<sup>2</sup> d'aires de jeux par logement.

Les espaces verts sont compris dans l'emprise des espaces de pleine terre.

Des espaces verts seront conservés dans la partie centrale du secteur, et afin de garantir une bonne insertion, une interface paysagère et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone sud afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces agricoles à proximité.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules) peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### // Réduction des nuisances

Au nord, en bordure de la D96, la rangée d'arbres devra être préservée et en complément, des espèces végétales permettant d'absorber les polluants aériens et de dissiper le bruit devront être plantés.

### // Risque inondation

Ce secteur est concerné par un enjeu potentiel en matière de ruissellement urbain.

## PEP-OAPo4 : Les Coulus

Vocation : activités artisanales

Zonage : 1AU-UEp

Programmation : environ 20 000 m<sup>2</sup>  
de SDP destinés à l'accueil d'activités  
économiques productives

Echéancier prévisionnel de réalisation : long terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur Les Coulus est situé à l'ouest de la commune de Peyrolles-en-Provence, en limite avec Meyrargues. Il est délimité à l'ouest par le chemin du Canal, au sud par la D96 et au nord et à l'est par des terres agricoles.

Le site est principalement composé de terres agricoles. Une seule activité artisanale (type garage) est recensée au sud du site au bord de la RD96 ainsi que deux habitations.

Ce secteur vient en prolongement du secteur de projet "Coudourousse - la Grange" situé sur la commune de Meyrargues, qui se développe autour de la gare ferroviaire de Meyrargues.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Répondre à la demande d'implantation d'entreprises à proximité de la gare de Meyrargues.
- » Structurer la continuité du quartier de gare pour accueillir de nouvelles activités tertiaires économiques productives.
- » Développer un maillage viaire secondaire pour le connecter à la zone de la Grange. La connexion à la RD 15 devra faire l'objet d'une réflexion entre Meyrargues et Peyrolles-en-Provence pour gérer les nouveaux flux de circulation.
- » Favoriser les modes actifs grâce à un maillage complémentaire au réseau viaire, notamment entre la gare et le quartier des Coulus.



### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



 Périmètre de l'OAP


### Vocation des espaces / destination du bâti

 Activités à dominante productive


### Mobilités


 Voie primaire existante

 Voie de desserte locale à créer ou restructurer

 Modes actifs à créer

### Qualité environnementale et paysagère

 Interface paysagère à aménager

 Alignement d'arbres à préserver ou à créer

 Chemin de l'eau

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

Le secteur a vocation à accueillir des activités artisanales.

### // Programmation

Le projet prévoit la réalisation de 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'activités économiques productives en lien avec la Gare de Meyrargues et s'inscrit dans la continuité du secteur de projet de la Coudourousse - la Grange. Des bureaux en lien avec les activités productives autorisées sur la zone pourront également s'implanter sur site.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à l'urbanisation du secteur La Grange à Meyrargues et sera réalisée sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

## PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

### // Accès

Le site sera accessible par la D96 et le chemin du Canal. Les activités seront accueillies le long de la D96 sans créer de nouveaux accès sur cette voie. De nouvelles voies seront créées depuis le chemin de Recuelles pour rendre accessible les futurs lots d'activités.

Le site est desservi via la gare ferroviaire de Meyrargues, située à moins de 500m, par les lignes TER Marseille - Aix-en-Provence - Pertuis et Marseille - Gap - Briançon.

Plusieurs arrêts de bus, situés le long de l'avenue de la Gare, desservent également le périmètre avec des lignes interurbaines et scolaires. Un arrêt de bus (nommé "Les Trois Gares"), situé sur la commune de Meyrargues, le long de la D96, dessert également le périmètre avec des lignes interurbaines et scolaires.

### // Principes de desserte

Le chemin du Canal fera l'objet d'une restructuration, une voirie interne viendra se connecter à celui-ci permettant de desservir les nouveaux programmes créés au sein de la zone.

Le chemin de Recuelles devra être requalifié pour réceptionner le trafic voiture, piétons et cyclistes lié au développement de l'activité. Des liaisons pourront être réalisées avec les chemins proches ainsi qu'avec la route départementale.

Enfin, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement devront avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du site.

### // Modes actifs

Les voies, chemins et pistes cyclables nécessaires aux modes actifs (marche à pied, vélo...) le long du canal de Peyrolles et du canal EDF vers le centre-ville de Peyrolles seront aménagés et permettront de relier les Coulus au centre-ville de Peyrolles-en-Provence ainsi qu'avec le secteur voisin "Coudourousse - la Grange".

## PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

### // Principe d'implantation des bâtiments

Le secteur de projet est concerné par une marge de recul liée à la loi Barnier. Une étude spécifique ayant été menée et prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimum de 12 mètres par rapport à l'axe de la RD96.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Le projet devra intégrer une réflexion sur l'aspect extérieur des constructions et sur les parcs de stationnement (mutualisation) pour éviter une banalisation de la vue depuis la RD96.

La hauteur des bâtiments se limitera à du R+2, pour permettre la création de bureaux à l'étage des activités.

### // Principes de traitement paysager

L'alignement de platanes le long de la D96 devra être conservé.

Les espaces de pleine terre devront être aménagés en espaces verts et paysagers.

Afin de garantir une bonne insertion, une interface paysagère et entretenue devra être maintenue ou créer en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces agricoles à proximité.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

La gestion des eaux pluviales devra se faire de manière globale. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.). Les espaces libres et espaces vert devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

### // Risque inondation

Ce secteur est concerné par un enjeu potentiel en matière de ruissellement urbain.

### // Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé et Bien-être au quotidien ».

Lors de sa conception, le projet devra veiller à limiter la vulnérabilité des futures constructions.

Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie.

## PEP-OAP05 : La Marinière

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ 90 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur se situe à l'ouest du village de Peyrolles-en-Provence, en entrée de ville. Il représente une surface de 3,1 ha.

Le secteur est situé au sud de la Rue Jean Giono et à l'ouest de la rue des Rivaux.

Il est en partie bâti au Nord et cultivé sur la partie Sud.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession afin d'atteindre l'objectif démographique.
- » Assurer une connexion entre le village et les habitations.
















### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire*



# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
-  Habitat à dominante collective
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Aire de stationnement
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
- Mobilité**
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
-  Accès secondaire
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat, notamment dédiée aux personnes âgées, qui sera complétée par un équipement de type micro-crèche.

### // Programmation

Le projet prévoit la réalisation de 22 lots à bâtir pour de l'habitat individuel, ainsi que 68 logements locatifs sociaux, correspondant à des résidences seniors collectives. Ce programme est complété par la construction d'un équipement pour l'accueil d'enfants, au Nord du site, en bordure de l'espace vert qui sera à créer. Un aménagement d'une aire de stationnement dédiée aux bus scolaires, en lien avec le collège Jean Jaurès est prévu au sud du site.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

### // Accès

Le site est accessible par deux entrées sur sa partie est, l'accès principal se faisant au nord du secteur et par un second accès au sud, vers le Collège Jean Jaurès.

### // Principes de desserte

Les aménagements doivent concourir à mettre en valeur et à sécuriser les accès au site, par la création de voies de desserte interne.

Le site sera connecté du nord au sud par une voie de desserte interne, qui permettra de délimiter les résidences collectives aux maisons individuelles

### // Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements reliant les différents espaces. Ces liaisons devront se connecter au réseau de bus.

## PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

### // Principes d'implantation des bâtiments

L'implantation des constructions à proximité des voies doit être recherchée afin de conserver les boisements et assurer une zone tampon avec les constructions existantes. Afin de s'harmoniser avec l'alignement des constructions existantes le long de la voirie, l'aménagement du site prévoit la réalisation d'un front bâti structurant dans la continuité des éléments environnants.

Le sud du secteur de projet est concerné par une marge de recul liée à la loi Barnier. Une étude spécifique ayant été menée et prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimum de 12 mètres par rapport à l'axe de la RD96.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

La composition urbaine devra être de qualité afin d'assurer l'insertion de l'ensemble dans l'environnement paysager et bâti.

La hauteur des bâtiments est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage (R+1) pour l'habitat individuel et à un R+2 pour les constructions collectives.

### // Principes de traitement paysager

Tout programme ou opération de plus de 20 logements doit comporter au minimum 5 m<sup>2</sup> d'aires de jeux par logement.

Les espaces verts sont compris dans la surface des espaces libres de pleine terre.

Afin de garantir une bonne insertion, une interface paysagère et entretenue devra être maintenue ou créée en limites ouest de la zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces agricoles à proximité.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules) peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

### // Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

## PEP-OAP06 : Le Bosquet

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ 25 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : long terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur se situe au nord du village de Peyrolles-en-Provence. Il représente une surface d'environ 1 ha.

Ce secteur est accessible par l'avenue du Général De Gaulle.

L'OAP est incluse dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable de Peyrolles-en-Provence, à proximité du Château. Par conséquent, les enjeux d'insertion paysagère et de covisibilité sont importants et requièrent des intentions d'aménagement qui favorisent la préservation et la mise en valeur du patrimoine communal.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession afin d'atteindre l'objectif démographique.
- » Veiller à l'intégration du projet avec son environnement, notamment vis-à-vis du Château.
- » Assurer une connexion entre le village et les habitations.










### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire*

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat
- Mobilité**
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat.

### // Programmation

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'environ 25 logements.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation du secteur est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

### // Accès

Le site est accessible par sa partie sud, depuis l'opération d'habitat ouvrant vers l'avenue Charles de Gaulle (D96).

### // Principes de desserte

Les aménagements doivent concourir à mettre en valeur et à sécuriser les accès au site.

Une voie centrale sera créée afin de desservir l'ensemble des terrains.

### // Modes actifs

Un cheminement piéton permettra la desserte du futur quartier depuis l'accès principal et tout le long de la frange sud. Par ailleurs, des liaisons actives devront être intégrées afin de pouvoir se connecter au réseau de bus.

## PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

### // Principes d'implantation des bâtiments

L'implantation du bâti devra respecter les contraintes liées au périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Les constructions ne devront pas compromettre les cônes de vue vers le Château de Peyrolles et devront s'adapter aux contraintes du Site Patrimonial Remarquable.

La hauteur des bâtiments est limitée à un rez-de-chaussée.

### // Principes de traitement paysager

Tout programme ou opération de plus de 20 logements doit comporter au minimum 5 m<sup>2</sup> d'aires de jeux par logement.

Les espaces verts sont compris dans la surface des espaces de pleine terre.

Afin de garantir une bonne insertion, une interface paysagère et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces agricoles à proximité.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules) peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### // Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

## PEP-OAP07 : Les Nirons

Vocation : habitat

Zonage : UDa1

Programme : environ 20 logements

Echéancier prévisionnel de  
réalisation : moyen terme



## DESCRIPTION DU SITE

Le secteur se localise au Sud du village de Peyrolles-en-Provence, au Sud du canal et en lisière de bois. Il représente une surface de 2,8 ha.

Le secteur est accessible par le Pont de Ginet et le Chemin de Saint-Marc. Il se situe en continuité du bâti et est actuellement en friche.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession afin d'atteindre l'objectif démographique.
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles.
- » Améliorer la desserte par le chemin de Saint-Marc et le chemin de Pérembrun.
- » Assurer une connexion entre le village et les habitations.



### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire*



## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



 Périmètre de l'OAP

**Vocation des espaces / destination du bâti**

 Habitat à dominante individuelle

**Caractéristique du bâti**

 Hauteur du bâti

 Front bâti structurant

**Mobilité**


 Voie de desserte locale

 Voie de desserte locale à créer ou restructurer

 Accès principal

**Qualité environnementale et paysagère**

 Trame végétale à préserver

 Espace de gestion du risque incendie

 Interface paysagère à aménager

 Ambiance végétale à créer, à préserver

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PREVISIONNELLE

### // Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat.

### // Programmation

Le projet prévoit la réalisation d'environ 20 logements. Les aménagements et constructions devront prendre en compte l'interface avec le massif forestier et les risques d'incendie de feu de forêt qui lui sont liés et favoriser une forme urbaine compacte.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

### // Accès

Le site est accessible par le chemin de Saint-Marc et permettra un bouclage vers le chemin de Pérebrun.

### // Principes de desserte

Les aménagements doivent concourir à mettre en valeur et à sécuriser les accès au site, par la création d'un accès par le chemin de Saint-Marc, qui sera élargi. Le chemin de Pérebrun devra également être élargi et restructuré, permettant le passage des engins de secours.

La desserte des terrains sera assurée par une voie interne qui permettra de connecter le chemin de Saint-Marc au chemin de Pérebrun, créant ainsi un bouclage du quartier.

Les voies d'accès aux lots se terminant en impasse devront être limitées au maximum.

### // Modes actifs

Un réseau de cheminements doux sera mis en place à l'intérieur de la zone. Il permettra également de créer des accès vers les chemins de randonnée du Grand site Concors-Sainte-Victoire.

## PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

### // Principes d'implantation des bâtiments

L'implantation des constructions à proximité des voies doit être recherchée, afin d'assurer leur protection et l'accessibilité à ces emprises bâties.

Celles-ci devront s'implanter sur un front bâti en suivant l'alignement de la voie de desserte interne.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

La composition urbaine devra être de qualité afin d'assurer l'insertion de l'ensemble dans l'environnement bâti et paysager.

L'aménagement du site doit favoriser des formes urbaines compactes, notamment à proximité des voies de desserte. L'organisation des espaces bâtis se structure le long de la voie de desserte interne, par la mise en place d'un front bâti.

La hauteur des bâtiments est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

### // Principes de traitement paysager

Tout programme ou opération de plus de 20 logements doit comporter au minimum 5 m<sup>2</sup> d'aires de jeux par logement.

Les espaces verts sont compris dans la surface des espaces de pleine terre.

Afin de garantir une bonne insertion, une interface paysagère et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité et devra répondre aux obligations légales de débroussaillage.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules) peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### // Risque inondation

Ce secteur est concerné par un enjeu potentiel en matière de ruissellement urbain.

### // Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé et Bien-être au quotidien ».

Lors de sa conception, le projet devra veiller à limiter la vulnérabilité des futures constructions.

Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie.

Sa mise en œuvre sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des opérations, notamment :

- Concevoir un réseau DFCl par de nouvelles pistes à double sens de circulation aux abords des installations afin de pouvoir intervenir sur l'ensemble du site.
- Favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersement des moyens d'intervention des secours.

- Positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins de secours.

- Relier au moins une des voies internes au projet à une voie accessible aux engins de secours.

- Créer des voies à double issue et à double sens de circulation avec une largeur minimale permettant le passage des services d'incendie et de secours (aires de stationnement et trottoirs exclus).

- Créer des aires de retournement à l'extrémité des voies sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours.

- Assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).

- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage.

Un espace de gestion du risque incendie sera respecté dans le cadre de l'aménagement et entretenu en état débroussaillé afin de constituer une interface en isolant les espaces bâtis des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement...



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX