

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **COMMUNE DE PELISSANNE**

**1-C**

**MODIFICATION N°5 DU PLU**  
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**  
**ET DE PROGRAMMATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Métropolitain du

## SOMMAIRE

|    |                                                                                  |   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|---|
| A. | Préambule.....                                                                   | 3 |
| B. | L’Orientation d’Aménagement et de Programmation du secteur de L’Ensoleillé ..... | 6 |

## A. Préambule

---

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

### Règles générales

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme « 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. »

Selon l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Selon l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie ».

### Opposabilité au tiers

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 conformes au règlement et à ses documents graphiques.

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### Articulation avec le règlement écrit et graphique

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires contenues dans le règlement écrit et graphique.

## B. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de L'Ensoleillé

---

## Présentation générale du site de projet

Le site de projet se situe au sein du secteur dit de « l'Ensoleillé », qui représente la limite Sud-Est de Pélissanne avec la commune de La Barben.

L'assiette du projet se caractérise par un terrain nu d'une superficie cadastrale d'environ 4 ha, marqué par la présence de boisements et ponctué par la présence d'une maison vacante des années 30, dont l'état global est dégradé et vieillissant. Cette assise foncière est circonscrite dans un quartier pavillonnaire accessible par des venelles en impasse.

## Enjeux et objectifs

Cette OAP vise à programmer le développement d'un projet mixte, répondant aux enjeux locaux suivants :

- Accueillir des équipements d'intérêt général/collectif répondant aux besoins communaux (par exemple des équipements intergénérationnels ou l'installation d'une caserne de gendarmerie) ;
- Proposer un programme d'habitat, en réponse aux besoins en logements ;
- Assurer une accessibilité sécurisée du site et adaptée à l'augmentation du trafic routier ;
- Préserver le caractère boisé et paysager du site.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### QUALITÉ URBAINE DU PROJET

Les hauteurs des bâtiments seront étudiées de sorte à s'insérer harmonieusement dans la continuité du tissu pavillonnaire environnant. Ainsi, les hauteurs n'excéderont pas le R+2 pour l'ensemble bâti dédié aux équipements d'intérêt général et/ou collectifs, et le R+2 pour les lots à bâtir dédiés au développement résidentiel.

### ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Les espaces boisés significatifs du site seront préservés en l'état.

La composante végétale occupera fortement le site du projet. Des espaces paysagers ainsi que des étendues dédiées à la rétention des eaux pluviales seront prévus.

Le réseau viaire bénéficiera d'aménagements paysagers notamment des franges paysagères le long des axes et entre les espaces d'équipements et d'habitat.

### Mixité fonctionnelle et sociale

### PROGRAMMATION GLOBALE

L'opération s'articule autour de deux ensembles distincts :

- **En partie Ouest**, un premier ensemble dédié aux équipements d'intérêt général et collectif :
  - o Le secteur pourra notamment accueillir une **caserne de gendarmerie**, composée à la fois d'équipements techniques et aménagements liés à l'activité de la caserne, et un volume de l'ordre de 15 logements spécifiquement dédiés aux brigadiers ;
  - o Un **EHPAD** pourra également voir le jour, permettant l'hébergement de 80 à 120 personnes (80 à 120 lits).

- **En partie Est**, un second ensemble pour le développement résidentiel, pour un volume de l'ordre de 80 logements, dont 50% de logements sociaux :
  - Une production de logements collectifs de l'ordre de 50 à 60 logements en LLS, de tailles diverses (la majorité allant du T2 au T4) ;
  - Une production de logements individuels de l'ordre de 10 à 15 logements en LLI ;
  - Une production de logements individuels de l'ordre de 5 à 15 logements en lots libres, de typologie T4 en moyenne.

**Le développement résidentiel de la partie Est est conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble.**

Le développement commercial n'est pas envisagé au sein de l'OAP « Secteur de l'Ensoleillé ».

## MIXITE SOCIALE

50% de la production sera réservé à du logement social.

Les équipements publics d'intérêt général et/ou collectifs pourront éventuellement accueillir des logements locatifs sociaux si leur fonction le permet.

## Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation du secteur s'opèrera à court/moyen terme.

## Principes de desserte

### RÉSEAU VIAIRE

L'accès principal au projet est défini au Nord du site depuis l'impasse de l'Ensoleillé. Un travail sur l'impasse de l'Ensoleillé devra être effectué afin de l'aménager et de la sécuriser, compte tenu de l'augmentation du trafic routier attendu.

Une voie de desserte interne sera aménagée depuis cet accès afin de distribuer les différents lots bâtis. La configuration de cette voirie formera un bouclage viaire autour d'un espace paysager.

Un accès secondaire est projeté depuis l'impasse de l'Ensoleillé, côté Est du site de projet.

## LES MODES ACTIFS

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

Le bouclage viaire organisé au cœur du site sera doublé par une liaison douce, permettant ainsi de desservir l'ensemble des lots à bâtir.

## DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site est desservi par une ligne de transports scolaires à proximité, au niveau du quartier du Haut Taulet.

## STATIONNEMENT

L'aménagement de la zone dédiée aux équipements devra prévoir la mutualisation des espaces de stationnement (hors gendarmerie qui possèdera un espace de stationnement autonome).

Un espace de livraison pourra être inclus dans ce parking, et sera à proximité des locaux de fonctionnement et de services des établissements.

## **Qualité environnementale et prévention des risques**

### **GESTION DE L'EAU**

La gestion des eaux pluviales sera obligatoire. L'imperméabilisation des sols devra donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables seront 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 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.

### **RISQUES**

En limite Sud du site, une bande boisée inconstructible devra être maintenue en état débroussaillé.

### **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

L'utilisation d'énergies renouvelables et le recours à des matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

Les systèmes collectifs (électricité ou chaleur) devront être mis en œuvre afin de rationaliser les besoins et de mutualiser les solutions techniques sur plusieurs bâtiments.

## Schéma de l'OAP

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

