



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS  
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX  
DE DEMAIN

PEYNIER

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 D'INTENTION 11

---

**PEY-OAP01 : Beaulieu..... 12**

LES OAP VALANT RÈGLEMENT 19

---

**PEY-OAP02 : La Treille - La Corneirelle..... 20**

## 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.

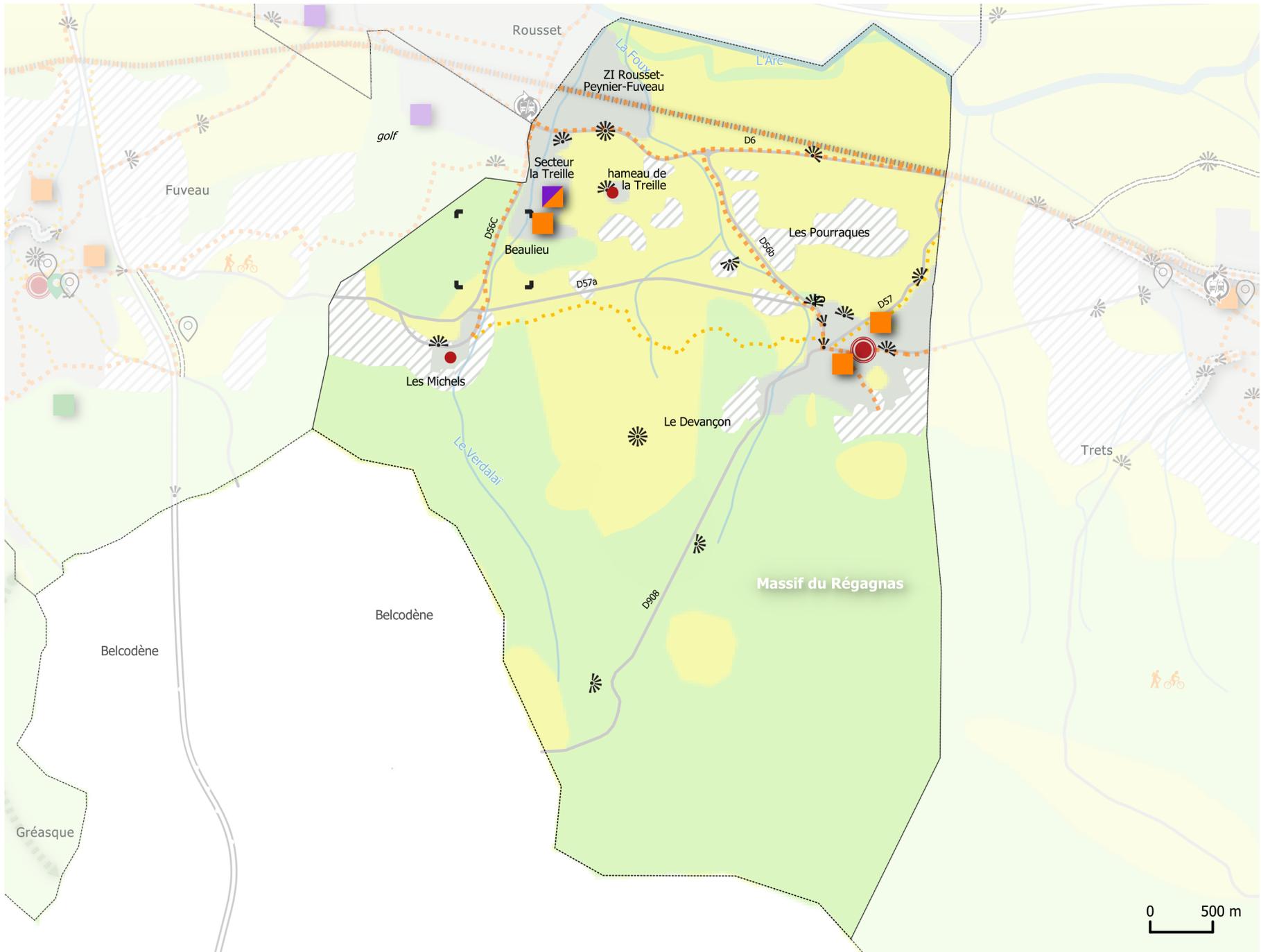
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



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
-  mixte économie/résidentiel

### Intentions de projet à long terme

### Pole de vie à conforter

-  principal
-  hameau

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

### Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

-  Itinéraires locaux
-  Itinéraires principaux

### Aire de stationnement

-  à conforter

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

-  Principaux cours d'eau et canaux à protéger/préserver/restaurer
-  Cône de vue à préserver et valoriser

---

## >> 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 et valoriser les espaces agricoles et naturels, les zones humides et les corridors écologiques, notamment les cours d'eau et leur ripisylve (l'Arc, le vallon du Verdalaï, le Ruisseau de la Foux...).
- » Valoriser le massif du Régagnas sur le plan environnemental et sur le plan économique en accompagnant le développement d'activités (sylvopastoralisme, sylviculture, tourisme, loisirs...)

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

- » Parachever la réhabilitation du Château de Peynier situé dans le centre ancien.
- » Qualifier la transition entre le massif et le village.
- » Préserver et valoriser le grand cadre paysager sur la Sainte-Victoire.
- » Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel provençal (Mas Saint-Anne), en lien avec la réhabilitation du château.

## UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

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

- » Densifier l'enveloppe urbaine existante en privilégiant des formes d'habitat groupées et l'optimisation des "dents creuses".
- » Poursuivre un projet urbain dans le centre ancien : s'appuyer sur la réhabilitation du Château de Peynier pour y transférer certains services publics, et profiter des bâtiments libérés pour compléter l'offre de logements.
- » Conforter les hameaux Les Michels et la Treille dans leurs limites actuelles tout en préservant leur morphologie.
- » Développer un habitat de faible densité au sud de Saint-Anne et chemin de la Blaque, dans des secteurs de campagne déjà habités.

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

### // Encourager les modes de déplacement alternatifs à la voiture

- » Créer un itinéraire cyclable sécurisé entre le hameau des Michels et le village.

## UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

### // Conforter le tissu économique local et développer la zone industrielle

- » Accompagner le développement de la Zone Industrielle Rousset - Peynier - Fuveau par :
  - l'optimisation des capacités résiduelles de la zone ;
  - l'implantation d'activités sur le secteur de la Treille, situé en prolongement de la ZI.

### // Assurer le maintien de l'agriculture

- » Préserver les espaces agricoles de la commune, et développer les terres agricoles d'excellence (extension des périmètres AOC).
- » Préserver les oliveraies situées sur la frange sud du village et au nord-ouest du hameau Les Michels.
- » Préserver les espaces agricoles à haute valeur paysagère (socle du village).
- » Engager un projet de Zone Agricole Protégée en frange nord du village.
- » Intensifier la reconquête agricole des terres présentant une valeur agronomique et participant à la lutte contre le risque d'incendie de forêt dans les massifs, notamment aux abords des secteurs d'habitations.
- » Conforter et développer une commercialisation en circuit court des produits locaux et favoriser l'implantation d'activités artisanales agroalimentaires.

## // Exploiter de nouvelles niches liés aux loisirs et au tourisme

- » Valoriser les espaces naturels et développer les activités de loisirs sur les espaces les moins sensibles.
- » Reconquérir le massif en tant que lieu d'activités économiques (agriculture, sylvopastoralisme, tourisme...).
- » Permettre l'extension du golf de Fuveau sur la commune de Peynier et l'implantation d'équipements touristiques à haute valeur ajoutée s'y rattachant.
- » Réunir les conditions favorables au développement d'activités économiques orientées vers le loisir, le tourisme à haute valeur ajoutée, le patrimoine et l'art de vivre en Provence.



© AUPA

^ Peynier



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



## PEY-OAP01: Beaulieu

Vocation : habitat

Zonage : UG

Programme : environ 30 logements  
et des équipements publics

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord-ouest de la commune de Peynier, le site de Beaulieu s'intègre dans un environnement majoritairement agricole.

Le périmètre d'OAP se situe à l'ouest du centre-ville et s'étend sur une surface d'environ 9,2 ha.

Un Espace Boisé Classé (EBC) longe le sud de l'OAP et le périmètre de l'OAP intègre le Vallat de Verdalaï.

Le site de projet couvre des espaces non bâtis et bâtis avec de l'habitat individuel.

Le site est desservi depuis le chemin de la Treille qui traverse le périmètre d'OAP d'ouest en est et depuis la voie du "lotissement de la Treille" au nord, accessibles depuis la RD56C qui se situe à l'ouest.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Proposer une densification du secteur en intégrant un habitat individuel autour de l'existant.
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles.
- » Organiser un maillage piéton interne au secteur.
- » Valoriser le Vallat de Verdalaï et son pourtour.

### HAUTE VALLÉE DE L'ARC

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Haute Vallée de l'Arc*



© Google, 2020



© Google, 2020



© Google, 2020

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
  
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
-  Espace naturel
  
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
  
- Mobilité**
-  Voie secondaire
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Continuité viaire - maillage
-  Aire de retournement
-  Gestion de l'interface
-  Accès principal
  
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Modes actifs à créer
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Interface paysagère à aménager
-  Trame bleue primaire
-  Trame végétale à préserver
-  Espace de gestion du risque incendie

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

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

### // Programmation

L'aménagement global du site est uniquement dédié à la réalisation d'un habitat de qualité de moyenne à faible densité. L'aménagement de ce site devra permettre la construction d'une trentaine de logements.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

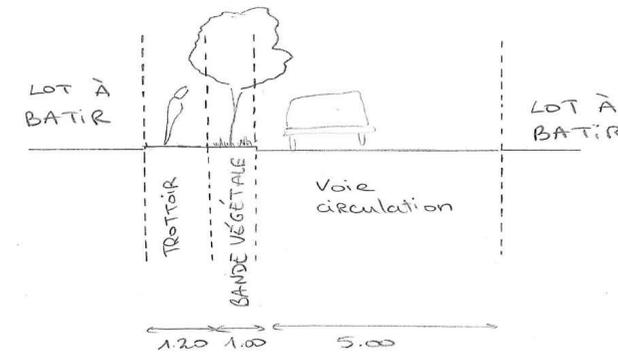
## PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

### // Accès

Deux accès principaux permettront l'accessibilité au Nord du site, depuis le chemin de la Treille.

### // Principes de desserte

La desserte est structurée par la présence du chemin de la Treille qui fait l'objet d'un emplacement réservé pour son élargissement, ainsi que par le chemin du lotissement de la Treille en cours d'aménagement. Des chemins de dessertes existants pourront permettre l'accès aux nouvelles habitations. Des voies secondaires pourront être créées. Ces voies devront permettre une circulation des véhicules et des piétons de manière apaisée. Pour ce faire, elles présenteront une chaussée, un trottoir séparé de la voie de circulation par une bande paysagée de gabarits suffisants, à savoir des largeurs minimales respectives de 5 m, 1,20 m et 1 m.



### // Modes actifs

Des aménagements doux, ou à défaut des espaces nécessaires à leur réalisation, devront être réalisés afin de permettre la circulation piétonne et cycle sur le site et favoriser la connexion du site avec les équipements communaux, ainsi qu'avec le réseau de bus dont l'arrêt le plus proche est celui de la Treille situé sur la RD56c, au niveau du chemin de la Treille.

Le secteur sera relié au nord à la « coulée douce » prévue le long du Verdalaï qui, traversant le secteur de la Treille - Corneirelle, permettra un accès à la RD6 en modes actifs.

### // Gestion du stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Obligation minimale pour les véhicules automobiles ou assimilés :

Pour l'habitat:

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement ;
- Plus 1 place visiteur pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans le cas des constructions dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

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

### // Principes d'implantation des bâtiments

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 10 m de l'axe de la RD56C.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Afin de préserver les caractéristiques du lieu et assurer un paysage urbain de qualité, l'aménagement du secteur devra veiller à limiter les emprises bâties dans la limite de 30 lots à créer.

Ce secteur devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les franges de ce secteur devront être aménagées en « couture paysagères » en interface avec les espaces naturels et agricoles. Dans ces bandes vertes, les boisements existants devront être conservés, voire renforcés, notamment en limite sud du secteur en interface avec de l'Espace Boisé Classé (EBC). En continuité avec les aménagements prévus sur le secteur de la Traille – La Corneirelle, les abords du Verdalaï seront préservés et mis en valeur à travers un renforcement de sa ripisylve. Des respirations végétalisées devront également être développées à l'intérieur même des zones constructibles, notamment dans les espaces communs de ce quartier résidentiel.

Les constructions seront édifiées sur une hauteur maximale équivalente à 7 m.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter plus de 12% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement d'ensemble.

### // Principes de traitement paysager

Les interfaces avec les habitations existantes, ainsi que les abords de voies de desserte devront être végétalisées.

Le coefficient d'espaces libres doit être au minimum égal à 70 % de la superficie totale du terrain.

Les clôtures devront bénéficier d'un traitement qualitatif en harmonie avec le lotissement de La Treille.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux usées doivent être collectées par le réseau d'assainissement collectif (vers la STEP des Michels). En fonction des conditions techniques, le raccordement au réseau d'assainissement collectif se fera en gravitaire ou par station de relevage.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain. 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 seront gérées à la parcelle (rétention et stockage des eaux ruisselées) puis dirigées, après régulation, vers un exutoire naturel ou vers les réseaux pluviaux.

## // 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.

L'aménagement global du secteur devra participer à une réflexion d'ensemble pour la réduction de la vulnérabilité du bâti et sur les moyens collectifs de défense contre les feux de forêt. Ainsi, afin d'améliorer les dispositifs de lutte contre les incendies de forêt, notamment en matière de défendabilité, le projet devra :

- 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.
- limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.
- positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins 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

# Les OAP valant règlement

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



**PEY-OAP02 : La Treille - La Corneirelle**

Vocation : mixte

Zonage : Uoap

Programme : Quartier durable de l'ordre de 115 logements, incluant des équipements d'intérêt collectif et des activités économiques

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



**DESCRIPTION DU SITE**

Situé au nord-ouest de la commune de Peynier et de son centre-village, le site de La Treille - La Corneirelle, d'une superficie de l'ordre de 14 ha, constitue un secteur de développement privilégié de par sa situation.

Le site de La Treille - La Corneirelle est délimité au nord, par la RD6, à l'ouest par la RD56C, à l'est par le chemin de la Corneirelle, et au sud par le chemin de la Treille.

Le site de la Treille est desservi au sud par le chemin éponyme qui donne sur la D56C, axe, directement relié à la RD6, disposant d'aménagements piétons et cyclables, qui en constitue la limite ouest.

De ce fait, ce site bénéficie d'une bonne desserte et de la proximité de la zone d'activités de Rousset/Peynier/Fuveau, qui compte un grand nombre de commerces et d'espaces de restauration le long de la RD6.

Ce site présente déjà une certaine anthropisation (bâtiment tertiaire au nord-ouest, lotissements au nord-est, habitat diffus au sud et à l'est) qui contraste avec un grand paysage verdoyant et identitaire visible depuis le périmètre-même de la Treille - La Corneirelle : le Massif du Regagnas au sud, la Barre du Cengle et la montagne Sainte-Victoire au nord, ceinturent la Haute Vallée de l'Arc et ses affluents.

Le Verdalaï, affluent direct de l'Arc, traverse le site d'étude du nord au sud créant ainsi une continuité boisée lisible relayée çà et là par des haies, témoins de l'ancien tramage agricole du secteur. Ainsi, des parcelles ouvertes alternent avec des bosquets qui ferment peu à peu le paysage.

La topographie générale du site offre une position dominante sur la vallée de l'Arc (pente douce du sud au nord vers le fond de vallée). D'est en ouest, le site est marqué par un vallonement doux entre le Verdalaï et les plaines encore cultivées. Le point haut, « enfriché », culmine à 246 m de hauteur et offre un point de vue sur le grand paysage de la Sainte-Victoire. A contrario, la ripisylve, encaissée et fraîche offre un espace d'intimité et une continuité écologique à valoriser.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

Réalisation d'un quartier durable axé sur le développement d'activités économiques et de services ainsi que la diversification de l'offre en logements de la commune permettant de :

- » Pallier aux disparités de répartition de logements sociaux sur le Pays d'Aix.
- » Offrir des logements adaptés aux actifs à proximité immédiate d'une zone d'emplois (zones d'activités de Rousset/Peynier/Fuveau et de la Treille elle-même).
- » Proposer une diversité d'équipements.
- » Accueillir prioritairement des entreprises industrielles, notamment en lien avec l'Énergie et le Numérique et la Microélectronique, filières économiques stratégiques du Pays d'Aix.
- » Permettre le confortement de la zone d'activités économiques de Rousset – Peynier – Fuveau.
- » Proposer une diversité fonctionnelle et des formes urbaines et d'habitat s'insérant dans un environnement préservé grâce à un traitement paysager, urbain et architectural méticuleux intégrant des articulations autour de coutures paysagères de qualité à l'intérieur-même de ce nouveau quartier et sur ses franges.

### HAUTE VALLÉE DE L'ARC

#### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Haute Vallée de l'Arc*



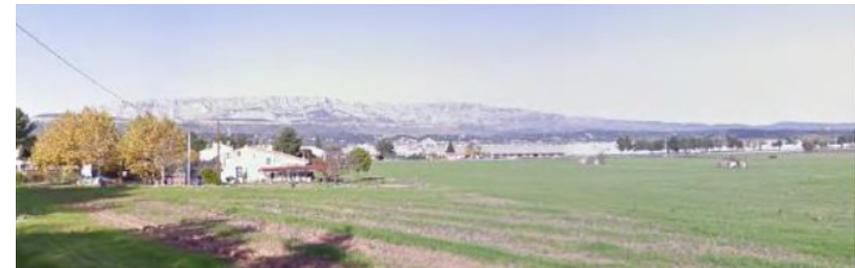
© Mairie de Peynier

^ La ripisylve du Verdalaï et son cortège de chênes pubescents qui dévale vers le fond de la vallée.



© Mairie de Peynier

^ Les bosquets de pins d'Alep, pionniers, qui se développent sur les friches agricoles.



© Mairie de Peynier

^ Les grandes plaines créent de larges ouvertures sur le grand paysage et offrent un vis-à-vis saisissant avec la montagne Sainte-Victoire.



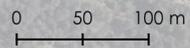
© Mairie de Peynier

^ Bosquets et clairières se succèdent pour créer un paysage bucolique.

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



- Périimètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
- Habitat à dominante individuelle
- Habitat à dominante collective
- Activités à dominante productive
- Activités à dominante tertiaire
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Caractéristique du bâti**
- Hauteur du bâti
- Recul des constructions
- Mobilité**
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale à créer ou restructurer
- Modes actifs à créer
- Aire de retournement
- Mutualisation des entrées
- Principe de franchissement
- Accès principal
- Accès secondaire
- Traitement des espaces publics**
- Trame végétale à préserver
- Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
- Espace de gestion du risque incendie
- Espace paysager à végétaliser, à préserver



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

### // Qualité urbaine du projet

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Treille – La Corneirelle, est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble à l'échelle globale de la zone afin d'en garantir la cohérence urbanistique. Ainsi un permis d'aménager constituant le lotissement de « La Treille » de 11 lots, offrant de l'activité (bureaux, artisanat, hôtellerie), des équipements et de l'habitat (libre, accession maîtrisée, logement social, logement social intergénérationnel) a été accordé sur le secteur.

Afin de respecter la qualité paysagère du site de la Treille et répondre à des vocations multiples, l'aménagement du site doit permettre de créer des formes diversifiées, adaptées à leur utilisation. Il présentera donc différentes typologies urbaines et architecturales : des logements de types petit collectif, individuel groupé ou individuel ; des équipements et services d'intérêt collectif; et des bâtiments d'activité.

Un gradient de densité et de hauteur sera respecté pour assurer une transition apaisée entre les quartiers alentours existants et le nouveau quartier durable.

Le projet doit prévoir une couture urbaine paysagère entre les zones d'habitat et la zone d'activité.

Les espaces d'activités et de services sont implantés de manière compacte à proximité de la RD56C avec des hauteurs limitées.

Les constructions à usage d'habitation seront prioritairement implantées à l'Est du vallon du Verdalaï, à proximité des habitations existantes, en respectant une gradation de la hauteur maximale des constructions, ainsi que de leur densité pour des raisons paysagères.

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Leur emprise au sol n'est pas réglementée dans le cadre de l'opération.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent

mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

### // Hauteur des constructions

Les hauteurs des futures constructions sont adaptées en fonction des caractéristiques du site (relief, constructibilité, interactions avec le contexte, etc.) afin de tendre vers une intégration paysagère optimale.

La hauteur maximale des constructions et le nombre de niveau maximal sont :

- Pour les secteurs d'habitat collectif, d'équipement et d'activité (lots 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 et 11) : R+2, soit une hauteur maximale de 10 m à l'égout de toiture ;
- Pour les secteurs d'habitat individuel (lot 6) : R+1, soit une hauteur maximale de 7 m à l'égout de toiture.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale totale : les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 m de hauteur.

### // Espaces verts / Espaces naturels

Le Verdalaï et sa ripisylve représentent un atout majeur dans la structuration spatiale et usuelle du secteur. A ce titre, le projet doit assurer la préservation du vallon du Verdalaï et sa ripisylve boisée et aménager un parc paysager le long de son tracé, créant une coulée verte propice aux mobilités douces et à la biodiversité en lien avec les quartiers existants à proximité.

La superficie d'espaces verts de pleine terre représentera un minimum :

- Pour les secteurs d'habitat collectif, d'équipement et d'activité (lots 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 et 11) : 25% de la superficie des lots concernés,
- Pour les secteurs d'habitat individuel (lot 6) : 37% du lot, étant précisé qu'en cas de subdivision, ce coefficient est porté à 50% de la superficie du lot créé.

Les espaces verts de pleine terre doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre de taille équivalente à l'âge adulte.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés, non revêtus et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention doivent être végétalisés de façon naturelle.

Le choix des végétaux devra être fait parmi une palette végétale méditerranéenne permettant une bonne adaptation des plantes au milieu et une juste intégration du projet dans son environnement, ainsi qu'une utilisation rationnelle de l'eau.

## // Paysage

Le parti d'aménagement doit permettre de préserver des espaces de nature et de respiration entre les bâtiments et de conserver la qualité paysagère du site.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public et considéré comme une extension de celui-ci.

## // Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter un recul :

- de 10 m par rapport à l'axe de la RD56C ;

- de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des implantations par rapport aux voies et emprises publiques différentes pourront être autorisées, en considération de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pour lesquelles une implantation à l'alignement ou en retrait minimal de 1 m peut être autorisée. Cela peut concerner les constructions ayant une nécessité de proximité avec la voie interne du lotissement (ex : local d'ordures ménagères, etc.) n'excédant pas une hauteur de 2 m et une longueur de 7 m, pour lesquelles une implantation à l'alignement est autorisée.

L'implantation des constructions par rapport aux futures voies internes n'est pas réglementée, toutefois, il conviendra de tendre vers une composition urbaine et un confort d'usage et de vie qualitatifs.

Par rapport aux limites séparatives périphériques de l'opération d'ensemble et celles de ses différents lots, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $D=H/2$ ) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les constructions devront être édifiées dans les zones d'implantation définies au schéma d'aménagement.

A l'intérieur des zones d'implantation des constructions l'opération d'aménagement d'ensemble susmentionnée, dans le cadre des futures opérations et d'un potentiel redécoupage interne des lots définis au schéma d'aménagement, les bâtiments doivent être implantés à une distance des futures limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :

- la construction en mitoyenneté sera autorisée pour les constructions à destination d'habitat individuel jumelé et groupé, y compris pour les constructions destinées à recevoir du stationnement (garages...);
- un recul moins important pourra être autorisé en considération de la composition urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intimité des futurs logements (vis-à-vis...).

D'une manière générale, les reculs devront être dimensionnés de manière à préserver des percées visuelles et des respirations paysagères transversales depuis la RD56C et les cœurs d'îlots vers le vallon de Verdalaï.

Les bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doivent respecter une distance entre eux au moins égale à 4 m.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes des constructions, par rapport aux limites séparatives ou les unes par rapport aux autres sur un même terrain, peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant légalement autorisé, à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction de l'autre bâtiment.

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### // Programmation globale

La surface de plancher totale de l'opération de la Treille ne devra pas dépasser 52 200 m<sup>2</sup>.

Elle prévoit la création de :

- Lot n°1 : Activités économiques : à vocation industrielle et d'entrepôt mais aussi hôtelière, de service et de santé. Des logements pourront également y être admis, notamment à caractère social ;
- Lot n°2 : Habitat (accession maîtrisée) sous la forme d'habitat petit collectif, intermédiaire, individuel groupé ;
- Lot n°3 : Habitat (logements à caractère social) avec bureaux et services en rez-de-chaussée sous la forme d'un petit collectif ;
- Lot n°4 : Équipement d'intérêt collectif / logement social, de type EPA-EHPAD.

- Lot n°5 : Habitat (logements à caractère social), sous la forme d'habitat en petits collectifs, intermédiaire, ou individuel groupé ;

- Lot n°6 : Habitat individuel (accession libre) ;

- Lots n°7, 8, 9, 10 et 11 : Activités tertiaires. Des logements, notamment à caractère social, pourront être admis dans le lot 11, ainsi que des activités artisanales.

Au regard du référentiel identifié dans le Pays d'Aix, l'opération d'aménagement de la Treille – La Corneirelle présentera des "ambiances" à dominante pavillonnaire et villageoise et plus à la marge citadine, ce qui se traduira par une densité entre 30 et 70 logements à l'hectare suivant le secteur.

Le secteur doit assurer la production de 40% de logements sociaux sur la production totale de logements du projet.

Pour le respect de cette exigence, les lots n°4 et n°5 sont destinés à recevoir 100% de logements à caractère social. Au regard des surfaces de plancher ultérieures développées à l'intérieur des lots, le lot n°3 et, dans une moindre mesure, les lots 1, 10 et 11, devront compenser, le cas échéant, toute carence en matière de production de logements sociaux.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

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

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

### // Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum.

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.

Les eaux pluviales générées par les voiries et emprises publiques du lotissement seront collectées et dirigées vers les noues, réseaux collectifs et bassins de rétention prévus à cet effet.

Les eaux pluviales générées sur les emprises privées, excepté pour les lots 1 et 6, devront être collectées et dirigées vers le réseau collectif et les bassins de rétention prévus à cet effet, suivant une superficie d'espaces imperméabilisés maximale fixée à :

- 75% pour les lots n°1, 7, 8, 9, 10 et 11, et,
- 63 % pour le lot 6, étant précisé qu'en cas de subdivisions internes, cette surface ne devra pas excéder 50% du lot.

### // Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter a 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, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

### // Risque inondation

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

### // 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.

L'aménagement global du secteur devra participer à une réflexion d'ensemble pour la réduction de la vulnérabilité du bâti et sur les moyens collectifs de défense contre les feux de forêt. Ainsi, afin d'améliorer les dispositifs de lutte contre les incendies de forêt, notamment en matière de défendabilité, le projet devra :

- 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.
- limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.
- positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins 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...

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette du projet.

Stationnement des véhicules motorisés (automobile) :

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement à créer est de :

- Logement : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement,

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Les places en enfilades ou dites commandées, peuvent être autorisées à condition d'être communes à un même logement.

- Bureaux : 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Artisanat : 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire,
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Le nombre de places dédiées aux personnes à mobilité réduite (PMR) sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

6 places de stationnement visiteurs sont prévues et aménagées par le lotisseur au niveau de la raquette de retournement de la voie de desserte du lotissement à l'usage des lots n°3, 4 et 5.

Pour le stationnement en surface, il sera favorisé un regroupement des emplacements, organisé en plusieurs espaces de manière à limiter un linéaire trop important le long des futures voiries internes des lots.

#### Stationnement deux-roues :

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements à hauteur d'une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre, en recherchant une intégration paysagère.

### LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La desserte en transports en commun du site est assurée au niveau de la RD6 sur laquelle se situe l'arrêt « La Corneirelle » auquel le nouveau quartier de « La Treille – La Corneirelle » sera relié par des liaisons douces longeant le Verdalaï. Au niveau du chemin de la Treille, sur la D56c, l'arrêt « La Treille » dessert également le secteur.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX