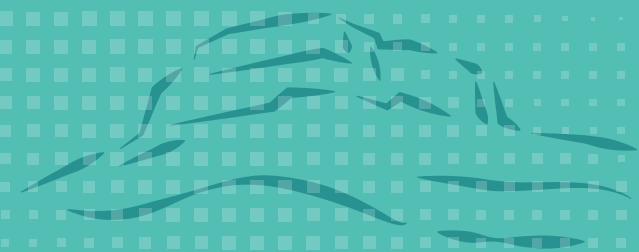


**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

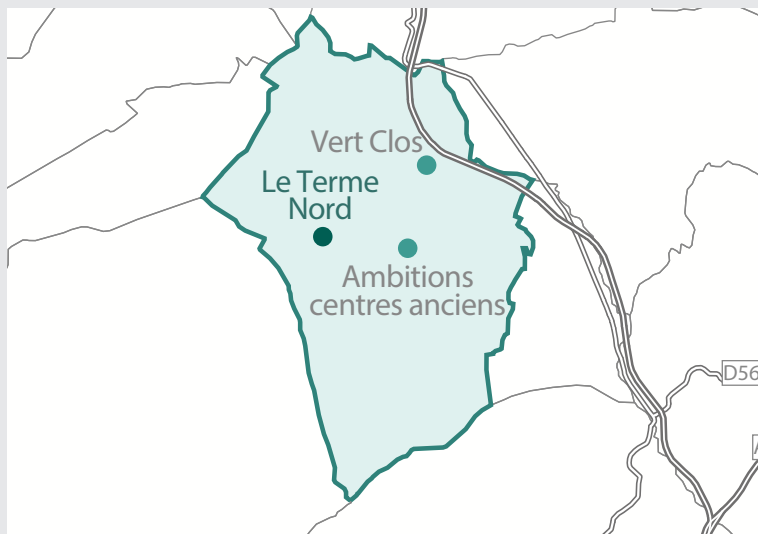
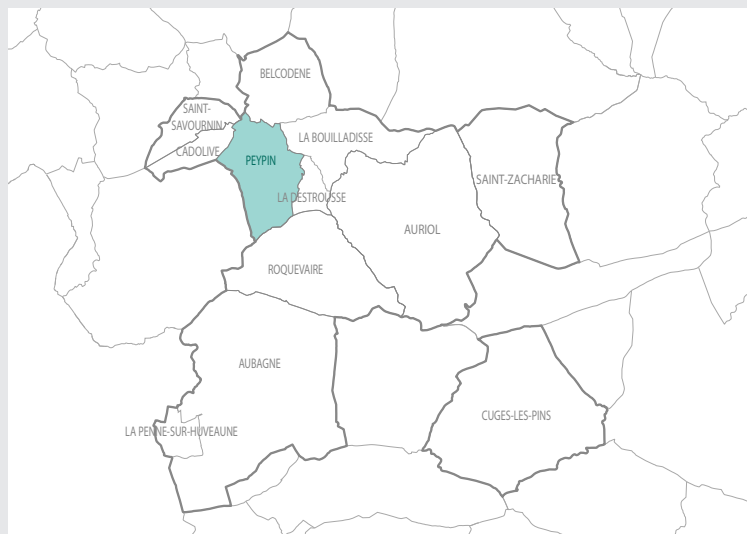
# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## I.12 PEYPIN

**OAP de composition urbaine « Le Terme nord »**






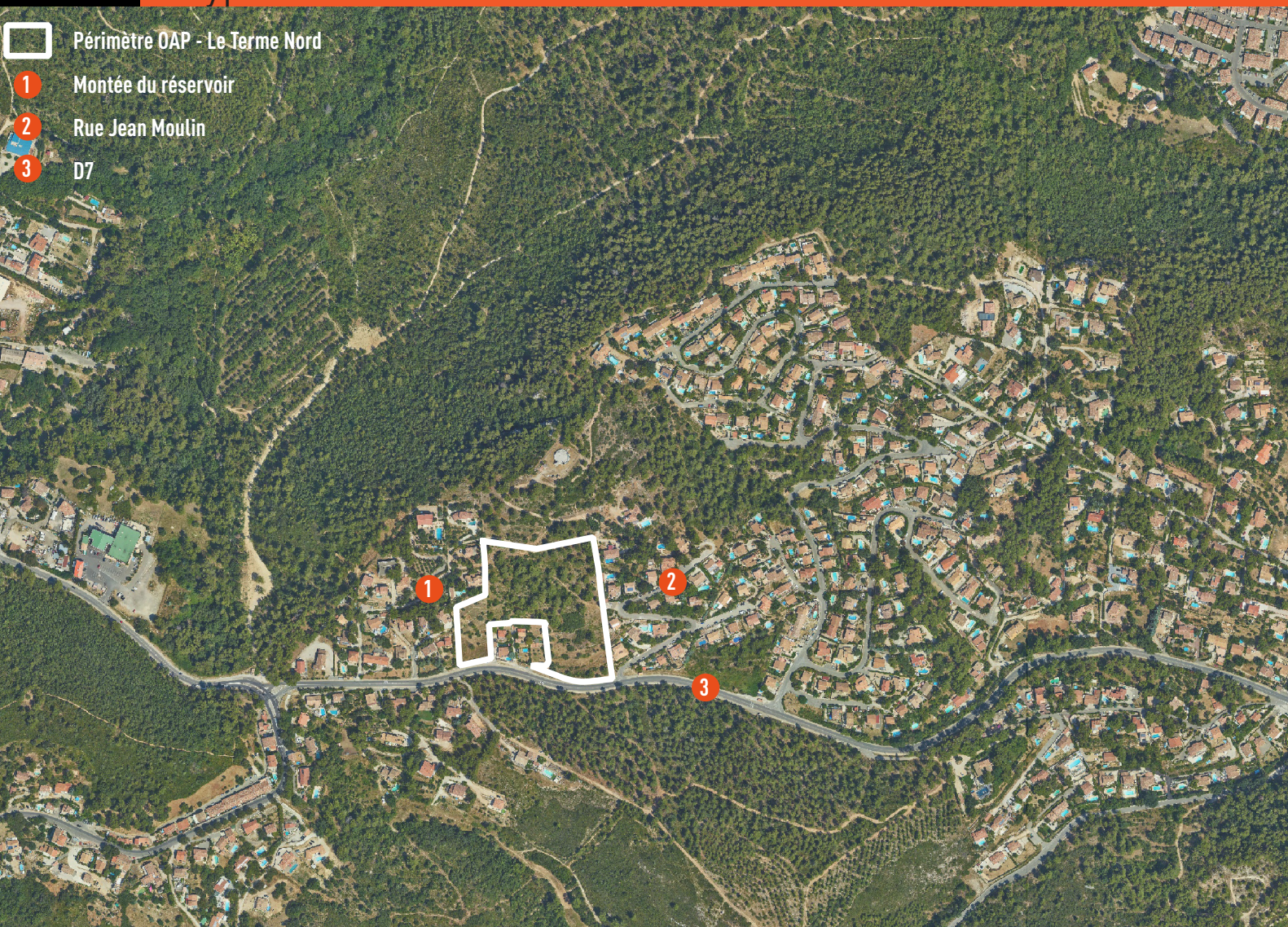




## Peypin **Le Terme nord**

 Périmètre OAP - Le Terme Nord

-  1 Montée du réservoir
-  2 Rue Jean Moulin
-  3 D7





## Peypin Le Terme nord

Situé en entrée de ville ouest de la commune de Peypin, aux abords de la RD7, le site dit le Terme Nord correspond à des opérations en cours de réalisation entre plusieurs zones bâties. L'enjeu de l'OAP est de garantir la cohérence des aménagements pour assurer la qualité paysagère de cette entrée de ville.

En effet, sur une superficie de l'ordre de 1,9 ha, le site comporte des enjeux importants liés à l'intégration des constructions à la pente (topographie assez prononcée), de maintien de l'interface avec la pinède située au nord, des formes urbaines en transition avec les secteurs urbanisés à sa périphérie.

Outre ces enjeux paysagers, l'aménagement doit intégrer dans sa réflexion les problématiques liées aux risques naturels.



➤ Partie sud du site



➤ Vue panoramique

**ÉLÉMENTS DU CONTEXTE**

Limite de l'OAP

**COMPOSITION PAYSAGÈRE**

Boisement à conserver



Bassin de rétention paysager à créer



Part d'espaces végétalisés dont 2/3 en pleine terre



Zone tampon prise en compte du risque feu

**FORMES URBAINES ET VOCATIONS**

Maisons individuelles



Petit collectif



Hauteur des façades



Emprise bâtie (%)



Principe de mixité sociale

**ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS**

Liaison structurante à conserver

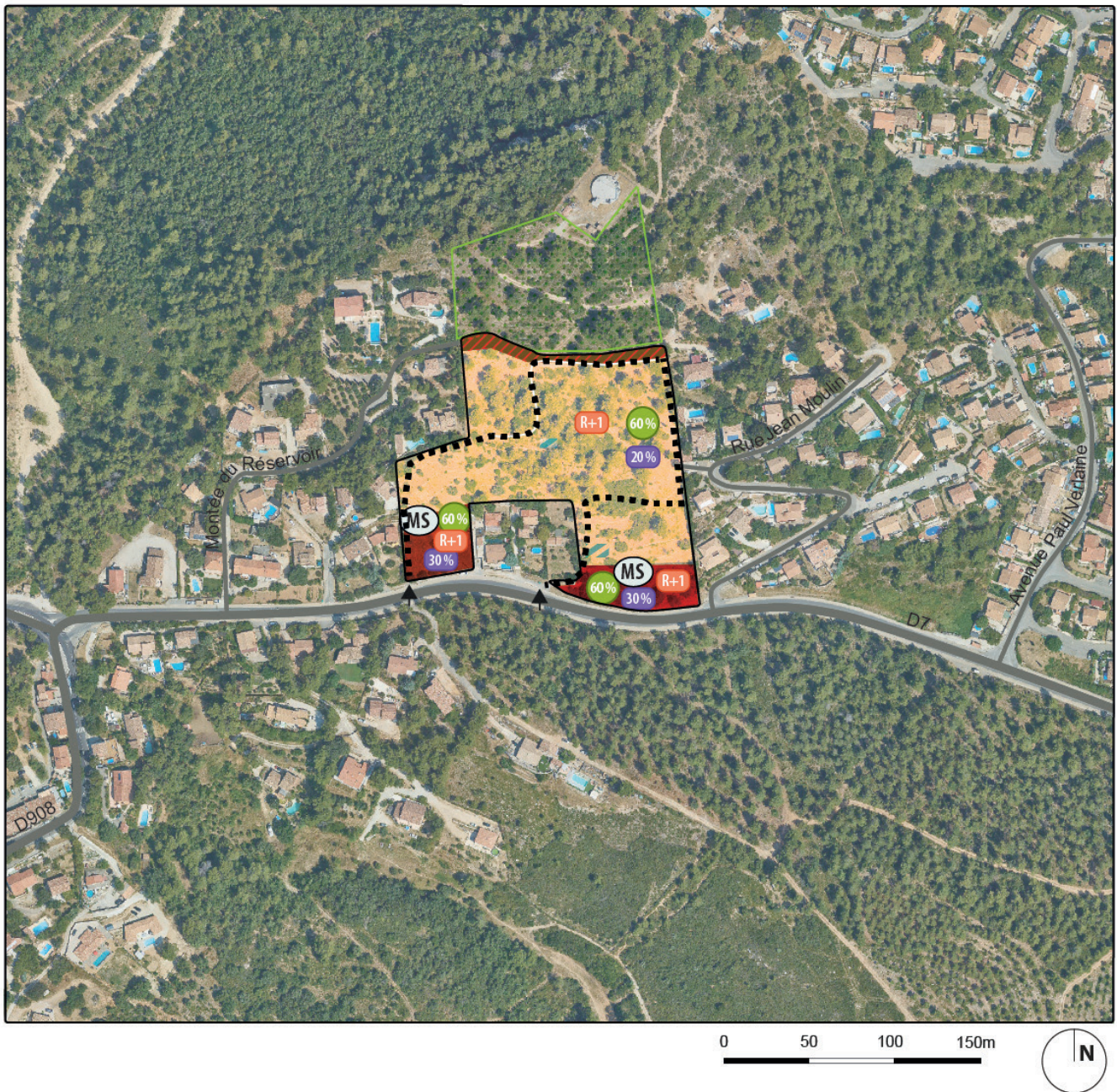


Principe de raccordement (desserte) à créer



Principe d'accès







## PROGRAMMATION

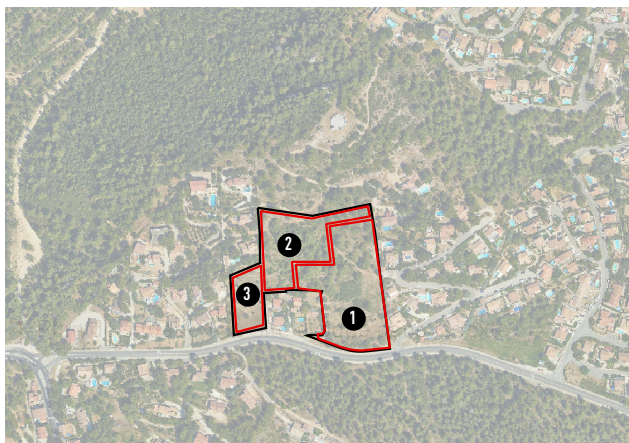
Le périmètre soumis aux OAP a une vocation résidentielle. L'urbanisation de chaque secteur est soumise à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble par secteur.

**Au sein du secteur 1**, la production d'environ 20 logements est attendue à horizon 2025-2028 composée de maisons jumelées et de maisons individuelles ainsi que d'un petit collectif en R+1 dédié à du logement social (environ 10 logements)

**Au sein du secteur 2**, une production d'environ 10 logements composée de maisons individuelles et jumelées. Programmation projetée également à horizon 2025-2028

**Au sein du secteur 3**: La production d'environ 10 logements en R+1 dont la totalité de logements sociaux.

Les secteurs 1, 2 et 3 seront raccordés aux réseaux publics, situés à proximité immédiate, pour la collecte des eaux usées et l'alimentation en eau potable. La gestion des eaux pluviales devra être pensée à l'échelle du secteur (bassin de rétention paysager à créer).



➤ Plan de situation du site évoqué dans le texte

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

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à deux étages (R+2).

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain d'assiette du projet pour les formes urbaines de maisons individuelles et à 30% pour les formes urbaines des petits collectifs

## MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

les logements sociaux, la partie sud du secteur 1 comportera 100% de logements sociaux et le secteur 3 à 100%. Ces secteurs contribueront à assurer la mixité sociale au sein du quartier du Terme.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, LA PRÉVENTION DU RISQUE ET QUALITÉ DE VIE

### Risque mouvement de terrain

L'ensemble du secteur est concerné par la présence du risque mouvement de terrain, phénomène retrait/gonflement des argiles

Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

### Risque minier

Un PPR minier (lignite)/carrières souterraines (pierre à ciment) à été approuvé sur la Commune de Peypin Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.(document annexé au PLUi)

### Des risques liés au ruissellement

### DÉFINITION

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

### ADAPTATION DU PROJET

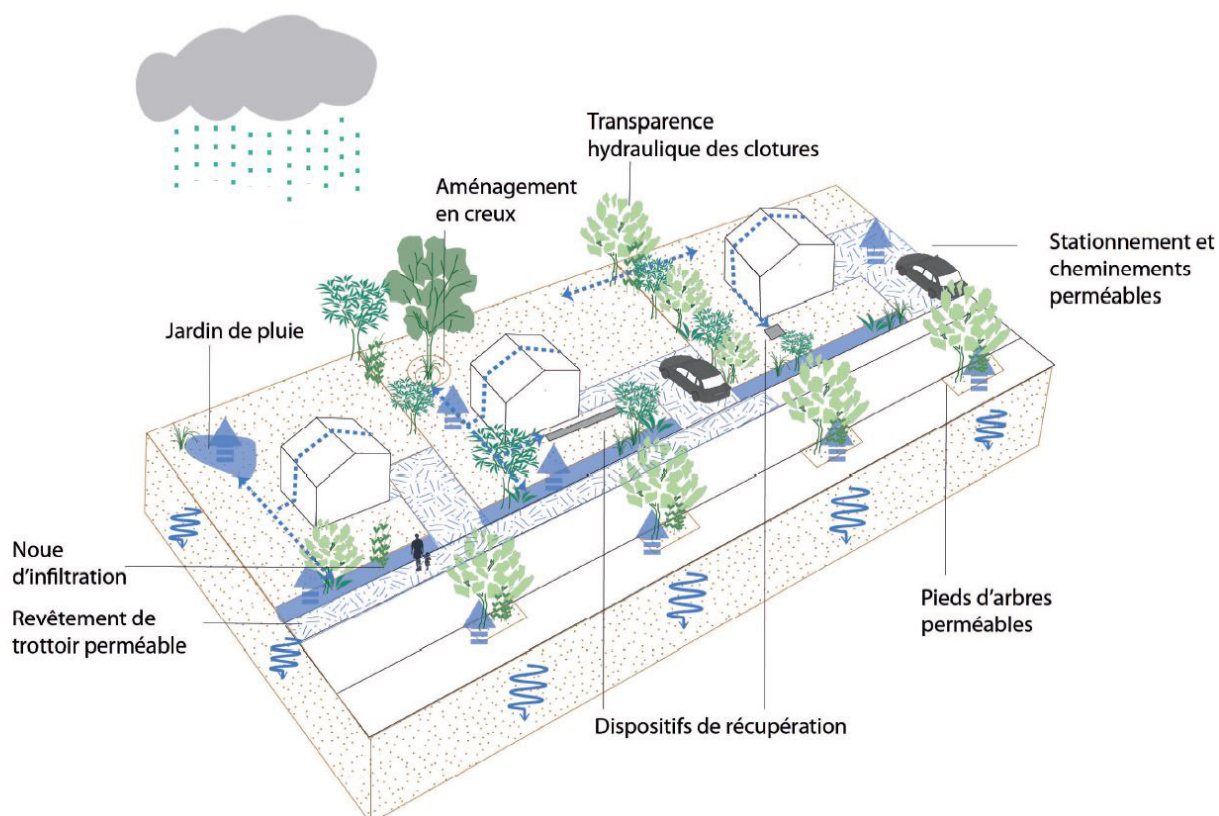
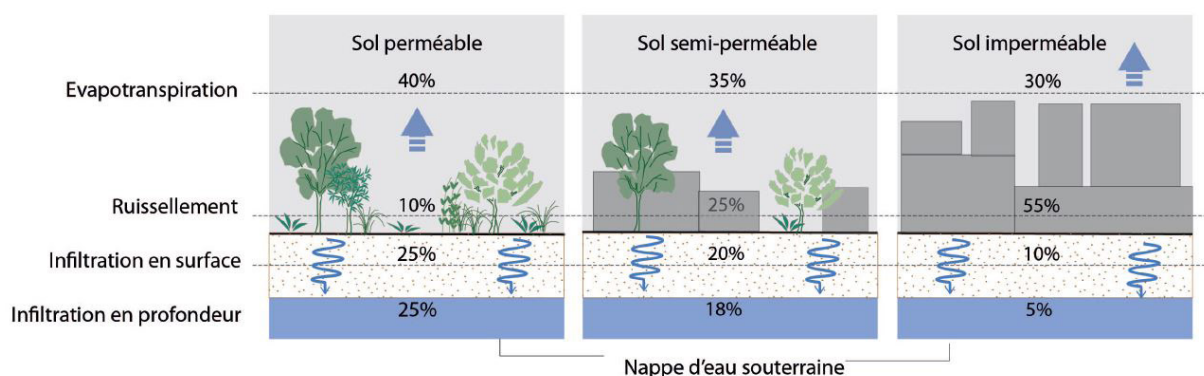
Il est à noter que le présent projet n'est pas concerné par le risque ruissellement, toutefois, les porteurs de projet devront se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :



# Orientations d'aménagement et de programmation

## Peypin - OAP de composition urbaine « Le Terme nord »

- De mettre en œuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement.
- D'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).
- De ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ...)

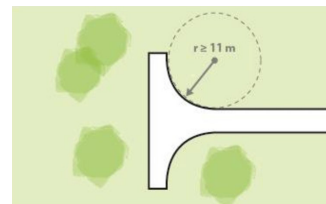
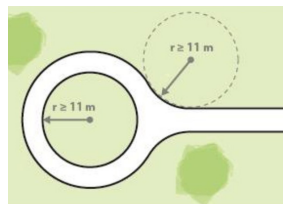




### Risque de feu de forêt

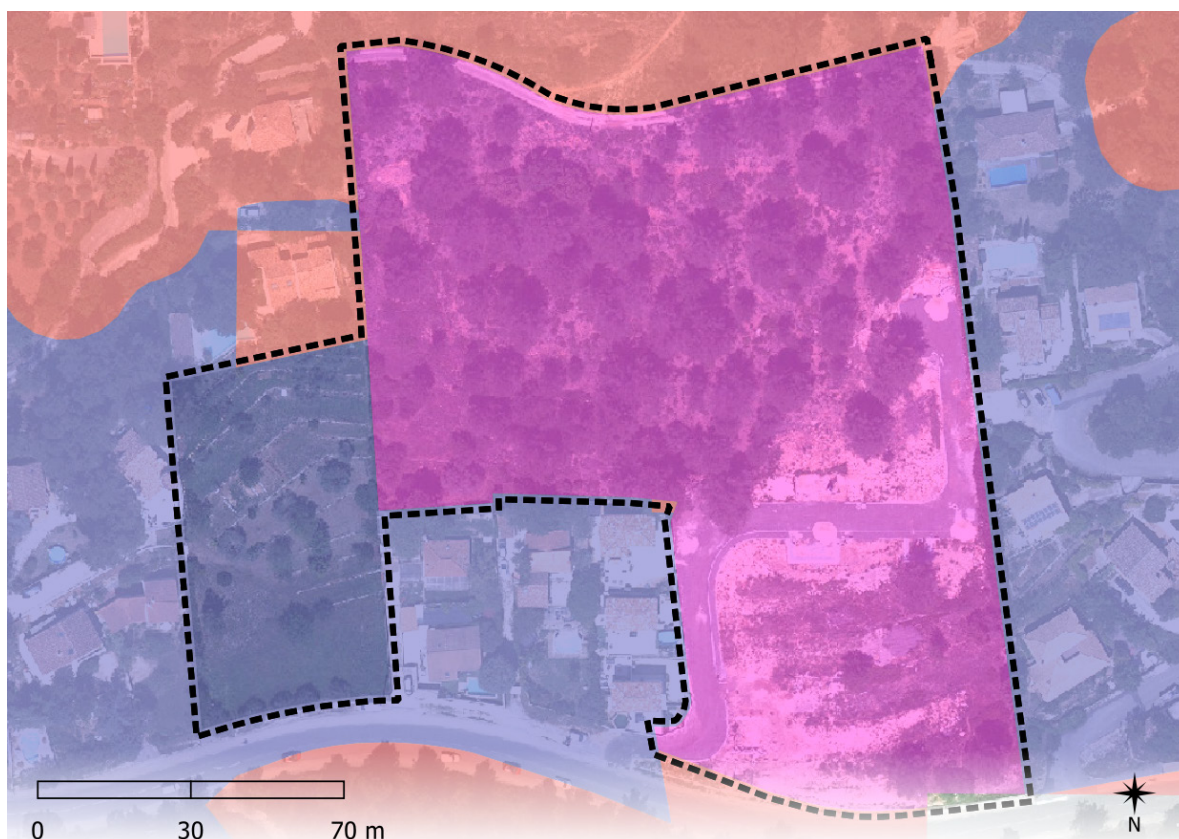
Le périmètre est exposé à des risques de feu de forêt. Le risque feu a été traité au sein des secteurs à aménager de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité du site, avec :

- La réalisation de formes urbaines peu vulnérables au feu (urbanisation groupée ou dense), implantées au plus près des accès viaires ;
- La création d'un maillage viaire sous forme d'opération d'ensemble, assurant une organisation cohérente au sein du projet ainsi qu'avec le contexte environnant, évitant au maximum les voies de desserte en impasse ;
- si voie de desserte interne en impasse, prévoir la réalisation d'une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours ;
- La réalisation d'équipements de défense adaptés (dimensionnement de la voirie, hydrants-PEI, se référer au RDDECI -Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie ;
- La création de zones tampons entre les bâtiments et les espaces boisés, comme l'indique le schéma. Si plantation envisagée prévoir de la végétation pare-feu et des plantes ignifuges.»



➤

➤



#### PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

— Périmètre d'OAP

#### PPR INCENDIE DE FORÊT

Pour les communes d'Auriol et Roquevaire

B3 B1  
B2 R

#### RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Pour les communes d'Aubagne, Cadolive, Cuges-les-pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint-Savournin et Saint-Zacharie

Zone à prescriptions Zone inconstructible  
Zone à urbaniser soumise à étude complémentaire

#### RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Pour la commune de Belcodène

Bleue Orange  
Rouge

### Risque sismique

La commune de Peypin est située en zone de sismicité faible 2. Il convient donc de privilégier des constructions parasismiques.

### POLLUTION DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

Le secteur d'OAP n'est pas concerné par un axe de voie sonore niveau 1, 2 ou 3, néanmoins des mesures d'amélioration favorables à la santé, sont recommandées.

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
  - éviter les rues étroites bordées en continu par de grands bâtiments ;
  - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- Limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier ;
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustive des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambroisies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétaires...

Concernant les bâtiments :

- Implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- Orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- Limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.

### L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

Les réseaux et voies de circulations devront avoir la capacité à supporter la hausse de la fréquentation engendrée par l'urbanisation du secteur.

### UN MAILLAGE VIAIRE À OPTIMISER

Une voie de desserte interne est prévue au sein du secteur, de façon à réaliser un bouclage, car le chemin existant La Montée du Réservoir n'est pas suffisamment calibré pour desservir de nouvelles constructions.. Deux accès seront à réaliser raccordés à la RD7,



## FORMES URBAINES

### Forme urbaine maisons jumelées

Cette forme d'habitat intermédiaire comprend des caractéristiques de l'habitat individuel en conservant les qualités d'ambiance et d'insertion urbaine, des aspects d'intimité et des espaces extérieurs individuels.

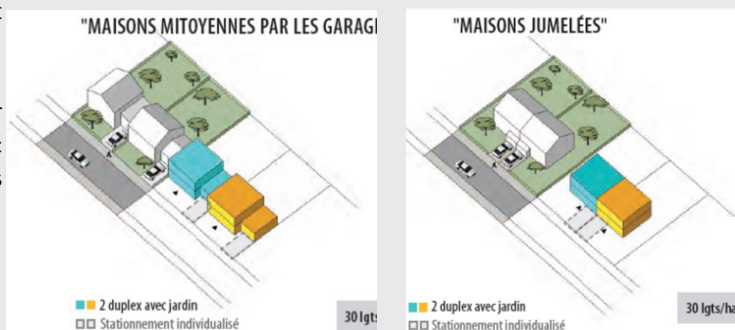
La dominante végétale est également mise en avant avec une emprise au sol limitée à 30% et l'instauration d'un coefficient de pleine terre.

Enfin, la hauteur en R+1 permet de s'insérer au mieux dans le contexte environnant avec un impact limité notamment à proximité des quartiers pavillonnaires existants.

## Composition des volumes et des façades

Une attention particulière sera demandée pour rythmer les linéaires de façades et les volumes. Il s'agira notamment de préférer une implantation en décalé entre chaque maison de façon à limiter les vis-à-vis et à animer le linéaire de façades.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UD-UM-Nh »).



## FORMES URBAINES

### Forme urbaine maisons jumelées

Cette forme urbaine permet une densité d'habitat relativement faible tout en permettant d'accompagner un développement résidentiel mesuré préservant l'ambiance boisée du site. La dominante végétale est mise en avant avec un coefficient de pleine terre et une emprise au sol limitée. La hauteur en R+1 permet de s'insérer au mieux dans le contexte environnant avec un impact limité notamment à proximité des boisements existants. Un travail d'intégration de la construction au terrain est attendu.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UD-UM-Nh »).

### Forme urbaine de petit collectif

Cette forme urbaine permet une densification appropriée, en façade à la D7.

Les hauteurs sont prévues en R+1 comme l'indique le schéma. L'ensemble des constructions devra respecter l'emprise au sol de 30% et le coefficient d'espaces verts de 60%.

Les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante (Chapitre « Orientations relatives aux zones UT2 ou UC »).

PLU



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

