

Département des Bouches du Rhône
Commune de Peypin
Plan d'Occupation des Sols

MODIFICATION
Règlement de la ZAC Vert Clos



Rapport de Présentation



Provence Urba Conseil
135, rue Rabelais 13016
Marseille
Tél : 06.15.87.25.79
Fax : 04.94.69.24.67

Cadre juridique de la procédure de modification

Avant la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), les règles d'urbanisme applicables dans une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) étaient définies par le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) qui constituait un document spécifique, tenant lieu et place de Plan d'Occupation des Sols (POS) dans le périmètre de l'opération.

La loi Solidarité Renouvellement Urbains (S.R.U.) promulguée le 13 décembre 2000 a supprimé les PAZ, ceux-ci devaient être intégrés au Plan Locaux d'Urbanisme (PLU).

La loi Urbanisme et Habitat, promulguée le 2 juillet 2003, a mis en place des dispositions transitoires selon lesquelles : les PAZ approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU demeurent applicables jusqu'à l'approbation d'un PLU. Ils ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les PLU et sont soumis au même régime juridique (à l'exception du PADD).

En attendant leur intégration dans un PLU, les PAZ existants peuvent faire l'objet d'une modification, à condition que le changement apporté au PAZ :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale des orientations d'urbanisme de la commune,
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

C'est dans le respect de ces dispositions, que sera réalisée la présente modification .

La compatibilité de la modification avec le code de l'urbanisme

Aujourd'hui la commune souhaite procéder à des adaptations mineures du PAZ de la ZAC Vert Clos. Ces modifications sont nécessaires pour la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Les modifications sont conformes aux dispositions des articles L.123-13 du code de l'urbanisme. En ce sens, elles ne réduisent pas d'espaces agricoles, ni d'espaces boisés classés, et n'entraînent pas de graves risques de nuisances. De plus, les modifications envisagées ne remettent pas en cause l'économie générale du POS.

Les modifications proposées par la municipalité restent d'ordre mineur et ne nécessitent pas une révision du PAZ.

LES RAISONS DE LA MODIFICATION

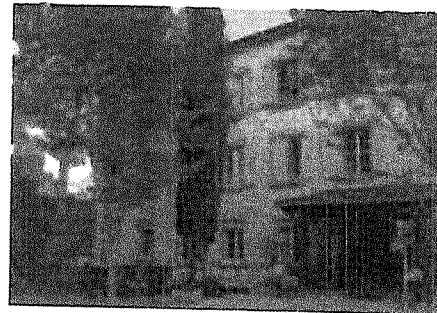
La délocalisation d'un équipement d'intérêt collectif : un centre de soins de suite

La modification est engagée afin de permettre la réalisation d'un centre de soins de suite (80 lits). Le futur établissement est une délocalisation d'un centre déjà existant, « Le Colombier » sis Chemin des Bellonets sur la commune de Peypin.

L'établissement actuel date de 1974. Aujourd'hui, son exploitation est menacée de fermeture à cause de sa vétusté et d'absence de normes.

L'établissement ne peut pas être mis aux normes ou difficilement (trop de contraintes trop coûteuses) dans sa configuration actuelle. Il est donc préférable de reconstruire un nouvel établissement.

Les terrains d'assiette du projet se situent sur la zone UFa de la ZAC Vert Clos sis sur la commune de Peypin.



**Maison de retraite « Les Colombers »
A Peypin**

L'OBJET DE LA MODIFICATION : LA ZONE UFa

Le projet s'inscrit dans la zone UFa de la ZAC Vert Clos à Peypin.

Le règlement de cette zone ne permet pas la réalisation d'un tel équipement.

Aussi, l'objectif est de compléter le règlement de la zone UFa par des dispositions qui permettront l'installation d'un centre de soins ainsi que tous les services et équipements qui y sont liés et/ou complémentaires.

1- La zone UFa dans la ZAC Vert Clos

La zac vert clos est une zone à vocation de « centre de vie inter-génération ». C'est une zone destinée à recevoir les personnes de 3^{ème} âge avec des équipements d'accompagnement : équipements de loisirs, culturels, d'hébergement et de santé.

La ZAC Vert clos a été créée par délibération du conseil municipal de la commune de Peypin le 21 septembre 1998.

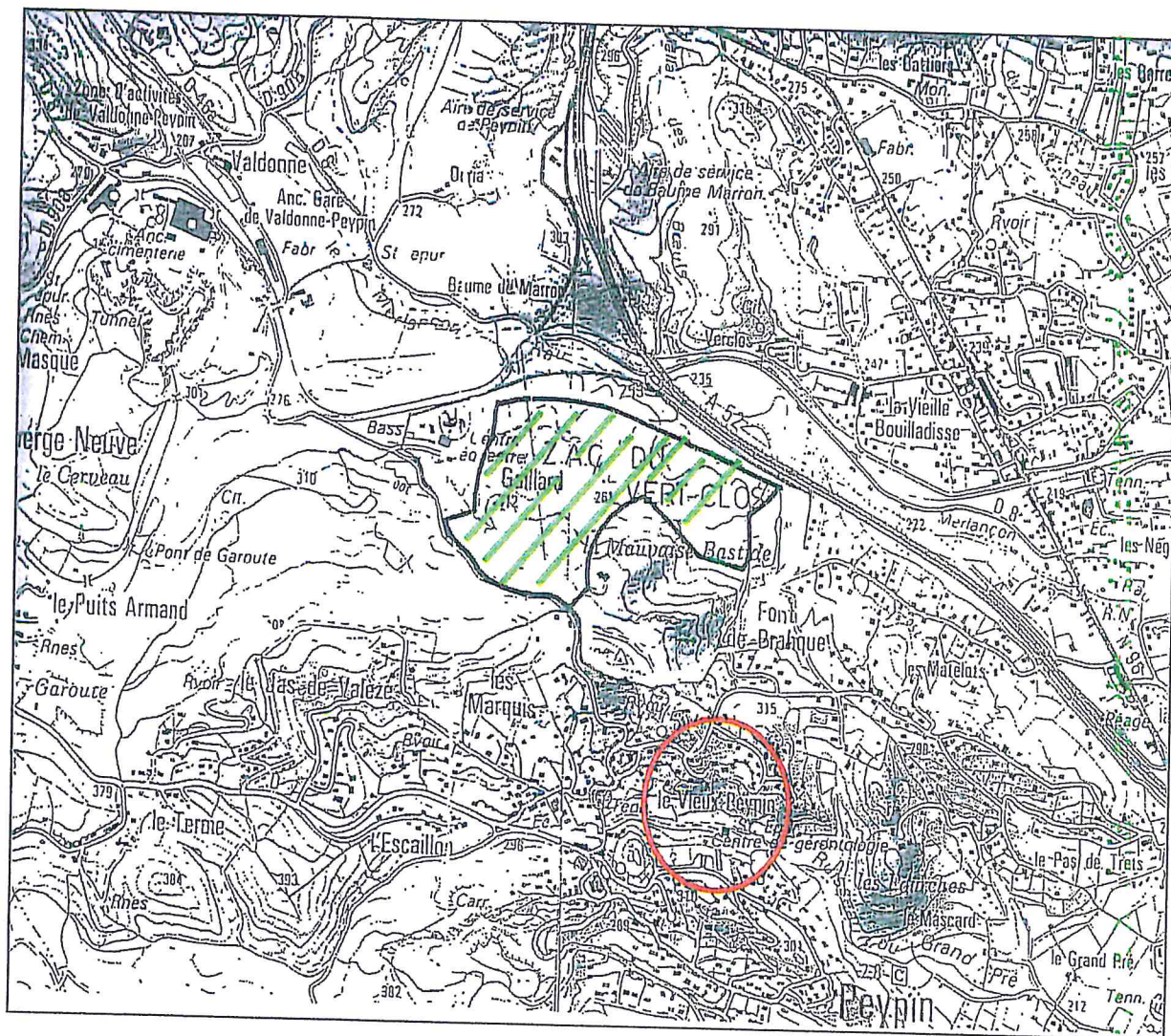
Le dossier de réalisation et donc le Plan d'aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Peypin le 29 novembre 1999.


1-1 Localisation

La ZAC Vert Clos se situe au nord du centre village de la commune de Peypin.

Elle se trouve entre l'autoroute A 52 et le CD 8 au Nord et le CD 46 A au Sud.

PLAN DE SITUATION DE LA ZAC VERT CLOS



 Le Village de Peypin

 ZAC Vert Clos

1-2 La zone UFa dans le Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) de la ZAC Vert Clos

Le PAZ de la ZAC Vert Clos est découpé en 4 zones :

- la zone UFa, destinée aux équipements sportifs, culturels, de détente et de tourisme.
- la zone UFb, destinée à une résidence de retraite et résidence hôtelière,
- la zone ZPN, comprend les espaces naturels à protéger,
- la zone EP, destinée aux espaces publics et pouvant recevoir des équipements légers.

La zone UFa

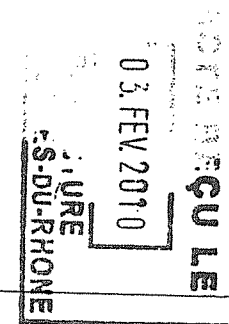
C'est une zone à vocation de loisir, d'équipements sportifs et d'activités liées au tourisme.

La zone UFa correspond à une superficie d'environ de 83 150 m².

Le programme des constructions, définit dans le rapport de présentation de la ZAC, prévoit la réalisation :

- Une salle polyvalente sur une SHON d'environ de 3 000 m², destinée à recevoir des manifestations du centre inter génération et autres,
- Une piscine couverte sur une SHON d'environ 3 500 m², destinée à la population du centre inter génération mais aussi à la population extérieure.

Cette zone n'est pas encore urbanisée.



1-2 Le Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) de la ZAC Vert Clos

La zone UFb

Cette zone se compose de 2 secteurs, sur une surface totale d'environ de 143 876 m².

Le secteur 1, qui s'étend sur une surface de 77 000 m², comprend :

- Une résidence de retraite sous forme collective composée de trois unités de 25 chambres,
- Une résidence de retraite pavillonnaire composée de 180 pavillons.

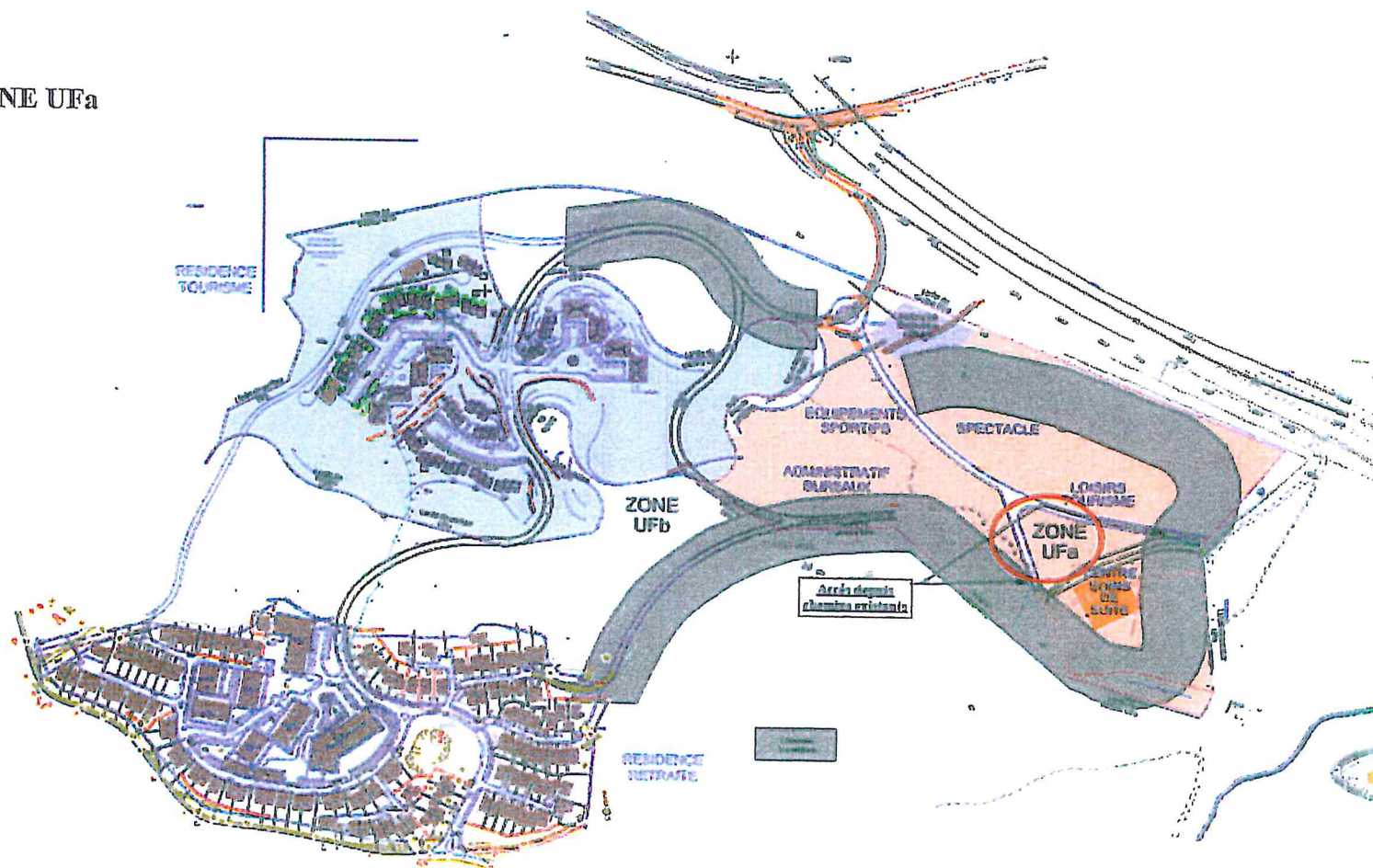
Le secteur 2, qui s'étend sur une surface de 60 000 m², comprend :

- Une résidence hôtelière, composée d'un équipement commun d'accueil et de deux ensembles de 110 unités d'hébergement sous forme de studios ou de chambres.

La zone UFb est complètement aménagée. Aussi bien la résidence de retraite que la résidence hôtelière sont réalisées. Il n'y a pas de foncier disponible pour accueillir les nouveaux projets.

LOCALISATION DE LA ZONE UFa SUR LE PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

 ZONE UFa



Plan d'ensemble de la ZAC du "VERT CLOS"

Commune de Peypin / Modification du PAZ ZAC Vert Clos/ Rapport de présentation/ Novembre 2009

1/3000°

1/5700°

2- Le nouveau programme des constructions de la zone UFa et sa justification

2-1 Le maintien du programme existant de la ZAC Vert Clos

Le programme des constructions, définit dans le rapport de présentation de la ZAC, est maintenu, à savoir :

- Une salle polyvalente destinée à recevoir des manifestations du centre inter génération et autres,
- Une piscine couverte destinée à la population du centre inter-génération mais aussi à la population extérieure.

2-2 Le projet de centre de soins de suite, un projet qui s'inscrit dans la vocation générale de la ZAC Vert Clos

La zac vert clos est une zone destinée à l'accueil des personnes du 3^{ème} âge. L'objectif de la création de cette zone était d'allier à la fois l'hébergement, les services et les loisirs pour cette population.

L'idée était de réaliser un véritable complexe qui puisse offrir à la population du 3^{ème} âge, à la fois l'accueil, le loisir, la détente mais aussi les services nécessaires à leur vie quotidienne et notamment les prestations de soins.

La délocalisation du centre de soins dit « le colombier » est une opportunité pour le complexe « inter-génération » de la ZAC Vert Clos, car il permet de compléter l'offre de services nécessaires à la vie des résidents.

Le centre de soins de suite couvrira environ **80 lits**. L'agrément pour l'exploitation de ce futur projet a déjà été obtenu par le Directeur de l'Agence Régionale de l'Hospitalisation Provence Alpes Côte d'Azur.

L'emplacement du futur centre est prévu à l'extrémité Est de la zone UFa de la ZAC Vert Clos.

Le futur bâtiment sera réalisé en **R+2** sur sous sol partiel en la forme d'un « L », autour d'un jardin thérapeutique, paysager aux essences locales.

LE PROJET DU FUTUR CENTRE DE SOINS



Réalisation agence MD2C

La SHON prévisionnelle :

Le projet de centre de soins nécessite une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) d'environ de 4 500 m².

Stationnement :

Il est prévu 60 places de parking sur une surface d'environ 921 m².

2-3 Le projet d'accueil du siège social de l'administration qui gère le centre de soins de suite

L'administration régionale qui gère le centre de soin souhaite également s'installer à proximité immédiate du future centre de soins de suite dans la zone UFa.

Bien que le foncier soit disponible pour accueillir ce projet, il n'en demeure pas moins que ce type de construction n'est pas expressément autorisé dans le règlement.

Or, il est apparu indispensable de permettre la réalisation d'activités tertiaires. Ces activités sont souvent complémentaires avec les activités autorisées sur l'ensemble de la ZAC Vert Clos.

LE PROJET DE MODIFICATION ET SA JUSTIFICATION

I - Les modifications proposées

Les modifications proposées concernent uniquement le règlement de la zone UFa de la ZAC Vert Clos, le découpage graphique demeure inchangé.

1) *La vocation de la zone UFa sera élargie :*

Afin de permettre les nouveaux projets intégrés au programme de la zone UFa, il est indispensable d'élargir la vocation de cette zone.

Seront ainsi autorisées les centres de soins ainsi que les activités tertiaires.

2) *La SHON de la zone UFa sera augmentée :*

Le règlement de la zone UFa autorise un maximum de 7 000 m² de SHON. Ce qui représente **8,4 % de la superficie totale de cette zone qui représente 83 150 m².**

Conformément au programme de la zone, la SHON nécessaire serait de :

Une salle polyvalente d'environ	3000 m ²
Une piscine d'environ	3500 m ²
Un centre de soins d'environ	4500 m ²
Des bureaux d'environ	1000 m ²

TOTAL des besoins en SHON : 12 000 m² ce qui représentera **environ 14% uniquement de la superficie totale de la zone.**

Une augmentation de la SHON ira dans le sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) dans le sens où elle permettra d'optimiser une zone urbaine et par conséquent une économie de foncier sur le territoire communal.

Bien qu'une SHON de 12 000 m² reste minime par rapport à la surface totale de la zone UFa (83 150 m²), il est proposé d'augmenter la SHON actuellement autorisée (7 000m²) de 30 % afin de ne pas porter atteinte à l'économie générale de la zone.

Cette augmentation de 30% permettra dans un premier temps de satisfaire les besoins des projets les plus avancés sur la zone UFa sans sortir du cadre juridique de la procédure de modification.

Ainsi la SHON de la zone UFa est augmenté de 2 100m² ce qui fait une SHON totale autorisée sur cette zone de 9 100 m².

II – La compatibilité des projets avec les capacités d'accueil de la zone UFa

Les accès :

L'accès externe au centre se fera depuis la voie à double circulation créée pour la ZAC, par le rond point principal qui dessert l'ensemble de la ZAC.

Des voies de circulations intérieures seront aménagées et permettront la giration des véhicules de secours.

Les réseaux publics :

Selon Les services gestionnaires des réseaux publics d'eau potable, assainissement et pluvial, de la ville de Peypin, les réseaux publics desservant la ZAC vert clos, présentent les capacités nécessaires pour recevoir les nouveaux projets.

PROJET DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UF_a

Sont présentés uniquement les articles modifiés. Les modifications proposées sont en partie grisée.

TITRE I - Dispositions générales de la ZAC Vert Clos

Article 3. Division du territoire de la ZAC du « Vert Clos » en zones

.....

Les zones constructibles sont :

La zone UF_a où les constructions sont liées au loisir, au tourisme, et centres de soins.

.....

Le reste des dispositions de cet article demeure inchangé.

TITRE II – Dispositions applicables aux zones constructibles ou urbaines

Chapitre I. Règlement de la zone UF_a

Vocation :

C'est une zone à vocation de loisir, d'équipements sportifs et d'activités liées au tourisme ainsi qu'à l'accueil de centres de soins.

Article UF_a 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisés sous conditions :

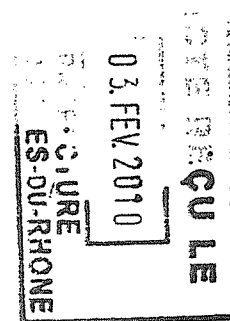
- les constructions à usage commercial et artisanal de vente de produits régionaux inférieurs à 300 m² de surface de vente,
- les équipements liés à l'activité de la zone et à la vocation de la ZAC,

- les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- les bâtiments à usage d'habitation nécessaires au bon fonctionnement des équipements sportifs et culturels
- les centres de soins
- les constructions à usage d'activités tertiaires

Le reste des dispositions de cet article demeure inchangé.

Article UFa : le cos

La surface Hors Œuvre Nette maximale est de 9 100 m² pour l'ensemble de la zone.



Département des Bouches du Rhône

Commune de Peypin

Plan d'Occupation des Sols

MODIFICATION N°1
Règlement de la ZAC Vert Clos



Règlement du Plan d'Aménagement de la Zone
Zone UFa



Provence Urba Conseil

135, rue Rabelais 13016

Marseille

Tél : 06.15.87.25.79

Fax : 04.94.69.24.67

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la zone d'aménagement concerté du « VERT CLOS ».

Article 2. portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre III du titre III du plan d'occupation des sols applicables à la zone « VERT CLOS ».

Article 3. Division du territoire de la Z.A.C du « VERT CLOS » en zones

La Z.A.C du « VERT CLOS » couverte par un plan d'aménagement de zone est subdivisée en zones constructibles ou urbaines et en zones naturelles et en une zone d'espaces publics. Ces zones sont délimitées sur le document graphique du P.A.Z.

Les zones constructibles sont :

- .la zone U Fa où les constructions sont liées au loisir et au tourisme **et centres de soins,**
- .la zone U Fb destinée à recevoir des résidences de personnes âgées sous forme individuelles et collectives et de l'hôtellerie de tourisme sous forme individuelles et collective.

La zone naturelle est :

- . la zone ZPN à caractère forestier aménagée ou non.

La zone d'espaces publics est :

- .la zone EP dans laquelle les équipements légers sont autorisés.

Article 4. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout des toitures et le sol naturel extérieur.

Article 5. Adaptations mineurs

Seules dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures ; rendues nécessaires par la nature du sol ; la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRES II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONSTRUCTIBLES OU URBAINES

CHAPITRE I. ZONE Ufa

Caractère de la zone

La zone UFa correspond aux espaces destinés à recevoir des bâtiments liés aux loisirs ; au sport, au tourisme **et aux centres de soins**, sous forme d'ensembles denses afin de conserver le maximum d'espaces libres et d'espaces végétalisés.

SECTION I-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UFa.1 DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF.a.2 sont interdites.

Article UFa.2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- . les bâtiments et locaux à usage commercial limités à la vente de produits régionaux et à une surface de vente inférieure à 300m² pour chaque boutique ; à usage artisanal et aux équipements liés à l'activité de la zone et à la vocation de la Z.A.C.
- . les installations classées à conditions qu'elles soient liées à l'activité de la zone.
- . les bâtiments à usage d'habitation nécessaires au bon fonctionnement des équipements sportifs et culturels,
- . les bâtiments liés aux loisirs au sport et au tourisme,
- . **les centres de soins**
- . **les constructions à usage d'activités tertiaires**

En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures de la zone, notamment la voirie et l'assainissement.

Sont autorisés :

- . les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés et les équipements d'intérêt public,
- . les murs de soutènement s'ils sont réalisés dans les conditions définies dans les orientations complémentaires d'urbanisme.

SECTION II-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U Fa. 3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures et déchets.

Les dimensions, formes, caractéristiques technique des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils doivent supporter.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le retour de véhicules qui s'y engagent.

Article U Fa. 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Les bâtiments et autres aménagements doivent être raccordés au réseaux public d'eau potable.

Assainissement

Eaux Usées

Les bâtiments autres aménagements doivent être raccordés au public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte-tenu des caractéristiques des exutoires.

Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câblés téléphoniques et tous réseaux câblées doivent être réalisés en souterrain.

Article U FA. 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article U Fa. 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter suivant les marges de recul indiquées au P.A.Z.

A défaut d'indication de marge de recul sur le document graphique du P.A.Z, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise publique au moins égale à 5m.

Pour les voies D.F.C.I, les constructions doivent être implantées au moins à 10 m de l'axe de la voie.

Article U Fa. 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA Z.A.C ET AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus haut rapproché de la limite doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5m sans être inférieure à 5m.

Article U Fa. 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

Article UFa. 9. EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Article UFa. 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucun point ne devra dépasser un plan situé à 12m du terrain naturel et parallèle à ce dernier.

Article UFa. 11. ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments d'équipements, dont la spécificité entraîne la création de volumes importants, devront être étudiés de manière :

-à retrouver : les rythmes constructifs du secteur,
Les matériaux fréquemment utilisés dans la région, en particulier pour les toitures,

-à se composer dans le paysage en tenant compte des perceptions à partir de l'autoroute,

-à être signalé sobrement et dans le souci des équilibres paysagers.

Les enseignes seront intégrées à la façade et ne dépasseront pas le volume du bâtiment.

Il sera possible d'utiliser un langage architectural contemporain pour certaines parties de ces bâtiments, par exemple : pavés de verre, oriels.

Les annexes techniques et particulièrement les climatiseurs, les coffres de volets roulants, etc. doivent être intégrés dans les façades.

Toitures et superstructures

Les toitures devront être réalisées en tuiles rondes romanes ou similaires.

Les couvertures en terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la superficie des toitures, sous réserve que les organes extérieurs tels que les conduits de ventilation, extracteurs, etc. soient parfaitement intégrés.

Des toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural et technique pourront être autorisées.

Les locaux abritant les machineries d'ascenseurs, les organes de ventilation ou de climatisation, devront participer à la définition du volume bâti.
Quand l'intégration totale ne sera pas possible, un traitement architectural volontaire sera proposé pour assurer une bonne relation entre ces organes et la volumétrie générale.
Ces organes techniques tels que les antennes de réception ou d'émission, les cheminées de ventilation ou d'aération, ne doivent pas être exclus des préoccupations précitées.

Article UFa. 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré à l'intérieur du périmètre de la zone.

1. Pour les constructions à usage commercial, artisanal et tertiaire:

1 place jusqu'à 100m² de la SHON,

1 place pour 50m² ou fraction de 50m² de SHON supplémentaire.

2. Pour les constructions à usage d'équipements sportifs ou de loisir et culturels :

1 place pour 20m² de SHON.

Il sera possible d'étendre les zones de stationnement sur les parties libres.

Ces zones seront à prévoir dans le permis de construire.

Ces places seront réalisés à raison de :

- 50% en « dur » composées d'un corps de chaussée conforme et couvert d'un revêtement béton ou autres composants,
- 50% en revêtement drainant.

Un foisonnement du nombre de places est à prendre en compte considérant les types d'activités envisagées et le déroulement en période non simultanée.

Le nombre de places et le foisonnement seront définis à travers les permis de construire de chaque équipement.

3. Pour les constructions à usage d'hébergement et d'habitation :

1,5 place par logement de fonction

1 place par tranche de 70 m² SHON pour les établissements d'hébergement et de soins.

Article UFa. 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La revégétalisation des espaces défrichés demeurés libres est obligatoire à raison de :

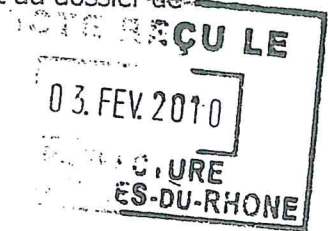
- Pour les parkings : un arbre pour 3 places de stationnement ou pour 6 places lorsqu'elles sont à dos,
- Pour les places et espaces collectifs ou publics, un arbre pour 60m² de surface au sol,

- Pour les voies tombant dans le domaine public et traversant les secteurs urbanisés, les arbres d'alignement seront plantés tels qu'indiqués dans le C.C.C.T.

Il sera planté, si possible en pleine terre, un arbre de haute tige par tranche de 100m² de surface autour des constructions.

Les arbres de hautes tiges seront plantés à plus de 2m des façades.

Le traitement des espaces libres fera l'objet d'un plan et d'un descriptif joint au dossier de demande de Permis de construire.



SECTION III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UFa. 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas défini.

Il est remplacé par une surface de plancher hors œuvre nette maximale.

Cette surface de plancher hors œuvre nette ne concerne pas les bâtiments techniques ni les parkings.

La surface hors œuvre nette maximale est de 9 100m² pour l'ensemble de la zone.

Article UFa.15. DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

République Française
Département
BDR

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE PEYPIN

Séance du 27 Juillet 2000

Nombre de Membres		
En exercice	Présents	Ayant pris part à la délibération
27	18	21

L'an deux mille
et le 27 juillet
à 18 heures, le Conseil Municipal de cette Commune,
régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la
loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence
de Mr BOURRELLY Christian, Maire.

N° délibération
N° 2993

Présents : BOURRELLY C., BONNICI M., CANTAREIL
M.O., MM., LEFAVER J., AMPRIMO L,
BATTISTA A., BIANCHI M., GARRO E., GOYA F,
MICHEL G., MOLINA J, MONDET J , PALITTA N , SALE
A ., VILLORIA F., BARONI C., BAISSÉ P, GILLET MC.
Absents : GABRIEL G, ISOARDO L, MUGGIANU J.M ,
PASCAL P, REBUFFAT M , ROYANNEZ Y.

Pouvoirs :

Mr COLLIN C. a donné pouvoir à Mr BOURRELLY C.
Mme GIACCONE M.M a donné pouvoir à Mr SALE A.

OBJET : Approbation de la convention entre la commune et la SARL S.C.M.G.M aménageur de la
ZAC du Vert Clos.

Par délibération N° 2932 en date du 29 novembre 1999, Monsieur le Maire a été autorisé à signer
tout acte se rapportant à la réalisation de la Zone.

L'aménagement et l'équipement de la Zone d'Aménagement concerté du Vert Clos a été prévu par
une convention conclue entre la commune de PEYPIN, représentée par le Maire et la SARL
S.C.M.G.M dont le siège social est à la DESTROUSSE.

Les termes de cette convention reprennent en partie les engagements de l'aménageur qui doit se
conformer au cahier des charges de cession de terrains.

Elle reprend en plus le programme de la réalisation de la zone, les conditions financières ainsi que les
garanties nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipement.

La commune se réserve le droit d'intervenir à tous moments pour contrôler la conformité des travaux
en ce qui concerne le programme des équipements publics d'infrastructures et de superstructures
nécessaires à la réalisation du PAZ.

Monsieur le Maire après avoir donné lecture de la convention, demande au Conseil Municipal de
délibérer.


Le Conseil Municipal par 17 voix pour, 4 voix contre.

SP

- approuve les termes de la convention conclue entre la commune représenté par le Maire et la SARL S.C.M.G.M

- autorise Monsieur le Maire à signer tout acte nécessaire à cette opération.

Suivent les signatures
Pour copie conforme.


"Pour le Maire empêché"
L Adjoint

383
450
087

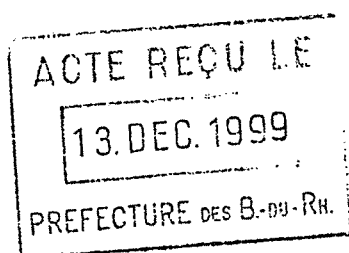
SP

Séance du 29 NOVEMBRE 1999

Nombre de Membres		
En exercice	Présents	Ayant pris part à la délibération
27	24	25

L'an mil neuf cent quatre vingt dix neuf
et le vingt neuf novembre
à 18 heures, le Conseil Municipal de cette Commune,
régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la
loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence
de Mr BOURRELLY Christian, Maire.

N° délibération
N° 2932



Présents : BOURRELLY C., BONNICI M., CANTAREIL MO.,
GIACCONE MM., LEFAVER J., AMPRIMO L., BATTISTA A.,
BIANCHI M., GARRO E., GOYA F., ISOARDO L., MICHEL G.,
MOLINA J., MONDET J., MUGGIANU JM., PALITTA N.,
PASCAL P., REBUFFAT M., ROYANNEZ Y., SALE A.,
VILLORIA F., BARONI C., PIRONTI R., GILLET MC.

Absents ayant donné pouvoir :

Mr COLLIN C. a donné pouvoir à Mr BOURRELLY

Absents excusés : GABRIEL G., BAISSÉ P

Secrétaire de Séance : CANTAREIL MO

Objet : Adoption du PAZ et du programme des Equipements publics- ZAC du vert Clos

Monsieur GARRO Elie, Conseiller Municipal, rapporteur, rappelle à l'assemblée que par délibération du 21/09/98, le Conseil Municipal a décidé de créer la ZAC du VERT CLOS en vue d'accueillir de l'habitat pour des personnes du 3e âge ainsi que des équipements collectifs puis que par délibération du 31/05/99, il a été décidé de soumettre à enquête publique le dossier de réalisation élaboré en association selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Par la suite le dossier a été soumis à enquête publique et transmis pour avis aux Chambre des Métiers et Chambre de Commerce.

Monsieur le Maire présente à l'assemblée les conclusions du Commissaire Enquêteur et l'Avis de la Chambre des Métiers.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur le Maire, et après avoir délibéré,
Les membres présents ou représentés, par 22 voix pour, 3 contre,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu ses délibérations des 09/12/97, 21/09/98, 31/05/99,

Vu l'arrêté municipal du 19/07/99 soumettant le PAZ et le programme des équipements publics à enquête publique,

Vu le dossier soumis à enquête,

Vu les résultats de l'enquête et les conclusions du Commissaire enquêteur,

Vu l'avis émis par la Chambre des Métiers et l'absence d'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille,

Vu le rapport concernant l'association conformément aux dispositions de l'article L 311-4,

Décide

- d'approuver le plan d'aménagement de zone joint en annexe,
- d'approuver le programme des équipements publics, joint en annexe,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte se rapportant à la réalisation de la zone.

Précise que la présente délibération sera affichée en mairie durant un mois et fera l'objet d'une mention dans les deux journaux suivants :

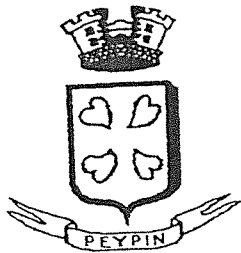
- LA PROVENCE
- LA MARSEILLAISE

Suivent les signatures
pour copie conforme

Le Maire



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Département des BDR

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE PEYPIN

Séance du 31 MAI 1999

Nombre de Membres		
En exercice	Présents	ayant pris part à la délibération
27	22	23

N° délibération
N°2899

L'an mil neuf cent quatre vingt dix Neuf et le trente
et un Mai
à 18 heures
le Conseil Municipal de cette Commune
régulièrement convoqué, s'est réuni au
nombre prescrit par la loi, dans le lieu
habituel de ses séances,
sous la présidence de Mr BOURRELLY
Christian, Maire.

Présents : BOURRELLY C., BONNICI M., CANTAREIL M.O., LEFAVER J., AMPRIMO L., BATTISTA A., BIANCHI M., COLLIN C., GARRO E., GOYA F., ISOARDO L., MICHEL G., MOLINA J., MUGGIANU JM., PALITTA N., PASCAL P., REBUFFAT M., SALE A., VILLORIA F., BARONI C., PIRONTI R., BAISSÉ P., GILLET M.C..

Absents : Mrs MONDET J., ROYANNEZ Y., GABRIEL G.

Absents ayant donné pouvoir :

Madame GIACCONE MM a donné pouvoir à Mme LEFAVER J.

Secrétaire de Séance : Monsieur BIANCHI Michel.

OBJET : ZAC DU VERT CLOS
PRISE EN CONSIDERATION DU DOSSIER DE REALISATION.

Par délibération du 21 SEPTEMBRE 1998, le Conseil Municipal a décidé de créer la zone d'aménagement concerté dénommée ZAC DU VERT CLOS.

Le programme portera sur la réalisation

- de bâtiments destinés à accueillir un ensemble résidentiel pour personnes âgées,
- de l'hôtellerie de tourisme pour le 3ème âge,
- des équipements sportifs et des activités de détente et culturelles, ainsi qu'une participation financière forfaitaire à la charge de l'aménageur.

1/5

Les études de réalisation étant terminées, il appartient au Conseil municipal de prendre en considération le dossier de réalisation en vue de le soumettre à l'enquête publique.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du 21 Septembre 1998, créant la Z.A.C. dite du VERT CLOS, lieudit : LE VERT CLOS section AI n°29 et 32 d'une superficie de 32 ha environ.

- Entendu l'exposé de Monsieur GARRO, Conseiller Municipal Rapporteur, après en avoir délibéré,

- Décide de prendre en considération le dossier de réalisation de la ZAC ci-dessus désignée, et de soumettre le plan d'aménagement de zone à l'Enquête Publique.

- PRECISE que copie de la présente délibération ainsi qu'un exemplaire des documents précités seront déposés en MAIRIE DE PEYPIN où ce dépôt sera signalé par voie d'affichage.

-CHARGE Monsieur le MAIRE :

de l'exécution de la présente délibération qui fera l'objet d'une insertion dans deux au moins des journaux diffusés dans le département,

de demander auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif, la désignation d'un Commissaire Enquêteur.

SE PRONONCE comme suit :

Mme GILLET ne prend pas part au vote.

POUR 19 VOIX

CONTRE : 3 (Mrs BAISSÉ, BARONI, PIRONTI).

Suivent les signatures
pour copie conforme,

LE MAIRE



DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES DU RHONE

ARRONDISSEMENT
DE
MARSEILLE

MAIRIE
de PEYPIN

☎ 04-42-82-55-55

FAX: 04-42-82-55-56

Peypin, le 14 JUILLET 1999

Monsieur le Maire,

à

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Christian BOURRELLY - Maire de la Commune de PEYPIN,
certifie avoir fait procéder à l’affichage aux lieux et places accoutumés de la Délibération
n°2899 du 31 Mai 1999, par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de PEYPIN,
s’est prononcé sur la prise en considération du **DOSSIER DE REALISATION de la**
ZAC DU VERT CLOS.

Ce du 14 JUILLET 1999 au 15 AOUT 1999 inclus.

A PEYPIN, le 14 JUILLET 1999

LE MAIRE



3/5

ENT
ES
CHES DU RHONE

ARRONDISSEMENT
DE
MARSEILLE

MAIRIE
de PEYPIN

☎ 04-42-82-55-55
AX: 04-42-82-55-56

Peypin, le 14 JUIN 1999

Monsieur le Maire,

à

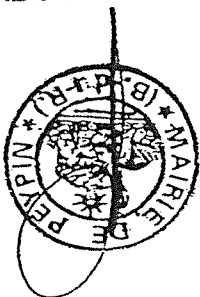
LA MARSEILLAISE
Madame SAY'S Josette
52, rue du Bon Pasteur
13100 AIX-en-PROVENCE

Pour insertion dans la presse locale

**COMMUNE DE PEYPIN
DELIBERATION N° 2899 DU 31 MAI 1999
ZAC DU VERT CLOS - PRISE EN CONSIDERATION DU PROJET DE
REALISATION**

Par délibération n°2899 du 31 Mai 1999,
Le Conseil municipal de la Commune de PEYPIN s'est prononcé sur la prise en considération
du **DOSSIER DE REALISATION de la ZAC DU VERT CLOS.**
Cette délibération ainsi que le dossier y afférent peuvent être consultés en MAIRIE DE
PEYPIN, aux jours et heures d'ouvertures du secrétariat.

PEYPIN, le : **14 JUIN 1999**
LE MAIRE
C. BOURRELLY



4/5

DEPARTMENT
DES
BASSES ALPES DU RHONE

ARRONDISSEMENT
DE
MARSEILLE

MAIRIE
de PEYPIN

☎ 04-42-82-55-55

FAX: 04-42-82-55-56

Peypin, le 14 JUIN 1999

Monsieur le Maire,

à

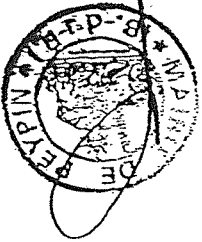
LA PROVENCE
Rue de la République
13400 AUBAGNE

Pour insertion dans la presse locale

COMMUNE DE PEYPIN
DELIBERATION N° 2899 DU 31 MAI 1999
ZAC DU VERT CLOS - PRISE EN CONSIDERATION DU PROJET DE
REALISATION

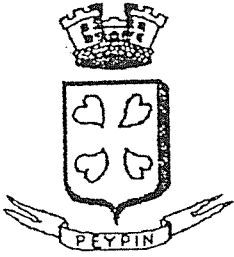
Par délibération n°2899 du 31 Mai 1999,
Le Conseil municipal de la Commune de PEYPIN s'est prononcé sur la prise en considération
du **DOSSIER DE REALISATION** de la ZAC DU VERT CLOS.
Cette délibération ainsi que le dossier y afférent peuvent être consultés en MAIRIE DE
PEYPIN, aux jours et heures d'ouvertures du secrétariat.

PEYPIN, le 14 JUIN 1999
LE MAIRE
C. BOURRELLY



RECUEIL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Département des BDR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE PEYPIN

Séance du 21 SEPTEMBRE 1998

Nombre de Membres		
Afférents au Conseil	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
26	26	26

N° délibération
N°2826

L'an mil neuf cent quatre vingt dix huit et le
21 SEPTEMBRE
à 18 heures
le Conseil Municipal de cette Commune
régulièrement convoqué, s'est réuni au
nombre prescrit par la loi, dans le lieu
habituel de ses séances,
sous la présidence de Mr BOURRELLY
Christian, Maire.

Présents :

Mrs BOURRELLY C.- BIANCHI M.- COLLIN C.-GOYA F;- MICHEL G.- MOLINA J.-
MUGGIANU JM;- PALITTA N.- PASCAL P.- SALE A.- VILLORIA F.- REBUFFAT M.-
MONDET J.-GABRIEL G.-BATTISTA A.-GARRO E.- AMPRIMO L. BARONI C.-
PIRONTI F.
Mmes BONNICI M.- CANTAREIL M.O.- LEFAVER J.-GIACCONE MM.- GILLET M.C.-

Monsieur ISOARDO L. a donné pouvoir à Madame CANTAREIL
Monsieur ROYANNEZ Y. a donné pouvoir à Monsieur GOYA

***Objet : Bilan de la Concertation -Création ZAC dite du VERT CLOS
Annule et remplace la délibération N°2804 du 27 AVRIL 1998.***

Monsieur le Maire donne lecture au Conseil Municipal des courriers en date des 1er Juillet et
5 Août 1998 par lesquels Monsieur le Préfet a formulé certaines observations sur les conditions
d'adoption de la délibération N° 2804 du 27 Avril 1998 et par conséquent demandé au Conseil
Municipal de rapporter celle-ci lors d'une prochaine Assemblée,

Il rappelle que la Commune a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement
concernant des terrains situés au VERT CLOS et ayant pour objet d'accueillir un ensemble
résidentiel pour personnes âgées (collectif et individuel), de l'hôtellerie de tourisme pour le
3ème âge, ainsi que des équipements.

Par délibération en date du 9 décembre 1997, le Conseil Municipal a décidé, conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, d'engager une concertation publique qui s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- la délibération a été affichée en Mairie pendant toute la durée de la concertation.
- le public a été avisé de cette mesure par parution dans la presse et dans le bulletin Municipal,
- un dossier a été mis à disposition du public ainsi qu'un registre d'observations.

Au cours de cette concertation deux personnes ont consulté le dossier et ont signé le registre. Aucune observation n'a été mentionnée.

En conséquence, Monsieur le Maire propose de faire le bilan de cette concertation et de se prononcer sur la création de la ZAC dite du VERT CLOS.

Il soumet le projet de délibération sur lequel ont été prises en compte les observations formulées par Monsieur le Préfet en date des 1er Juillet et 5 Août 1998 à l'approbation du Conseil Municipal,

Le Conseil Municipal,

Vu les lettres des 1er Juillet et 5 Août 1998 émanant de Monsieur le Préfet et portant observations sur la délibération N°2804 en date du 27 AVRIL 1998,

Vu le Code des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 300-2, L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants,

Vu le Code Général des Impôts, notamment son article 1585 C,

Vu le Plan d'occupation des Sols de la Commune de PEYPIN approuvé le 8 Février 1993,

Vu le dossier de création et notamment l'étude d'impact,

Vu le rapport du Maire tirant le bilan de la concertation,

Approuve les conclusions de ce rapport,

DECIDE :

ARTICLE 1 :- Une Zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue principalement de la construction de bâtiments destinés à accueillir un ensemble résidentiel pour personnes âgées, de l'hôtellerie de tourisme pour le 3ème âge ainsi que des équipements , est créée sur les parties du territoire de la Commune de PEYPIN délimitées par un trait continu de couleur sur le plan au 1/000 annexé au présent acte.

ARTICLE 2 :- la Zone ainsi créée est dénommée zone d'aménagement concerté dite du VERT CLOS.

ARTICLE 3 :- En application de l'article R 311-4(3e) du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la ZAC dite du VERT CLOS seront confiés selon les stipulations d'une convention à une personne privée.

ARTICLE 4 : - Sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code des Impôts. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du Champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement.

ARTICLE 5 : Il sera établi un Plan d'aménagement de Zone, applicable sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

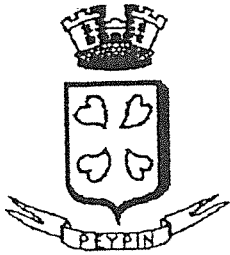
ARTICLE 6 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie :
Elle fera l'objet d'une mention dans deux journaux locaux diffusés dans le département
Elle sera exécutoire à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité et de sa transmission au Préfet.

ARTICLE 7 - La présente délibération annule et remplace la délibération N°2804 du 27 avril 1998.

Suivent les signatures
pour copie conforme ,

LE MAIRE





EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE PEYPIN

Séance du 21 SEPTEMBRE 1998

Département des BDR

Nombre de Membres		
Affiliés au Conseil	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
26	26	26

N° délibération
N° 2825

L'an mil neuf cent quatre vingt dix huit et le
vingt et un septembre,
à 18 heures
le Conseil Municipal de cette Commune
régulièrement convoqué, s'est réuni au
nombre prescrit par la loi, dans le lieu
habituel de ses séances,
sous la présidence de Mr BOURRELLY
Christian, Maire.

Présents :-

Mrs BOURRELLY C.- BIANCHI M. - COLLIN C.- GOYA F.- MICHEL G.- MOLINA J.-
MUGGIANU JM.- PALITTA N.- PASCAL P.- SALE A.- VILLORIA F.- REBUFFAT M.-
MONDET J.- GABRIEL G.- BATTISTA A.- GARRO E.- AMPRIMO L.- BARONI C.-
PIRONTI F.-
Mmes BONNICI M.-CANTAREIL M.O.- LEFAVER J.- GIACCONE MM.- GILLET M.C.-

Monsieur ISOARDO L. a donné pouvoir à Madame CANTAREIL
Monsieur ROYANNEZ Y. a donné pouvoir à Monsieur GOYA.

**Objet : Délégation de signature - protocole d'accord pour la réalisation du projet dit de ZAC
du VERT CLOS.**

Annule et remplace la délibération N°2805 du 27 AVRIL 1998.

Monsieur le Maire donne lecture au Conseil Municipal des courriers en date des 1er Juillet et 5
Août 1998 par lesquels Monsieur le Préfet a formulé certaines observations sur les conditions
d'adoption de la délibération n°2805 du 27 Avril 1998 et par conséquent demandé au Conseil
Municipal de rapporter celle-ci lors d'une prochaine Assemblée,

Il rappelle au Conseil Municipal que celui-ci avait par délibération en date du 9 Décembre 1997 :

1/2

approuvé le compromis de vente d'une partie de terrains communaux pour la réalisation du projet dit du VERT CLOS, qui fixait le prix de vent, les conditions de paiement, d'acquisition et les conditions requises pour l'établissement de l'acte,
- mandaté Monsieur le Maire pour signer ce document conjointement avec le promoteur par devant Maître CARBONNIER, NOTAIRE de la Commune,

Il signale qu'en raison de l'élection du nouveau Maire intervenue en date du 2^e AVRIL 1998, -

Le Conseil Municipal doit confirmer la délégation de signature à celui-ci, les termes et conditions du compromis restant inchangés.

Il soumet le projet de délibération sur lequel ont été prises en compte les observations formulées par Monsieur le Préfet en date des 1^{er} Juillet et 5 Août 1998 à l'approbation du Conseil Municipal,

Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Monsieur le Maire,

Après avoir pris en compte les remarques et observations contenues dans les correspondances de Monsieur le Préfet en date des 1^{er} Juillet et 5 Août 1998,

DECIDE :

- de mandater Monsieur le MAIRE pour signer le protocole d'accord conjointement avec le promoteur par devant Maître CARBONNIER NOTAIRE de la COMMUNE.

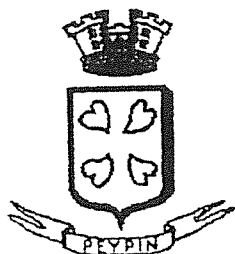
La présente délibération annule et remplace la délibération N°2805 du 27 AVRIL 1998.

Elle est soumise au visa de Monsieur le Préfet.

Suivent les Signatures
Pour copie conforme,
LE MAIRE



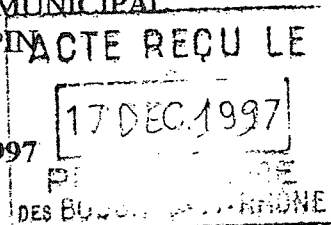
2/2



Département des BDR

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE PEYPIN**

Séance du 9 DECEMBRE 1997



Nombre de Membres		
Afférents au Conseil	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
27	27	26

N° délibération
N° 2762

l'an mil neuf cent quatre vingt dix sept et le 9
Décembre
à 18 heures
le Conseil Municipal de cette Commune
régulièrement convoqué, s'est réuni au
nombre prescrit par la loi, dans le lieu
habituel de ses séances,
sous la présidence de Mr GARRO Elie
Maire,

Présents : Tous les membres :
à l'exception de Madame GIACOMUZZI, absente excusée
Mr AMPRIMO a donné pouvoir à Mr MONDET-
Mr COLIN a donné pouvoir à MR GARRO
Mr ISOARDO a donné pouvoir à Mr GOYA
Mr ROYANNEZ a donné pouvoir à Mr MICHEL
Mr GABRIEL a donné pouvoir à Mme CANTAREIL
Mr SALE a donné pouvoir à Mr BOURRELLY.

OBJET : *Ouverture concertation ZAC ZONE DU VERT CLOS.*

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que dans le cadre de l'aménagement, sous forme de ZAC des terrains du VERT CLOS, en vue d'accueillir de l'habitat pour des personnes du troisième âge ainsi que des équipements collectifs, l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme introduit la nécessité de réaliser une concertation avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Cette concertation doit associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Le Conseil Municipal,

1/2
11/6

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,

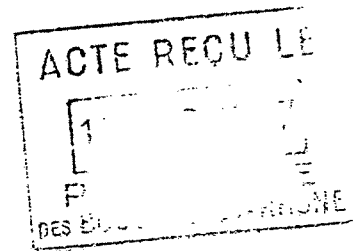
CONSIDERANT qu'afin d'informer le plus largement possible les personnes intéressées un dossier de concertation doit être mis à disposition du public, en Mairie, avec un registre d'observations.

DECIDE d'approuver les modalités de la concertation.

La présente délibération est soumise au visa de Monsieur le Préfet.

Suivent les signatures
pour copie conforme,

LE MAIRE



Département des Bouches du Rhône

Commune de PEYPIN (13124)

CENTRE DE VIE INTER-GENERATION DU "VERT-CLOS"

Dossier de Réalisation de Zone d'Aménagement Concerté

PIECE N°2 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS A REALISER

2.1. DESCRIPTION SOMMAIRE DES EQUIPEMENTS

2.1.1. VOIRIE INTERNE PUBLIQUE

VOIRIE PRINCIPALE DE DISTRIBUTION DE LA Z.A.C.

Caractéristiques géométriques de la voie

- . Emprise : 9,00m
- . Voie de circulation : 6,00m
- . Accotement piétonnier : 2,00m
- . Accotement végétalisé : 1,00m
- . Talus 3/2 en déblais ou remblais de part et d'autre suivant profils.

Terrassements généraux

- . Débroussaillage des emprises,
- . décapage du support végétal,
- . terrassements en masse et mise en remblais des matériaux extraits,
- . mise à la cote - 0,50 du fond de forme.

Chaussée

- Après exécution des terrassements généraux et de l'ensemble des réseaux sous chaussée, cylindrage et compactage du fond de forme, exécution d'un corps de chaussée constitué
- . d'un géotextile non tissé,
 - . d'une couche de fondation en matériaux de carrière concassés et compactés,
 - . grave non traitée, épaisseur de 0,30
 - . d'une couche de base en grave traitée, épaisseur de 0,15
 - . d'une couche de roulement en béton bitumineux, épaisseur de 0,05.

Accotement piétonnier

Largeur de 2,00m constitué

- . d'une couche de fondation, épaisseur de 0,30 en matériaux de carrière concassés,
- . d'une couche de base en grave naturelle non traitée, épaisseur de 0,15
- . d'un revêtement bicouche.

Accotement végétalisé

Remise en place sur l'accotement et sur les talus des terres végétales provenant du décapage.

2.1.2. ASSAINISSEMENT

Renforcement du réseau EU sur le CD.8.

Il est prévu pour fin 1999, dans le cadre du raccordement des communes du SIBAM relevant du bassin versant de l'Huveaune, la réalisation d'un diamètre 300 sur le CD.8 reliant la station d'épuration de Baume de Marron à LA BOUILLADISSE.

Les branchements EU de la Z.A.C. se feront sur ce collecteur.

Les études d'implantation des bâtiments prendront en compte les conditions de raccordement des réseaux EU en gravitaire.

Suivant les cas et en raison de nécessité, une ou plusieurs stations de relevage seront réalisées.

la collecte des Eaux Usées de l'opération d'aménagement et de construction sera assurée par des canalisations souterraines gravitaires établies sous les voies et dans l'emprise de servitude des réseaux.

Le cheminement se fera en tranchée commune avec le réseau A.E.P.

2.1.3. RESEAU A.E.P. ET INCENDIE

Le terrain est bordé :

- en partie Sud par le CD.46.A sur lequel existe une conduite diamètre 150 alimentée à partir du réservoir de COUREON situé à proximité de l'angle Sud-Est de la Z.A.C.

Ce réservoir a une contenance de 1500m³ dont 250m³ en réserve permanente pour la Défense Incendie,

- en partie Nord par le CD.8 sur lequel existe une conduite diamètre 200 alimentée par le réservoir de LA GALERE (ce réservoir alimente en cascade le réservoir de COUREON).

Il n'existe pas de maillage entre ces deux réservoirs.

POSSIBILITES DE DESSERTE A PARTIR DE CES CONDUITES

Moyens envisagés de desserte

A partir du réservoir de COUREON, une partie de conduite en diamètre 250 existe.

Au-delà de cette conduite et jusqu'au droit du branchement prévu pour l'alimentation de la Z.A.C., le diamètre 150 existant sera remplacé par un diamètre 250.

La longueur de cette conduite est d'environ 450m.

Défense Incendie complémentaire

Il sera positionné sur le chemin D.F.C.I. entourant entièrement l'opération des citernes de 60m3 groupées par 2 tous les 400 à 500m environ.

Ces citernes seront réalimentées à partir des P.I. (SIBAM) ou sur les réserves naturelles du sous-sol (forage), ou éventuellement sur les 2.

La piscine (programme dans secteur des équipements) pourra également servir de réserve. L'aménagement des abords de la piscine tiendra compte des contraintes de manoeuvres par les engins de secours.

ARROSAGE

Le SIBAM prévoit dans son programme d'alimentation l'eau de petit arrosage.

En cas de nécessité, en fonction du programme, l'eau d'arrosage sera puisée dans la nappe phréatique ou dans des bassins de stockage (eux-mêmes remplis sur la nappe).

Compatibilité des réseaux

Les réseaux SIBAM (eau potable) et le réseau de puisage particulier (forage) seront séparés. Aucune connexion n'est envisageable à cause d'éventuelles possibilités de retour d'eaux polluées dans le réseau de SIBAM.

Pour l'alimentation Défense Incendie, toute connexion au réseau SIBAM devra faire l'objet d'une étude particulière.

2.1.4. RESEAU PLUVIAL

- Aménagement de fossés de récupération des EP.
- Traversées EP de chaussées dans les points bas.
- Les EP des surfaces imperméabilisées (surface baties, parking, voirie) seront récoltées gravitairement par réseaux de surface ou enterrés.
- Les EP récoltées seront drainées gravitairement vers les bassin de rétention suivant positionnement et contenance défini par le B.E.T. GEOSUD (demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau de Décembre 98.
- Raccordement des bassins de rétention sur le fossé du "Merlançon".
voir Chapitre 2.3. "documents graphiques" (plan N°2.3.1. Plan des équipements publics).

2.1.5. ELECTRICITE MOYENNE TENSION ET DISTRIBUTION

- Renforcement du réseau MT depuis PEYPIN village.
- Réseau enterré en tranchée.
- Bouclage sur le réseau MT aérien existant sur l'emprise de la Z.A.C.

Centre de vie Inter-Génération du "VERT CLOS" à PEYPIN (13) D. de réalisation (pièce N°2)

- Bouclage M.T. en tranchée par câble blindé (cheminement : voir Chapitre 2.3. "documents graphiques" (plan N°2.3.1. Plan des équipements publics).
- Mise en place d'ouvrages génie civil préfabriqués pour recevoir les transformateurs de tension (trois ensembles).
- Distribution B.T. : prestation tertiaire.

2.1.6. RESEAU FRANCE TELECOM

Depuis le réseau FRANCE TELECOM renforcé existant le long de la voie ferrée :

- réalisation d'un réseau de fourreaux et chambres de tirage depuis la voie ferrée jusqu'au local sous-répartiteur, cheminements sur emprise réservée et publique (voir Chapitre 2.3. "documents graphiques plan N°2.3.1. Plan des équipements publics"),
- aménagement d'un local sous-répartiteur (SHON = 10m² environ) réservé aux armoires de sous-répartition de l'ensemble des équipements de la Z.A.C.
- câblage, distribution et équipement des lignes "abonnés" jusqu'en limite de zone, ultérieurement jusqu'en pied de bâtiment.

2.1.7. VOIE D.F.C.I. ET CITERNES

Suivant Chapitre 2.3. "documents graphiques" (plan 2.3.1. Plan des équipements publics et plan 2.3.2. Détails voirie), réalisation de voies de défense contre l'incendie en stabilisé d'une largeur de 4,50 à 5,00m.

Un espace de 25,00m de part et d'autre de l'axe de la piste D.F.C.I. sera débroussaillé, soit une bande totale de 50,00m de débroussaillage.

Le long des pistes D.F.C.I. et tous les 400 à 500 m, des citernes d'eau de 60m³ groupées par 2 seront implantées. A ces endroits, la piste D.F.C.I. sera élargie à 8,00m.

Des élargissements ponctuels de la voie à 6,00m sur 10,00m environ seront répartis afin de permettre le croisement des camions.

2.1.8. CARREFOUR SUR RD.8

AMENAGEMENT DE L'ACCES DEPUIS LA RD.8

- L'accès sera aménagé conformément aux instructions
 - . des services de la D.D.E. Subdivision territoriale d'AUBAGNE,
 - . de la D.R.T.E. (Conseil Général)dont il a été tenu compte dans les plans de principe joints au présent dossier : voir chapitre 2.3. "documents graphiques" (plans 2.3.1. et 2.3.2.).

Description

- Aménagement d'un îlot à l'entrée de la Z.A.C.
- Eclairage du rond-point par mâts acier galvanisé double orientation, hauteur de 10 mètres.
- Terrassements nécessaires à la réalisation du corps de chaussée :
 - . mise en oeuvre du corps de chaussée, couche de roulement en enrobé,
 - . aménagement des îlots directionnels en bordure, profils T ou I,
 - . évacuation des EP,
 - . traitement des accotements en revêtements bi-couche,
 - . traçage et signalisation routière et directionnelle.
- Carrefour en T composé du raccordement sur la RD.8 recalibrée comprenant une voie de stockage de 3,00m permettant le "tourne à gauche" sans perturber la circulation de la RD.8 et 2 voies de circulation de 3,50m, bretelles d'entrée et de sortie de 4,50m de largeur, rayon de giration d'entrée et de sortie de 10,00m, marquage au sol et îlots permettant l'amorce du stockage sur la RD.8.

2.1.9. CARREFOUR SUR CD.46.A

AMENAGEMENT DE L'ACCES DEPUIS LE CD.46.A

- L'accès sera aménagé conformément aux instructions
 - . des services de la D.D.E. Subdivision territoriale d'AUBAGNE,
 - . de la D.R.T.E. (Conseil Général)dont il a été tenu compte dans les plans de principe joints au présent dossier : voir chapitre 2.3. "documents graphiques" (plans 2.3.1. et 2.3.2.).

Description

- Aménagement d'un îlot à l'entrée de la Z.A.C.
- Eclairage du rond-point par mâts acier galvanisé double orientation, hauteur de 10 mètres.
- Terrassements nécessaires à la réalisation du corps de chaussée :
 - . mise en oeuvre du corps de chaussée, couche de roulement en enrobé,
 - . aménagement des îlots directionnels en bordure, profils T ou I,
 - . évacuation des EP,
 - . traitement des accotements en revêtements bi-couche,
 - . traçage et signalisation routière et directionnelle.
- Carrefour en T composé du raccordement sur le CD.46.A recalibré, d'une bretelle d'entrée de 4,50m de largeur, d'une bretelle de sortie de 4,50m de largeur, rayon de giration d'entrée de 10,00m, rayon de giration de sortie de 26,00m.

2.1.10. ESPACE PUBLIC

Cet espace couvre une superficie d'environ 2 000m².

Après débroussaillage, les éléments naturels du site seront dégagés et mis en valeur (végétation particulière, accident remarquable du terrain ...).

Etant donné les caractéristiques du terrain, il est possible que le rocher soit mis à nu par des terrassements.

En cas d'impossibilité de rajout de terre végétale pour plantations (affleurement en surface, pente trop importante, etc.), le rocher ainsi mis à nu est façonné et / ou complété par des massifs de pierre de même nature.

Les talus de toutes sortes sont largement végétalisés, notamment par des plantes garnissantes et tapissantes dont la fonction principale est de retenir la terre végétale.

Les talus à forte pente peuvent être complétés par des ouvrages de petite dimension, soit mini-restanques en pierre calcaire, soit éléments préfabriqués superposables et juxtaposables (type béton vert) permettant dans un cas comme dans l'autre une végétalisation importante de ces surfaces inclinées.

Un cheminement piéton sera créé à l'intérieur de cet espace public ainsi qu'un lieu central principal représentant 10% au minimum et 20% au maximum de la surface totale de la zone E.P.

Les revêtements imperméabilisés au sol seront limités au maximum : les surfaces sont traitées en chemins gravillonnés teintés ou en herbe rase, ponctuellement en pierre calcaire du site.

Les marches éventuelles sont réalisées dans des matériaux à dominante claire et non réfléchissante : terre cuite, dalles de béton teinté, pierres calcaires, pavés divers, etc.

Les contre-marches éventuelles sont en pierre ou en bois traité formant nez de marche.

L'arrosage sera systématiquement intégré aux plantations nouvelles et existantes.

Les chemins piétonniers et l'espace central seront reliés à l'éclairage public et éclairés par des bornes de balisage et des luminaires sur mâts.

L'ensemble du traitement de cet espace public reflètera le caractère naturel du site et les aménagements devront se réaliser sans violence sur le site naturel existant afin d'en assurer la pérennité.

Département des Bouches du Rhône

Commune de PEYPIN (13124)

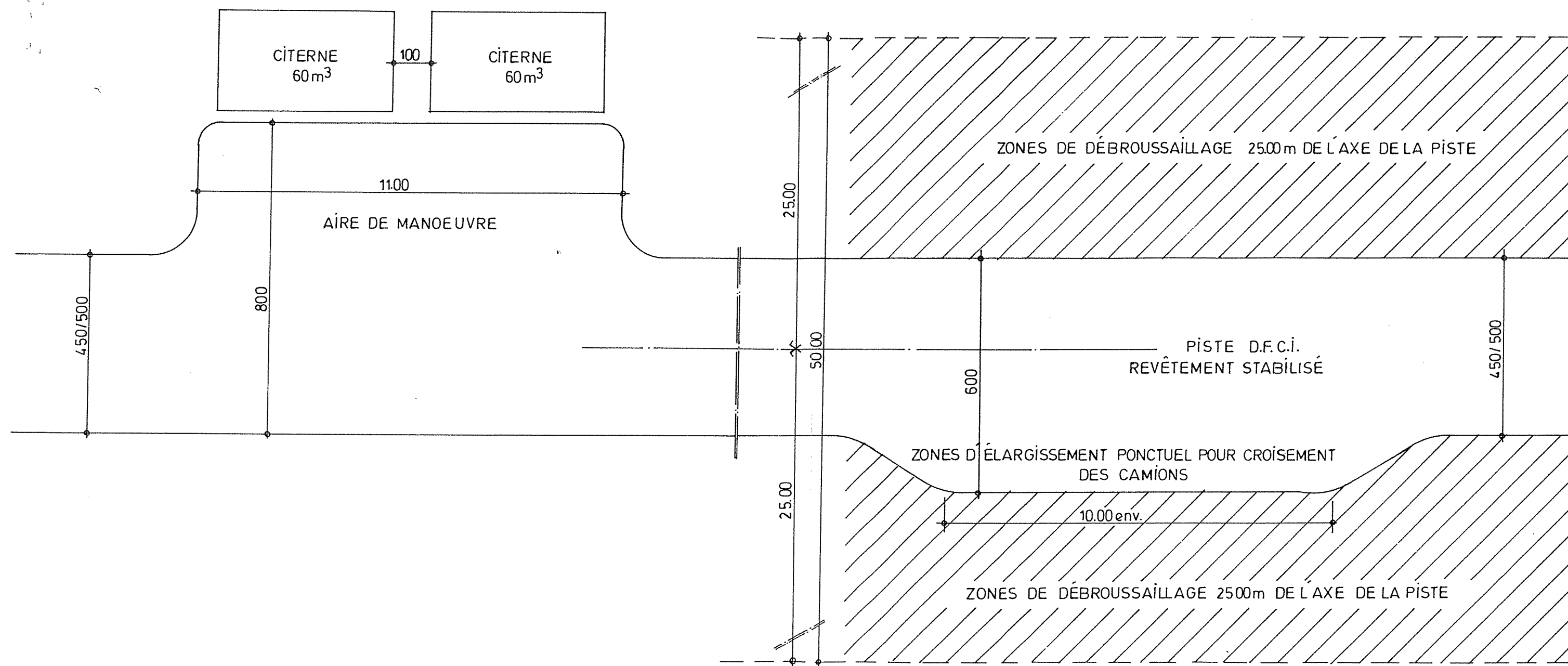
CENTRE DE VIE INTER-GENERATION DU
"VERT CLOS"

Dossier de réalisation
Zone d'Aménagement Concerté

Pièce N°2. Programme des équipements publics

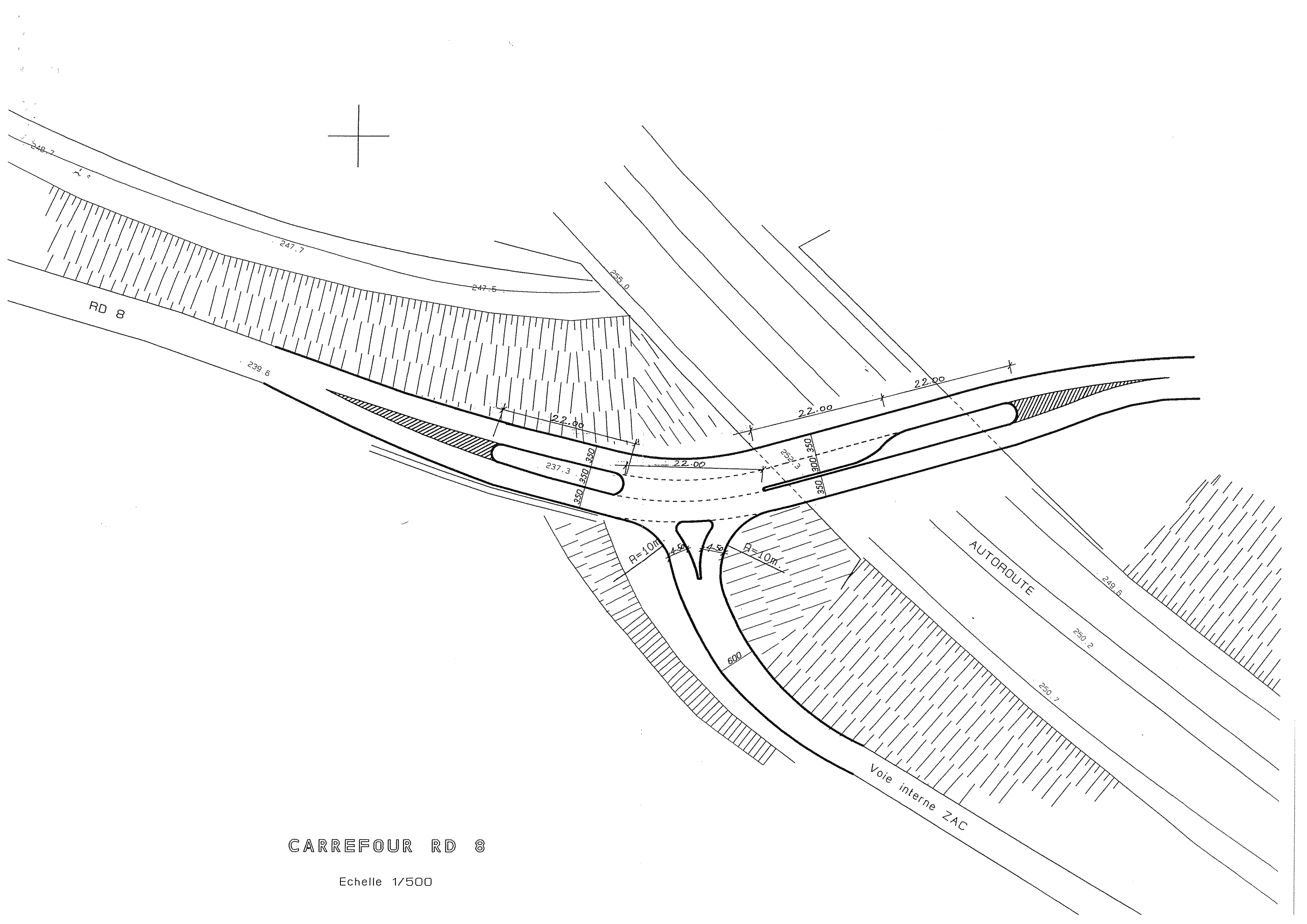
2.3.2. DETAILS VOIRIES ET PLANS DE PRINCIPE
AMENAGEMENT DES CARREFOURS

(Echelle au 1/2000)



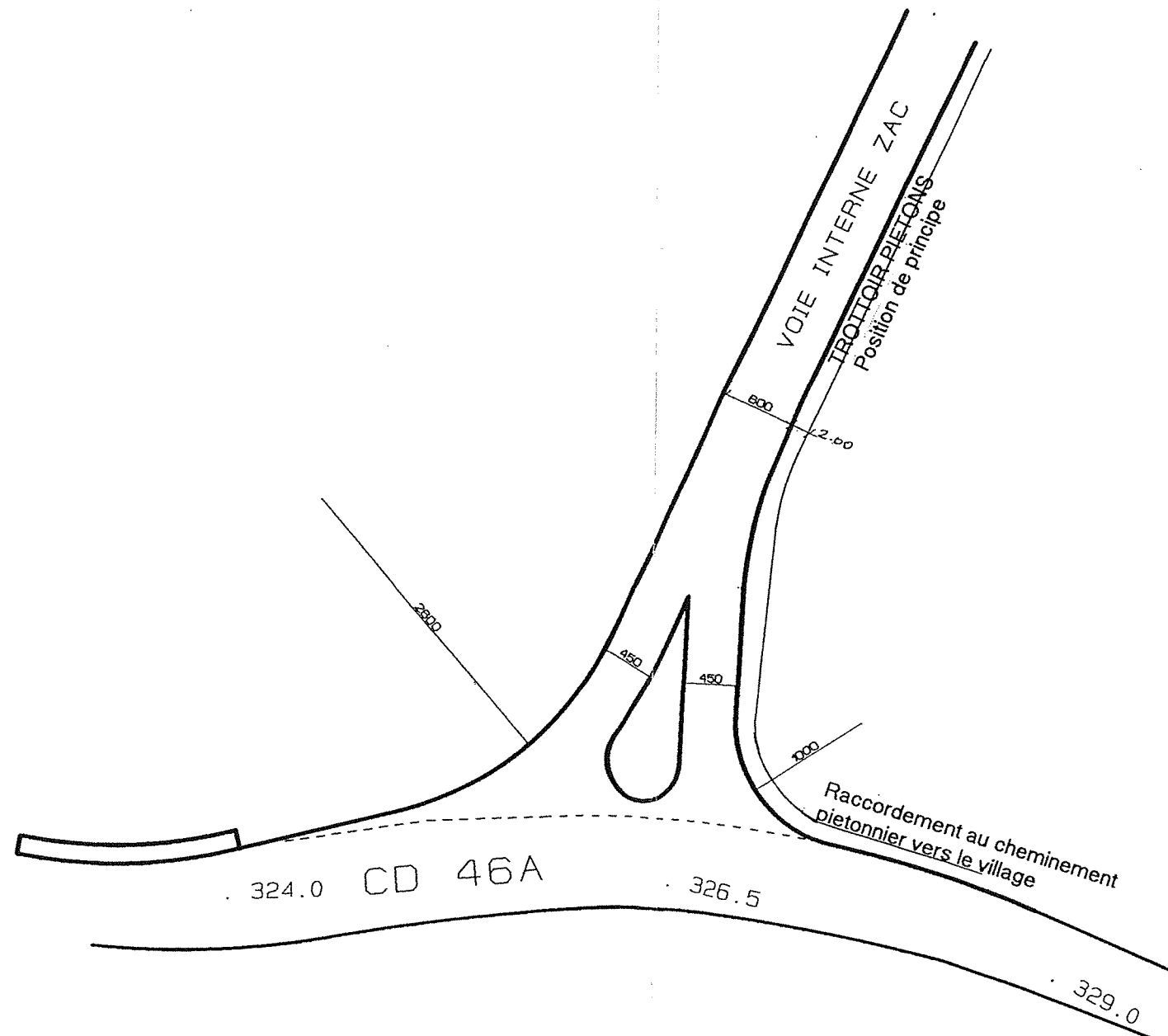
Z.A.C. DU VERT-CLOS – PEYPIN

DETAIL PISTES D.F.C.I. (DEFENSE CONRE LES INCENDIES) 1/100



CARREFOUR RD 8

Echelle 1/500



CARREFOUR CD 46A

Echelle 1/500

Département des Bouches du Rhône

Commune de PEYPIN (13124)

CENTRE DE VIE INTER-GENERATION DU
"VERT CLOS"

Dossier de réalisation
Zone d'Aménagement Concerté

Pièce N°3. Plan d'Aménagement de Zone

3.1. Rapport de présentation.

Bilan des surfaces de terrain par zones

Zone Ufa :	83 150m ²
Zone Ufb :	143 876m ²
Zone EP :	2 074m ²
Zone ZPN :	<u>80 900m²</u>
Total Z.A.C.	310 000m²

Pierre OLLIVIER - Architecte DPLG
RN.8 - La Tourtelle - 13400 AUBAGNE
Tél.04.42.03.28.12 - Fax.04.42.03.61.51

Département des Bouches du Rhône

Commune de PEYPIN (13124)

CENTRE DE VIE INTER-GENERATION DU
"VERT CLOS"

Dossier de réalisation de la
Zone d'Aménagement Concerté

Pièce N°3. Plan d'Aménagement de Zone

3.1. RAPPORT DE PRESENTATION

1. Origines du projet et volonté d'aménagement

1.1. Composition de l'équipe participant au dossier de réalisation

1.2. Justification de l'opération

1.3. Etat du site et de son environnement

2. Choix d'aménagement et objectifs du P.A.Z.

3. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

1. ORIGINES DU PROJET ET VOLONTE D'AMENAGEMENT

1.1. COMPOSITION DE L'EQUIPE PARTICIPANT AU DOSSIER DE REALISATION

AMENAGEUR

S.A. PEROTTINO PEYPIN
Quartier Souque - Nègre
13112 LA DESTROUSSE

ARCHITECTE - URBANISTE

Pierre OLLIVIER - Architecte D.P.L.G. Urbaniste
RN.8 - La Tourtelle - BP 540
13681 AUBAGNE

GEOMETRE

GEOS : M. Michel BAUD, géomètre expert
Centre de vie AGORA - BP 1022
13781 AUBAGNE CEDEX

HYDROGEOLOGUE

M. Patrick VAN GERDINGE
46, Av. Jules Massenet
13470 CARNOUX EN PROVENCE

1.2. JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Le présent dossier trouve ses origines dans les différentes réflexions et études d'urbanisme conduites par la commune, assistée des services et bureaux d'études d'urbanisme qui ont participé à l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la ville de PEYPIN.

En effet, la commune de PEYPIN a pu se rendre maîtresse de l'ensemble des terrains d'assiette constituant la ZAC ci-après présentée dès 1986, dans un but de préservation et de mise en valeur du territoire dont elle a la responsabilité.

Consciente des potentialités de son site, la commune a imposé à cette zone une vocation de loisirs et d'accueil et cherche ainsi à participer à l'essor touristique de la région.

Poursuivant cet objectif, elle a confié à un aménageur, la société S.A. PEROTTINO PEYPIN, représentée par M. Serge PEROTTINO assisté de l'équipe de techniciens énoncés dans la composition de l'équipe, la rédaction et la constitution d'un dossier de Zone d'Aménagement Concerté ainsi que l'aménagement suivi de la réalisation de cette Z.A.C.

Face à l'autoroute, idéalement desservie par cette dernière, la zone a fait l'objet de nombreuses études et consultations.

Il en ressort un fort intérêt pour la réalisation d'équipements d'accueil à des groupes de personnes du 3ème âge ainsi que l'accueil d'équipements de loisirs et de tourisme.

Ce type de projet a séduit la commune qui a soutenu les études pour et pendant les différents démarches nécessaires à son aboutissement.

1.3. ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Situé entre l'autoroute A.52 et le CD.8 au Nord et le CD.46.A au Sud, il s'agit d'un terrain présentant un relief diversifié avec des parties pentues orientées au Nord, au Nord-Est et à l'Est et des parties relativement planes représentées par de larges clairières ou champs anciennement cultivés.

L'altimétrie globale est comprise entre les niveaux 230 et 335 NGF.

Les eaux pluviales y sont rapidement drainées par les vallats de FONT DE BRANQUE, de la MAUVAISE BASTIDE et du PRE GAILLARD.

La présence de restanques quelque peu dégradées par le temps et le manque d'entretien, avec des sols encore relativement profonds sur certaines parties du site, témoigne d'une ancienne activité agricole.

Ces sols ont été recolonisés par des formations de chênes pubescents et des boisements de chênes verts.

Ces formations ont subi des dégâts d'incendie vers les années 1940.

Le pin d'Alep s'est ensuite développé spontanément sur un support appauvri.

Dans les parties basses et plates du site, on remarque aussi un boisement de pins d'Alep planté volontairement ; également, de belles zones de végétation denses, en particulier le long des ruisseaux.

Il ressort en première approche 4 types principaux de végétalisation :

- un boisement de chênes pubescents et chênes verts avec présence de pins d'Alep,
- un boisement relativement dense de pins d'Alep,
- une brousse arbustive et buissonnante,
- des friches végétales denses, en particulier sur certaines parties basses et plates et sur les reliefs pentus où s'est développée la garrigue.

2. CHOIX D'AMENAGEMENT ET OBJECTIFS DU P.A.Z.

Différents paramètres ont conduit la commune et l'aménageur vers un choix aux caractéristiques suivantes :

* la Z.A.C. reprend une partie de la zone NA.f, soit une emprise de terrain sur la propriété communale de 31 Ha.

Ce terrain forme un espace homogène et complet au regard de l'aménagement envisagé. La Z.A.C. reste cependant limitée au Nord par la réservation prévue au P.O.S. pour la S8.

PROGRAMME CONSTRUCTIF

* l'aménagement proprement dit comporte TROIS SECTEURS :

Secteur 1 : dans le secteur UFb du P.A.Z.

Il comprend :

- . **une résidence de retraite** sous forme collective composée de trois unités de 25 chambres chacune,
- . une résidence de retraite pavillonnaire composée de 180 pavillons.
La surface de terrain réservée à ce secteur est d'environ 77 000m².
La SHON prévue est de 12 500m² environ.

Secteur 2 : dans le secteur UFb du P.A.Z.

Il comprend :

- . **une résidence hôtelière** composée d'un équipement commun d'accueil et de deux ensembles de 110 unités d'hébergement sous forme de studios ou de chambres.
La surface de terrain réservée à ce secteur est de 67 000m² environ.
La SHON prévue est de 6000m² environ.

Secteur 3 : dans le secteur UFa du P.A.Z.

Il comprend les **équipements sportifs et les activités** de détente et culturelles.

Il est composé :

- . d'une salle polyvalente permettant les manifestations d'ensemble aussi bien celles consacrées au centre de vie inter-génération qu'aux manifestations extérieures.
La SHON prévue est de 3 000m² environ,
- . d'une piscine couverte permettant également l'utilisation par les résidents du centre de vie inter-génération mais aussi pour les extérieurs, en particulier les scolaires de la commune de PEYPIN et des communes mitoyennes.
La SHON prévue est de 3 500m² environ,
La surface de terrain réservée à ce secteur est de 83 000m² environ.

3. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

La justification économique tient en une très bonne adéquation entre, d'une part la vocation locale déjà affirmée pour le traitement et l'hébergement des personnes du 3ème âge et d'autre part, la réelle volonté exprimée par les professionnels du tourisme, des organismes du 3ème âge et le programme envisagé.

L'urbanisation et les équipements routiers créés à l'occasion du projet permettront de conforter la desserte du village dans de meilleures conditions. Cette urbanisation s'effectuera sous forme de groupements types "villageois" sur les parties les plus accueillantes du terrain pour des raisons d'insertion dans le site.

Cette réalisation assurera, notamment, une bonne relation commerciale avec le centre de PEYPIN.

Enfin, le type d'aménagement choisi permettra à tous les habitants une fréquentation de ces équipements sur la commune et les communes environnantes.

Les études de marché menées conjointement aux études techniques par l'aménageur montrent que la réalisation de la Z.A.C. est budgétairement équilibrée.

Par ailleurs, le système de participations ayant été retenu à titre conventionnel, la commune bénéficiera des équipements de V.R.D. créés lors de la réalisation de la Z.A.C., des renforcements du réseau d'Adduction d'Eau Potable, du renforcement du réseau d'assainissement et permettant de meilleures conditions de desserte et de traitement aux zones environnantes.

La sécurité contre l'incendie sera grandement améliorée par la mise en place d'une voie de ceinture réservée aux engins de défense, la pose de citernes et le débroussaillage.

Le P.A.Z. traduit graphiquement ces orientations

Les éléments définitifs sont affirmés :

- les accès en bouclage sur le CD.46A et sur le CD.8,
- le zonage précis des différents secteurs.

Au-delà des raisons d'équilibre budgétaire et de l'intérêt urbain que représente cette opération, la justification de son implantation tient également

** à la qualité du "milieu naturel".*

Les caractéristiques et l'importance du terrain sont très favorables à l'implantation du projet présenté.

En effet, ils permettent une bonne insertion des bâtiments grâce à l'utilisation du relief, des boisements et des larges zones dégagées.

Les différents types de constructions du programme peuvent trouver un bon équilibre de répartition et une relative autonomie tout en ayant des liaisons aisées et des prolongements naturels très intéressants.

Ces prolongements naturels présentent une forte potentialité d'aménagements paysagers et de détente.

Les options d'aménagement prendront en compte et respecteront la qualité du site.

Les constructions composant le programme s'inséreront le plus justement possible dans le paysage de manière à préserver le maximum de zones naturelles et profiteront également de ces zones naturelles par la création de chemins de randonnées pédestres.

Un aménagement piétonnier entre la Z.A.C. et le village sera étudiée et réalisée à terme le long du CD.46.A.

Les implantations bâties tiendront compte également des expositions aux contraintes naturelles : bruit, vent, ensoleillement.

** A la compatibilité avec le P.O.S.*

Le terrain, assiette de la Z.A.C., occupe une grande partie de la zone NAF dont la vocation au P.O.S. permet l'accueil d'installation de loisirs, tourisme, hébergement, équipements sportifs et activités.

Ces opérations doivent se faire sous forme de Zone d'Aménagement Concerté.

** Au contexte démographique et économique.*

La commune de PEYPIN ne souhaite pas augmenter fortement sa population résidente pour limiter la création d'équipements induits et réduire les risques financiers.

Par ailleurs, la population active (35%) trouve difficilement du travail sur place.

L'opération proposée ne créera pas une augmentation de la population résidente, la plupart des utilisateurs de la zone étant des "touristes" effectuant des séjours.

Par contre, elle créera des emplois peu spécialisés qui peuvent intéresser une grande partie des demandeurs d'emplois de la commune.

** Aux besoins d'équipements de loisirs.*

L'opération créera de nouveaux équipements sportifs et culturels qui intéresseront la commune et répondront à ses besoins propres mais également à ceux des communes mitoyennes.

Les équipements donneront une nouvelle dimension et de nouvelles références à tout le secteur.

Département des Bouches du Rhône

Commune de PEYPIN (13124)

**Zone d'Aménagement Concerté
du "VERT CLOS"**

Aménageur : PEROTTINO IMMOBILIER

DOSSIER DE REALISATION

Pièce N°3. Plan d'Aménagement de Zone

3.4. R.A.Z. (Règlement du Plan d'Aménagement de Zone)



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la Zone d'Aménagement Concerté du "VERT CLOS".

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du Chapitre III du titre III du Plan d'Occupation des Sols applicables à la zone NAF du "VERT CLOS".

Article 3. Division du territoire de la Z.A.C. du "VERT CLOS" en zones

La Z.A.C. du "VERT CLOS" couverte par un Plan d'Aménagement de Zone est subdivisée en zones constructibles ou urbaines et en zones naturelles.

Ces zones sont délimitées sur le document graphique du P.A.Z.

Les zones constructibles sont :

- . la zone UFa où les constructions sont liées au loisir et au tourisme,
- . la zone UFb destinée à recevoir des résidences de personnes âgées sous forme individuelles et collectives et de l'hôtellerie de tourisme sous forme individuelle et collective.

La zone naturelle est :

- . la zone ZPN à caractère forestier aménagée ou non.

Article 4. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout des toitures et le sol naturel extérieur.

Article 5. Adaptations mineures

Seules les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES ZONES CONSTRUCTIBLES OU URBAINES

CHAPITRE I. ZONE UF_a LOISIRS ET TOURISME

Caractère de la zone

La zone UF_a correspond aux espaces destinés à recevoir des bâtiments liés aux loisirs, au sport et au tourisme sous forme d'ensembles denses afin de conserver le maximum d'espaces libres et d'espaces végétalisés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF_a.1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article UF.a.2 sont interdites.

Article UF_a.2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- . les bâtiments et locaux à usage commercial limités à la vente de produits régionaux et à une surface de vente inférieure à 300m² pour chaque boutique, à usage artisanal et aux équipements liés à l'activité de la zone et à la vocation de la Z.A.C.
- . les installations classées à conditions qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- . les bâtiments à usage d'habitation nécessaires au bon fonctionnement des équipements sportifs et culturels,
- . les bâtiments liés aux loisirs, au sport et au tourisme.

En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures de la zone, notamment la voirie et l'assainissement.

Sont autorisés :

- . les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés et les équipements d'intérêt public,
- . les murs de soutènement s'ils sont réalisés dans les conditions définies dans les orientations complémentaires d'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UFa.3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures et déchets.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils doivent supporter.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le retour de véhicules qui s'y engagent.

Article UFa.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Les bâtiments et autres aménagements doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux Usées

Les bâtiments et autres aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte-tenu des caractéristiques des exutoires.

Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et tous réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Article UFa.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UFa.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter suivant les marges de recul indiquées au P.A.Z.

A défaut d'indication de marge de recul sur le document graphique du P.A.Z., les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise publique au moins égale à 5m.

Pour les voies D.F.C.I., les constructions doivent être implantées au moins à 10m de l'axe de la voie.



Article UFa.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA Z.A.C. ET AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus rapproché de la limite doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5m sans être inférieure à 5m.

Cette distance est portée à 10m par rapport aux limites de la Z.A.C.

Article UFa.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UFa.9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UFa.10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucun point ne devra dépasser un plan situé à 12m du terrain naturel et parallèle à ce dernier.

Article UFa.11. ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments d'équipements, dont la spécificité entraîne la création de volumes importants, devront être étudiés de manière

- à retrouver
 - les rythmes constructifs du secteur,
 - les matériaux fréquemment utilisés dans la région, en particulier pour les toitures,
- à se composer dans le paysage en tenant compte des perceptions à partir de l'autoroute,
- être signalé sobrement et dans le souci des équilibres paysagers.
Les enseignes seront intégrées à la façade et ne dépasseront pas le volume du bâtiment.

Il sera possible d'utiliser un langage architectural contemporain pour certaines parties de ces bâtiments, par exemple : pavés de verre, oriels.

Les annexes techniques et particulièrement les climatiseurs, les coffres de volets roulants, etc. doivent être intégrés dans les façades.

Toitures et superstructures

Les toitures devront être réalisées en tuiles rondes romanes ou similaire.

Les couvertures en terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la superficie des toitures, sous réserve que les organes extérieurs tels que conduits de ventilation, extracteurs, etc. soient parfaitement intégrés.

Des toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural et technique pourront être autorisées.

Les locaux abritant les machineries d'ascenseurs, les organes de ventilation ou de climatisation, devront participer à la définition du volume bâti.

Quand l'intégration totale ne sera pas possible, un traitement architectural volontaire sera proposé pour assurer une bonne relation entre ces organes et la volumétrie générale.

Ces organes techniques tels que les antennes de réception ou d'émission, les cheminées de ventilation ou d'aération, ne doivent pas être exclus des préoccupations précitées.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple : leur hauteur et leur forme sont définies dans le C.C.C.T.

Article UFa.12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré à l'intérieur du périmètre de la zone.

1. Pour les constructions à usage commercial et artisanal :

- . 1 place jusqu'à 100m² de SHON,
- . 1 place pour 50m² ou fraction de 50m² de SHON supplémentaire.

2. Pour les constructions à usage d'équipements sportifs ou de loisirs et culturels :

- . 1 place pour 20m² de SHON.

Il sera possible d'étendre les zones de stationnement sur les parties libres.

Ces zones seront à prévoir dans les permis de construire.

Ces places seront réalisées à raison de

- * 50% en "dur" composées d'un corps de chaussée conforme et couvert d'un revêtement béton ou autres composants,
- * 50% en revêtement drainant.

Un foisonnement du nombre de places est à prendre en compte considérant les types d'activités envisagées et leur déroulement en période non simultanée.

Le nombre de places et les foisonnements seront définis à travers les permis de construire de chaque équipement.

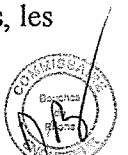
3. Pour les constructions à usage d'hébergement et d'habitation,

- . 1,5 place par logement de fonction.

Article UFa.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La revégétalisation des espaces défrichés demeurés libres est obligatoire à raison de

- . pour les parkings, un arbre pour 3 places de stationnement ou pour 6 places lorsqu'elles sont dos à dos,
- . pour les places et espaces collectifs ou publics, un arbre pour 60m² de surface au sol,
- . pour les voies tombant dans le domaine public et traversant les secteurs urbanisés, les arbres d'alignement seront plantés tels qu'indiqués dans le C.C.C.T.



Il sera planté, si possible en pleine terre, un arbre de haute tige par tranche de 100m² de surface autour des constructions.

Les arbres de hautes tiges seront plantés à plus de 2m des façades.

Le traitement des espaces libres fera l'objet d'un plan et d'un descriptif joints au dossier de demande de Permis de Construire.

SECTION III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UFa.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas défini.

Il est remplacé par une surface de plancher hors oeuvre nette maximale.

Cette surface de plancher hors oeuvre nette ne concerne pas les bâtiments techniques ni les parkings.

La surface ϕ HON maximale est de 7 000m² pour l'ensemble de la zone.

Article UFa.15. DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE UFb.

RESIDENCES PERSONNES AGEES SOUS FORME INDIVIDUELLE ET COLLECTIVE - HÔTELLERIE DE TOURISME SOUS FORME INDIVIDUELLE ET COLLECTIVE

Caractère de la zone

- . zone de résidences personnes âgées sous forme individuelle et collective,
- . zone d'hôtellerie de tourisme sous forme individuelle et collective.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UFb.1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UFb.2 sont interdites.

Article UFb.2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS

Sont autorisés à conditions de ne pas compromettre le bon aspect ni le bon fonctionnement de la Z.A.C. :

- . les résidences personnes âgées sous forme individuelle et collective. Les résidences individuelles ne pourront excéder une SHON de 80m²,
- . l'hôtellerie de tourisme sous forme individuelle et collective,
- . les ouvrages techniques d'intérêt public.

Sont autorisés :

- . les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisation du sol autorisés et les équipements d'intérêt public,
- . les murs de soutènement s'ils sont réalisés dans les conditions définies dans le C.C.C.T.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UFb.3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures et déchets.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils doivent supporter.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le retour de véhicules qui s'y engagent.

Article Ufb.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Les bâtiments et autres aménagements doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux Usées

Les bâtiments et autres aménagements doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte-tenu des caractéristiques des exutoires.

Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et tous réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Article Ufb.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article Ufb.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter suivant les normes de recul indiquées au P.A.Z. A défaut d'indication de marge de recul sur le document graphique du P.A.Z., les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise publique au moins égale à 5m.

Pour les voies D.F.C.I., les constructions doivent être implantées au moins à 10m de l'axe de la voie.

Article Ufb.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA Z.A.C. ET AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus rapproché de la limite doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5m sans être inférieure à 5m.

Cette distance est portée à 10m par rapport aux limites de la Z.A.C.

Article Ufb.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article Ufb.9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Ufb.10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucun point ne devra dépasser un plan situé à 7m du terrain naturel et parallèle à ce dernier pour les ensembles de résidences individuelles, à 8m pour les ensembles de résidences collectives.

Article Ufb.11. ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments devront être étudiés de manière

- à retrouver . les rythmes constructifs du secteur,
 . les matériaux fréquemment utilisés dans la région, en particulier pour les toitures,
- à se composer dans le paysage en tenant compte des perceptions à partir des voies de circulation.

Les annexes techniques et particulièrement les climatiseurs, les coffres de volets roulants, etc. doivent être intégrés dans les façades.

Toitures et superstructures

Les toitures devront être réalisées en tuiles rondes romanes ou similaire.

Les couvertures en terrasse sont autorisées dans la limite de 20% de la superficie des toitures, sous réserve que les organes extérieurs tels que conduits de ventilation, extracteurs, etc. soient parfaitement intégrés.

Des toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural et technique pourront être autorisées.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple : leur hauteur et leur forme sont définies dans le C.C.C.T.



Article UFb.12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré à l'intérieur du périmètre de la zone :

1. Pour les constructions à usage de résidence de retraite collective,
. 1 place pour 60m² de SHON.
2. Pour les constructions à usage de résidence de retraite individuelle,
. 1,5 place par résidence individuelle.
La surface du garage ne pourra excéder 30m² de SHOB.
3. Pour les constructions à usage d'hôtellerie de tourisme,
. 1,2 place par chambre ou studio.

Article UFb.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La revégétalisation des espaces défrichés demeurés libres est obligatoire à raison de
. pour les parkings, un arbre pour 3 places de stationnement ou pour 6 places lorsqu'elles sont dos à dos,
. pour les places et espaces collectifs ou publics, un arbre pour 60m² de surface au sol,
. pour les voies tombant dans le domaine public et traversant le secteur urbain, les arbres d'alignement seront plantés tel qu'indiqué dans le C.C.C.T.

Il sera planté en pleine terre un arbre de haute tige par tranche de 100m² de surface autour des constructions, dans les jardins privés.

Les arbres de hautes tiges seront plantés à plus de 2m d'une façade.

Le traitement des espaces libres fera l'objet d'un plan et d'un descriptif joints au dossier de demande de Permis de Construire.

Article UFb.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas défini.
Il est remplacé par une surface de plancher hors oeuvre nette maximale.

Cette surface de plancher hors oeuvre nette ne concerne pas les bâtiments techniques ni les parkings.

La surface SHON maximale est de 23 000m² pour l'ensemble de la zone.

Article UFb.15. DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Sans objet.



CHAPITRE III
ZONE ZPN : ZONE NATURELLE PROTEGEE

Caractère de la zone

La zone ZPN comprend les parties du territoire de la Z.A.C. dont le maintien à l'état naturel doit être assuré.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ZPN.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article ZPN.2.

**Article ZPN.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés sous conditions :

- . les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public,
- . les murs de soutènement uniquement si leur hauteur ne dépasse pas
 - * 1,50m s'il s'agit de soutenir un remblai
 - * 2,00m dans le cas du maintien d'un décaissement.

La distance comptée horizontalement entre deux murs de soutènement doit être supérieure à 1,00m.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ZPN.3. ACCES ET VOIRIE

L'accès doit être limité à un chemin de terre.

Article ZPN.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune desserte n'est autorisée.

Article ZPN.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article ZPN.6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

Article ZPN.7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

Article ZPN.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article ZPN.9. EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article ZPN.10. HAUTEUR

Sans objet.

Article ZPN.11. ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

Article ZPN.12. STATIONNEMENT

Sans objet.

Article ZPN.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

(ils peuvent être complétés par l'appellation E.B.C. = Espaces Boisés Classés)

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ZPN.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article ZPN.15. DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Sans objet.

CENTRE DE VIE INTER-GENERATION DU "VERT-CLOS"

Dossier de Réalisation de Zone d'Aménagement Concerté

PIECE N°4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE
L'OPERATION

4.2. ECHEANCIER DE REALISATION

I. VOIRIE

Nombre de mois

. Carrefour sur CD.46.A.	3
. Carrefour sur RD.08.	3
. Voirie interne à la Z.A.C.	6

II. V.R.D.

. Réseaux.	6
------------	---

III. VOIE D.C.E.I. ET CITERNES

4

IV. ESPACE PUBLIC

3

Les travaux de réalisation des ouvrages énumérés ci-avant seront exécutés dans un délai de 24 mois à dater de la délibération du Conseil Municipal approuvant le Plan d'Aménagement de Zone.

CENTRE DE VIE INTER-GENERATION DU "VERT-CLOS"

Dossier de Réalisation de Zone d'Aménagement Concerté

PIECE N°4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE
L'OPERATION

4.3. MONTANT DES DEPENSES PREVISIONNELLES TOTALES

<u>CHAPITRES</u>	<u>Montant des travaux HT</u>	<u>Montant des participations HT</u>	<u>Total HT</u>	<u>Total TTC</u>
4.1.1. VOIRIE PUBLIQUE	5 490 000,00 F.			
4.1.2. ASSAINISSEMENT	1 215 000,00 F.	1 780 000,00 F.		
4.1.3. RESEAU AEP ET INCENDIE	2 040 000,00 F.	2 325 000,00 F.		
4.1.4. RESEAU PLUVIAL (y compris bassins de rétention)	890 000,00 F.			
4.1.5. ELECTRICITE MOYENNE TENSION ET DISTRIBUTION	610 000,00 F.			
4.1.6. RESEAU FRANCE TELECOM	325 000,00 F.			
4.1.7. VOIE D.F.C.I. ET CITERNES	1 017 000,00 F.			
4.1.8. CARREFOUR RD.8.	324 000,00 F.			
4.1.9. CARREFOUR CD.46.A	288 000,00 F.			
4.1.10.ESPACE PUBLIC	245 000,00 F.			
4.1.11. ACQUISITION DES TERRAINS	2 819 237,00 F.			3 400 000,00 F.
TOTAL :	15 263 237,00 F.	4 105 000,00 F.	19 368 237,00 F.	23 358 093,00 F.

(sur la base de TVA de 20,60% : valeur MAI 1999)

-Document donné à titre indicatif-

CENTRE DE VIE INTER-GENERATION DU "VERT-CLOS"

Dossier de Réalisation de Zone d'Aménagement Concerté

PIECE N°4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

4.1. ESTIMATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

<u>CHAPITRES</u>	<u>Montant des travaux HT</u>	<u>Montant des participations HT</u>	<u>Total HT</u>	<u>Total TTC</u>
4.1.1. VOIRIE PUBLIQUE	5 490 000,00 F.			
4.1.2. ASSAINISSEMENT	1 215 000,00 F.	1 780 000,00 F.		
4.1.3. RESEAU AEP ET INCENDIE	2 040 000,00 F.	2 325 000,00 F.		
4.1.4. RESEAU PLUVIAL (y compris bassins de rétention)	890 000,00 F.			
4.1.5. ELECTRICITE MOYENNE TENSION ET DISTRIBUTION	610 000,00 F.			
4.1.6. RESEAU FRANCE TELECOM	325 000,00 F.			
4.1.7. VOIE D.F.C.I. ET CITERNES	1 017 000,00 F.			
4.1.8. CARREFOUR RD.8.	324 000,00 F.			
4.1.9. CARREFOUR CD.46.A	288 000,00 F.			
4.1.10.ESPACE PUBLIC	245 000,00 F.			
TOTAL =	12 444 000,00 F.	4 105 000,00 F.	16 549 000,00 F.	19 958 094,00 F.

(sur la base de TVA de 20,60% : valeur MAI 1999)

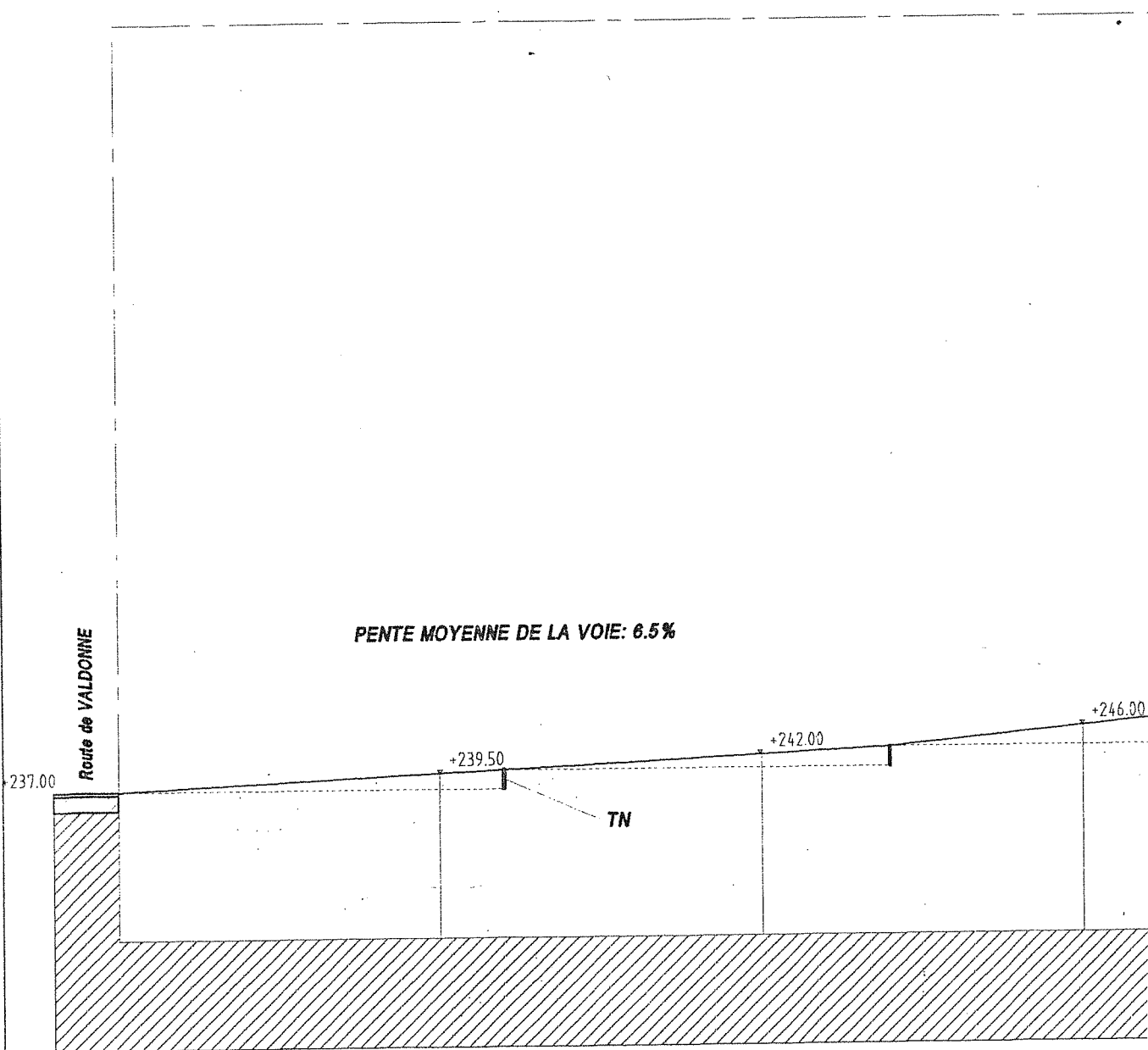
-Document donné à titre indicatif-

Département des Bouches du Rhône

Commune de PEYPIN (13124)

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU "VERT-CLOS"

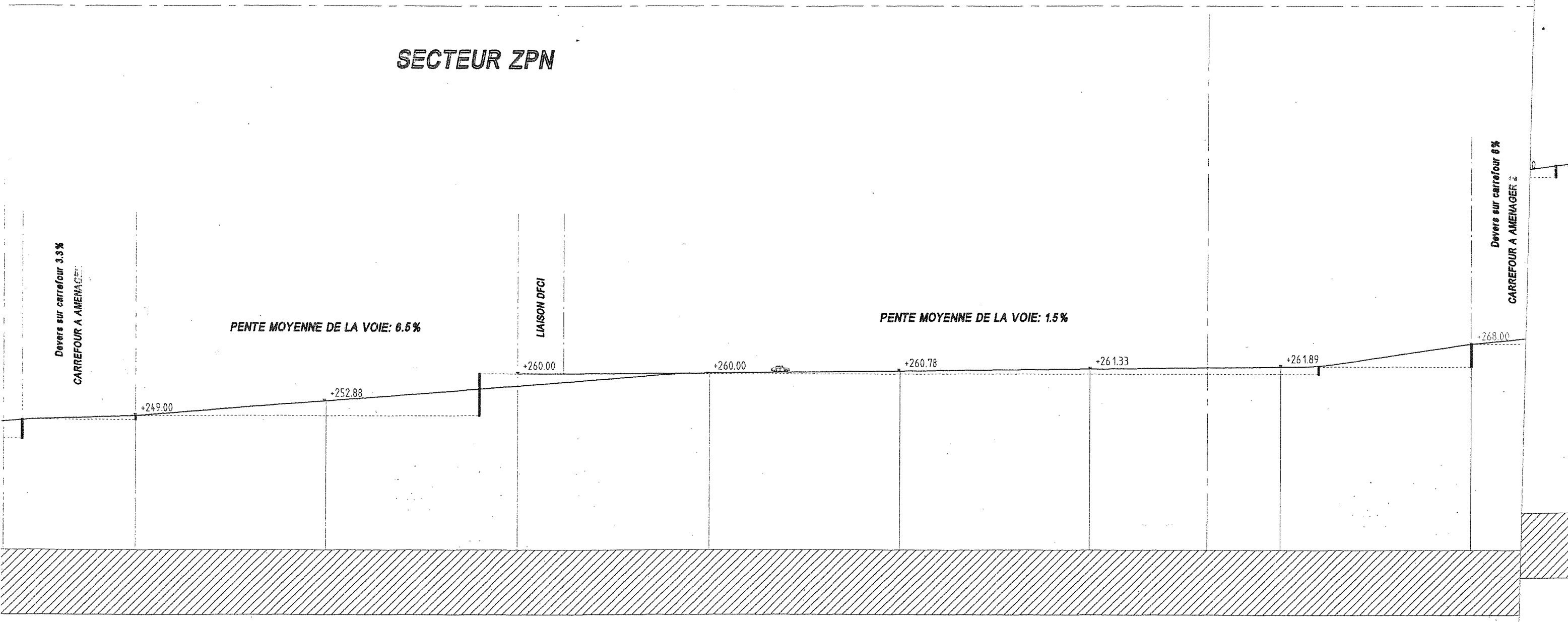
CENTRE DE VIE INTER-GENERATION DU "VERT CLOS"



AMENAGEUR S.A. PERROTTINO
Quartier Souque - Nègre
13112 LA DESTROUSSE

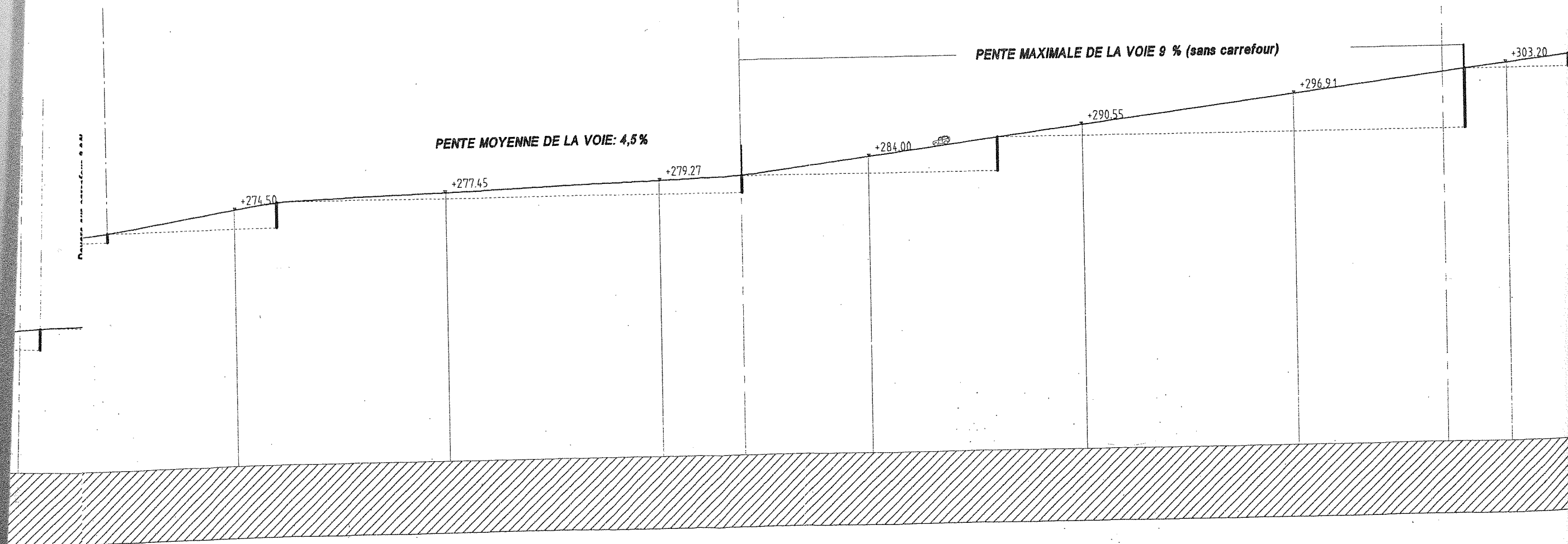
COUPE EN LONG SUR LA VOIE DE DESSERTE DE LA ZAC
Ech: 1/1000°

SECTEUR ZPN



SECTEUR UFb

SECTEUR ZPn



PENTE MOYENNE DE LA VOIE: 4,5%

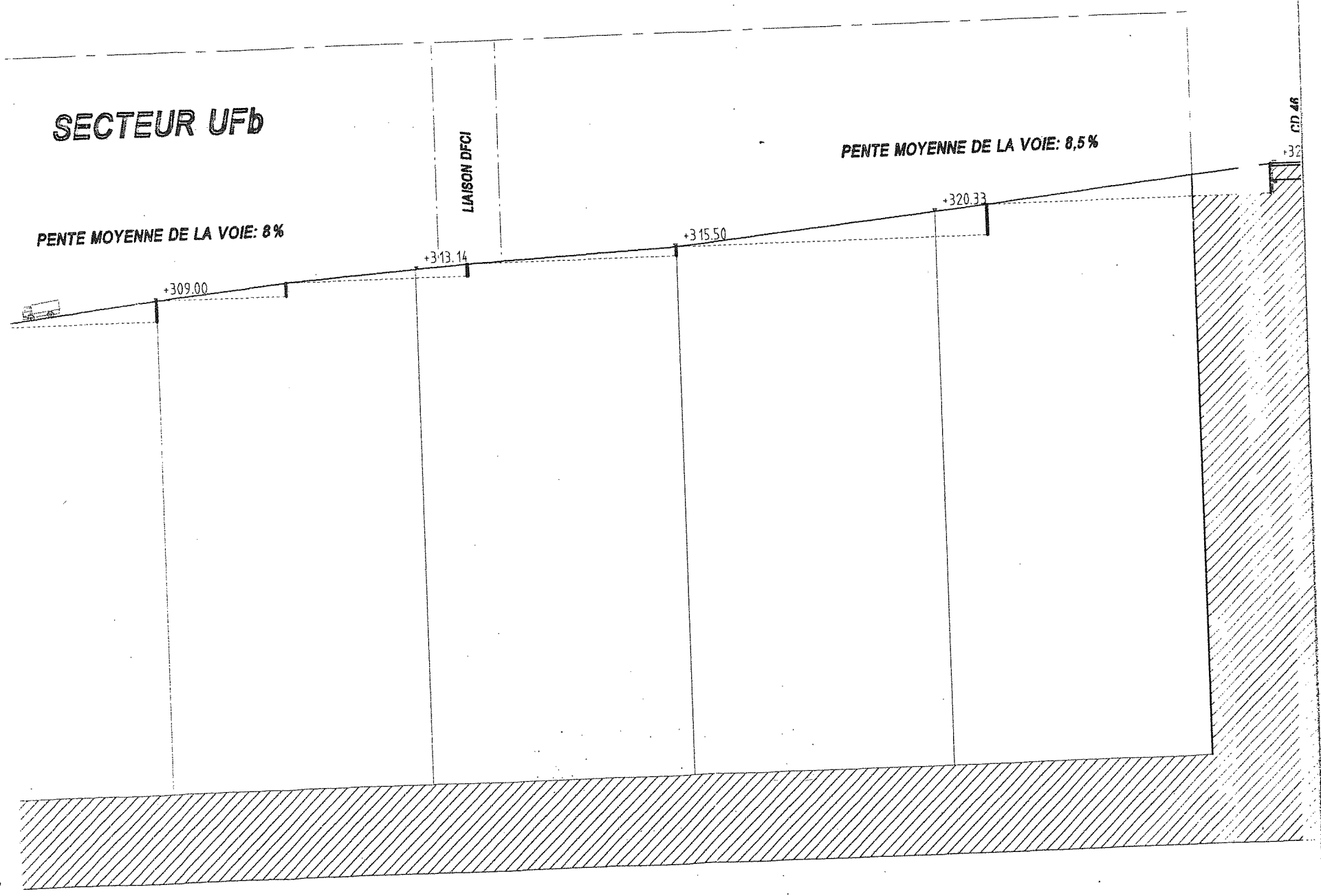
PENTE MAXIMALE DE LA VOIE 9 % (sans carrefour)

SECTEUR Ufb

PENTE MOYENNE DE LA VOIE: 8%

PENTE MOYENNE DE LA VOIE: 8,5%

LIAISON DFCI



07.48
32