



*Vilajoun sieu toujou esta, vilajoun voli resta*

*Village j'ai toujours été, village je veux rester*



## **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** **Modification simplifiée n°2**

### **Pièce n°3**

Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)



une société  
du groupe **scet**

Février 2020

Approbation du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2016  
Approbation de la Modification Simplifiée n°1 par délibération du Conseil de la Métropole du 28 juin 2018  
Approbation de la Modification Simplifiée n°2 par délibération du Conseil de la Métropole du

Note de lecture :  
~~En rouge~~ : éléments supprimés  
En jaune : éléments ajoutés

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Secteur 1 « <i>Le piémont du massif des Costes</i> » .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. La zone .....</b>	<b>5</b>
1.1.1. Le périmètre .....	5
1.1.2. Les différentes protections .....	6
<b>1.2. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation .....</b>	<b>9</b>
1.2.1. Principe d’aménagement général .....	9
1.2.2. Principe d’Aménagement du secteur 1AUs .....	11
<b>1.3. Illustration .....</b>	<b>14</b>
<b>2. Secteur 2 « <i>La Zone d’activités de la Ferrage</i> » .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1. La zone .....</b>	<b>15</b>
<b>2.2. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation .....</b>	<b>19</b>
<b>2.3. Illustration.....</b>	<b>21</b>
<b>3. Secteur 3 « <i>L’entrée de ville Est</i> » .....</b>	<b>22</b>
<b>3.1. La zone .....</b>	<b>22</b>
<b>3.2. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation .....</b>	<b>25</b>
<b>3.2. Illustration.....</b>	<b>27</b>

## Préambule

---

Conformément à l'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4 ;
- 4° Un règlement ; (...)

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. (...) Le Plan Local d'Urbanisme est accompagné d'annexes. »

Leur contenu est défini aux articles L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :

### Article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code ».

Article R. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

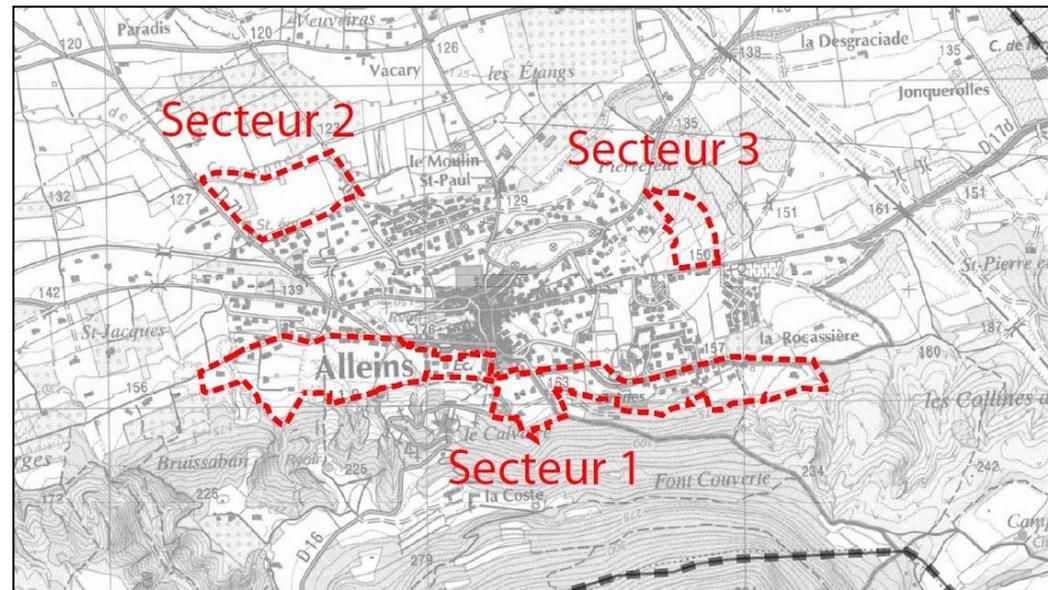
2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».

Le présent document expose les 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Secteur 1 : Le piémont du massif des Costes ;
- Secteur 2 : La zone d'activités de la Ferrage ;
- Secteur 3 : L'entrée de ville Est.

Ces secteurs se situent sur des sites à enjeux paysagers et environnementaux (secteur 1) avec un zoom sur une unité foncière non bâtie (1 AUs), sur un site soumis au risque inondation du vabre Saint Sauveur (secteur 2), ou encore sur un site qui, de par sa localisation en entrée de ville, mérite un traitement paysager de qualité (secteur 3).

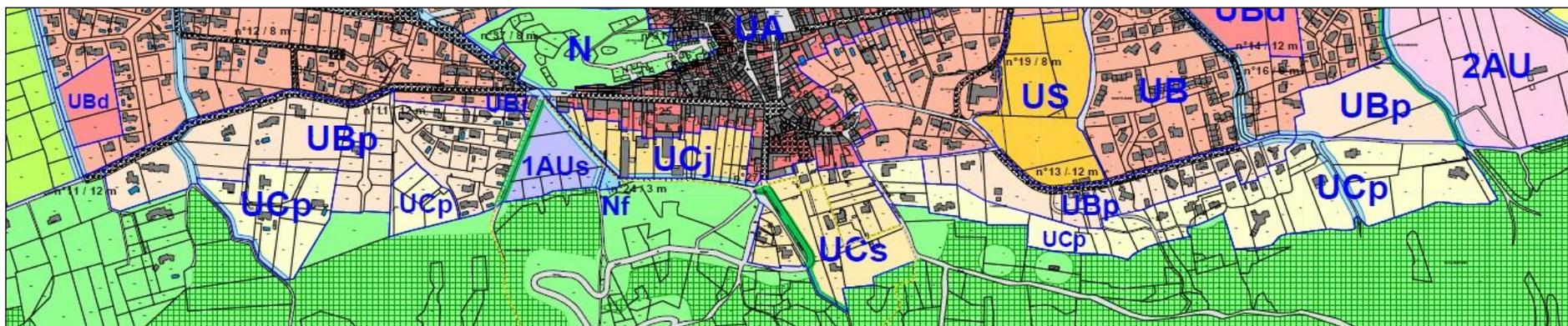


## 1. Secteur 1 « Le piémont du massif des Costes »

### 1.1. La zone

#### 1.1.1. Le périmètre

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *Le piémont du massif des Costes* » concerne 25 hectares de zones urbaines ou à urbaniser en piémont du massif des Costes. Ce secteur, en limite des boisements du massif, est en continuité Sud du tissu existant. Il s'étend au Sud du Chemin Saint-Georges (à l'Ouest), au Sud du Chemin du petit Sainte-Anne et au Sud du Chemin Vallon de Gipan. À la jonction avec le cours Victor Hugo, il descend au niveau des jardins remarquables et équipements publics (zone UCj).



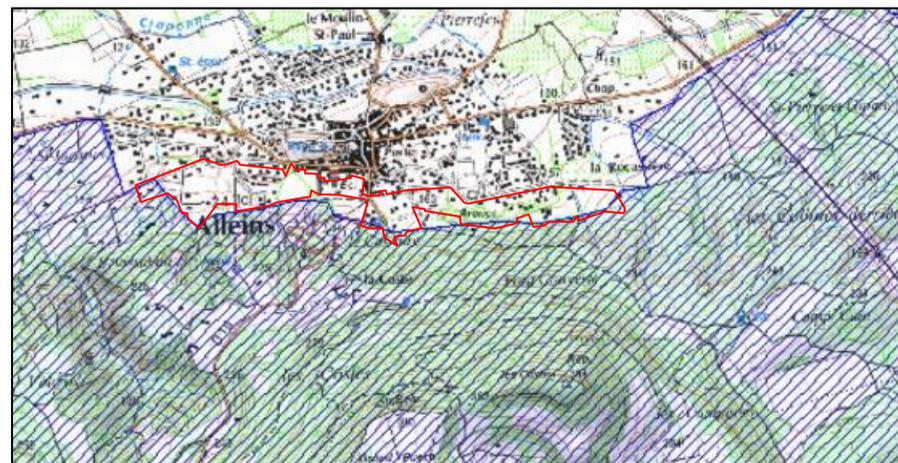
### 1.1.2. Les différentes protections

Ce piémont du massif des Costes est un secteur à enjeux forts.

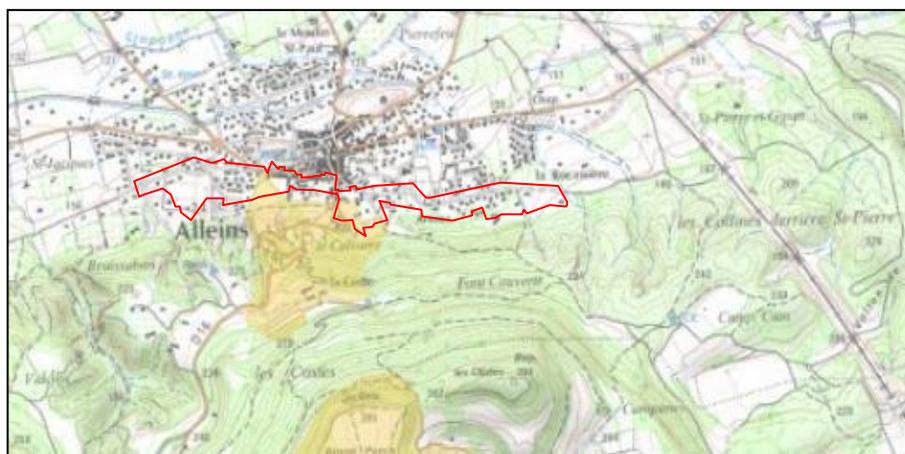
Il se trouve en limite du site Natura 2000 : Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Garrigues de Lançon et Chaines alentour ».

Il est en partie dans le site inscrit « Calvaire d'Alleins et abords », lui conférant un caractère paysager à maintenir.

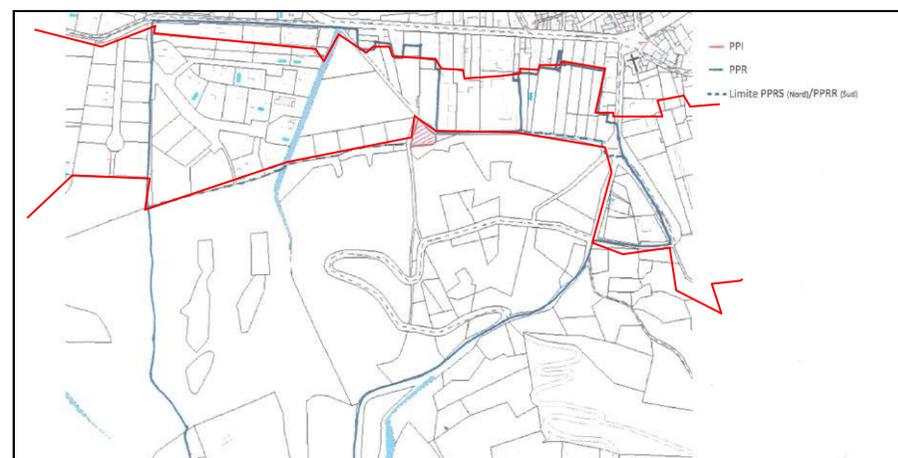
Il est également en limite du forage Saint Sauveur, et se trouve également pour partie dans son Périmètre de Protection Rapprochée (PPR).



Zone de Protection Spéciale (ZPS)  
« Garrigues de Lançon et Chaines alentour »

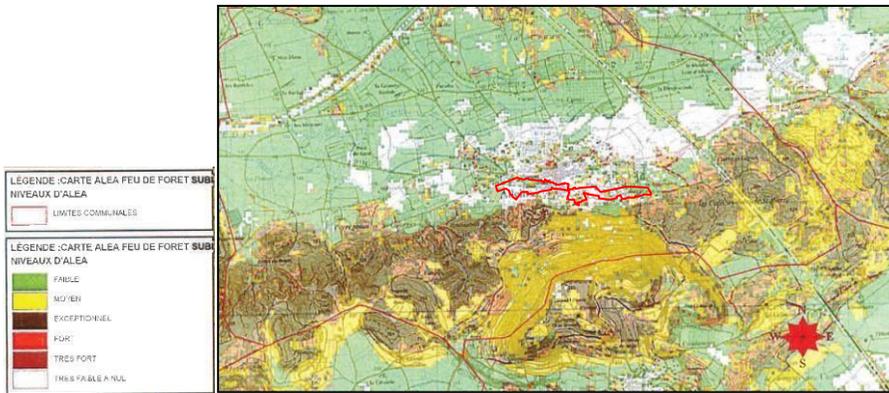


Site inscrit « Calvaire d'Alleins et abords »

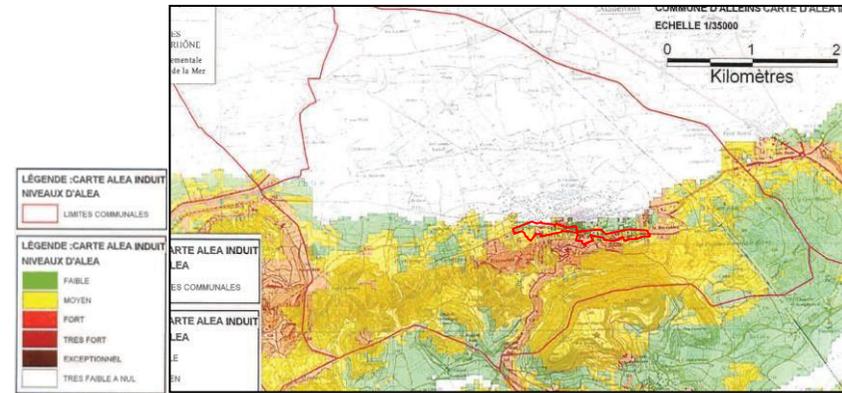


Périmètre de protection du forage Saint-Sauveur

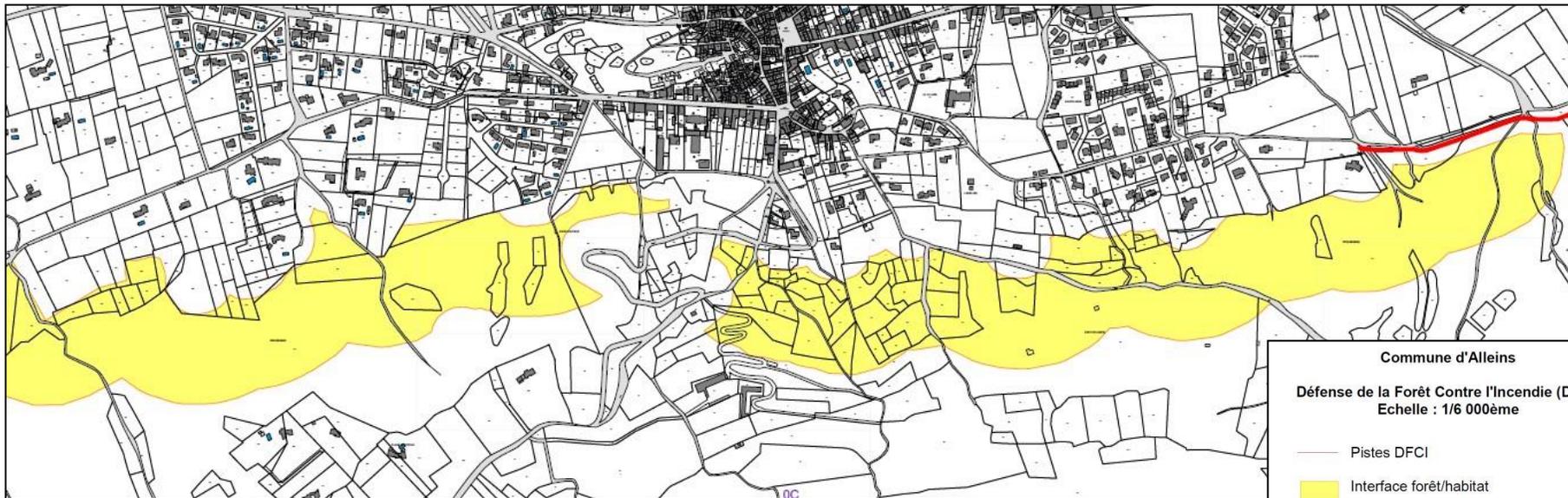
Enfin, de par sa localisation en piémont, le secteur est soumis à l'aléa feux de forêt.



Carte d'aléa feu de forêt subi



Carte d'aléa feu de forêt induit

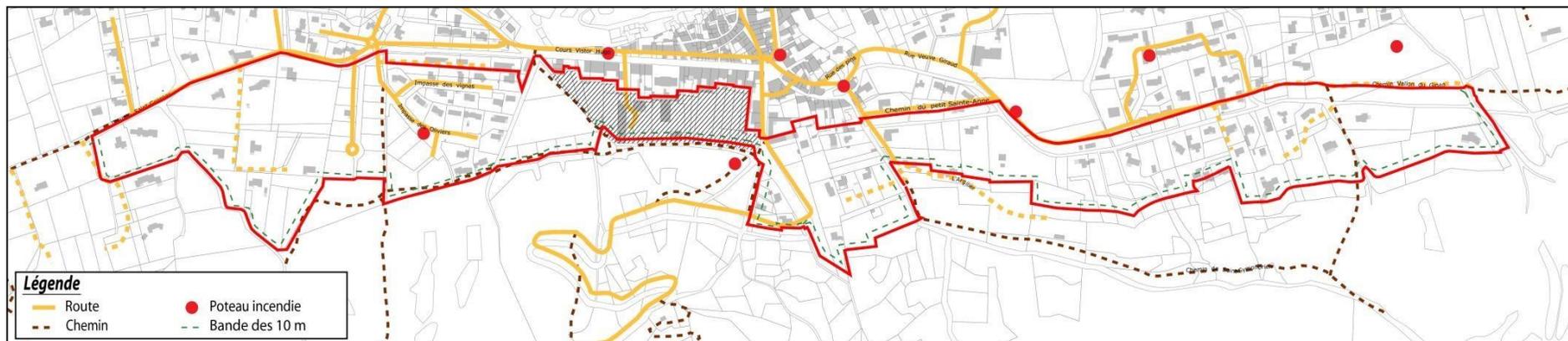


Défense de la Forêt contre l'Incendie

Source : Alcina - Agence d'Aix en Provence

Dans ces conditions, l'aménagement de ce secteur ne peut se faire sans consulter l' « Annexe 6-16 Risque feux de forêt » du présent PLU, contenant notamment :

- Les cartes d'aléas Feux de forêt (« Commune d'Alleins / Carte aléa feu de forêt subi, Echelle 1/35 000, Préfet des Bouches-du-Rhône, Direction Départementale des Territoires et de la Mer » et « Commune d'Alleins / Carte d'aléa induit, Echelle 1/35 000, Préfet des Bouches-du-Rhône, Direction Départementale des Territoires et de la Mer »),
- Le Porter à connaissance sur le risque feu de forêt (23 mai 2014, Préfet des Bouches-du-Rhône, Direction Départementale des Territoires et de la Mer),
- La carte du réseau AEP identifiant les poteaux incendie (*Alleins : Réseaux d'alimentation en eau potable*, éditée le 14/09/2016, échelle 1/6 000, Métropole Aix-Marseille Provence).



Localisation des routes, chemins, poteaux incendie et bande des 10 mètres dans le secteur du Piémont

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a été élaborée avec le concours de la DDTM, de l'Architecte des Bâtiments de France et du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). Plusieurs réunions ont été organisées dont il résulte les dispositions suivantes :

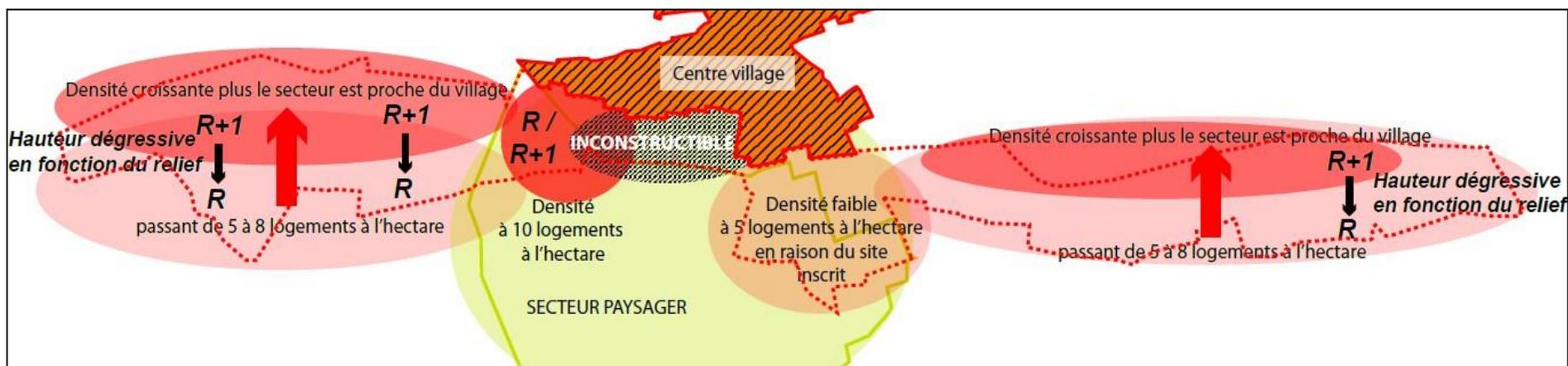
- L'article 14 des dispositions générales « Accès et voiries » rédigé afin d'assurer la défendabilité des zones de piémont du massif ;
- Les articles 7 des zones UCp, UCs et 1AUs complétés afin de laisser libre de toutes constructions une bande de 10 mètres en interface du massif qui sera traitée dans la logique des Obligations Légales de Débroussaillage ;
- L'édification d'un cône de vue dans la zone 1AUs afin de valoriser le Site inscrit, ainsi que les densités escomptées des zones UCs et 1AUs situés dans le périmètre du site inscrit.

## 1.2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### 1.2.1. Principe d'aménagement général

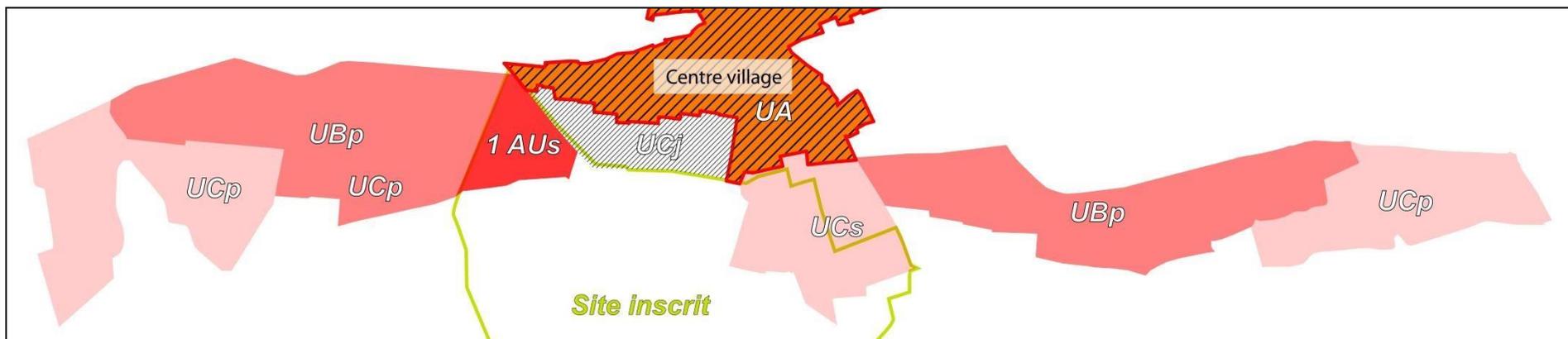
L'aménagement de ce secteur, soumis à l'aléa feu de forêt, est d'assurer une transition entre le tissu urbain et le massif. Cette transition consiste à créer une bande d'urbanisation aérée. Pour cela, le PLU de la commune d'Alleins préconise :

- un secteur de respiration inconstructible au Sud du centre villageois (zone UCj) ;
- une densité escomptée croissante plus le secteur est proche du village passant de 5 (UCp) à 8 (UBp) ou de 5 à 10 (1AUs) logements à l'hectare ;
- un maintien des vues sur le massif, plus le relief est important et plus la hauteur de la construction est petite passant de R+1 en UBp à R en UCp et UCs ;
- la préservation du site inscrit avec un abaissement de la densité escomptée de l'opération d'ensemble (1AUs) compris dans le secteur (de 15 à 10 logements à l'hectare) et une densité escomptée plus faible au Sud-Est du village à 5 logements à l'hectare (UCs).

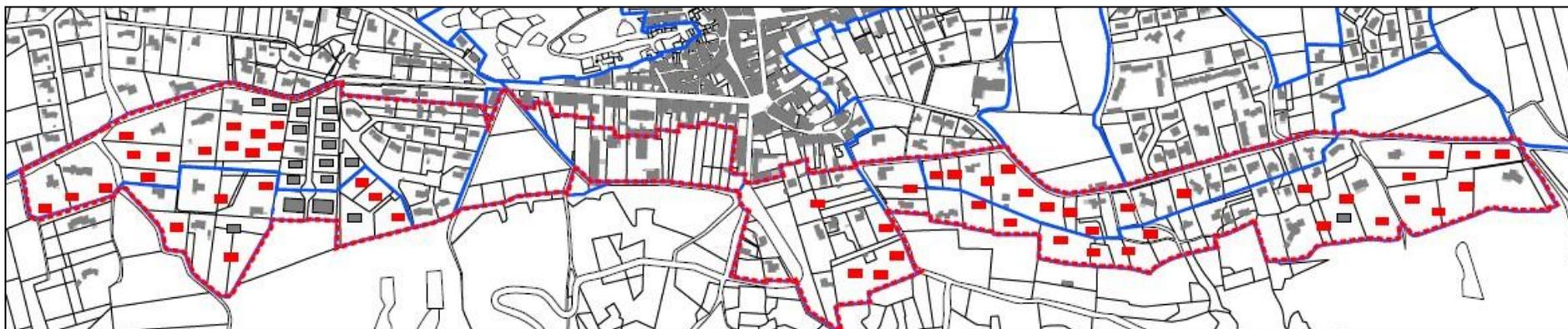


Dans ces conditions, avec des densités escomptées oscillant entre 5 à 10 logements à l'hectare, la zone offre quelques 63 potentialités théoriques de constructions ; le règlement disposant que :

<b>L'emprise au sol ne doit pas excéder :</b>	<b>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</b>	<b>Les espaces libres, non imperméabilisés doivent représenter au minimum :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25% du terrain en UBp,</li> <li>• 30% du terrain en UCp et UCs,</li> <li>• 50% du terrain en 1AUs,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 m à l'égout du toit / 9 m au faîtage en UBp et 1AUs,</li> <li>• 3 m à l'égout du toit / 4,50 m au faîtage en UCp et UCs,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 70% du terrain en UBp,</li> <li>• 65% du terrain en UCp et UCs,</li> <li>• 40% du terrain en 1AUs,</li> </ul>

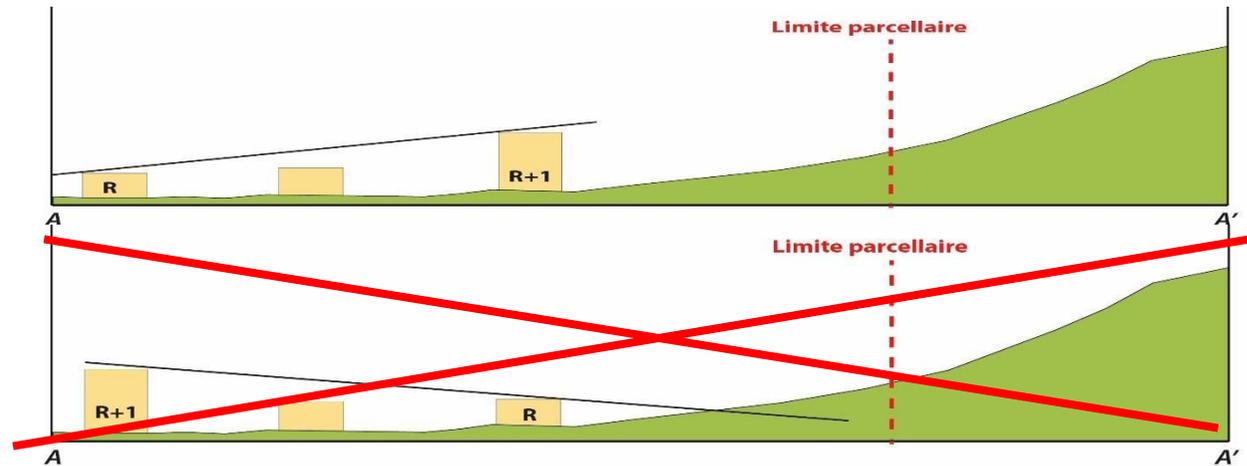
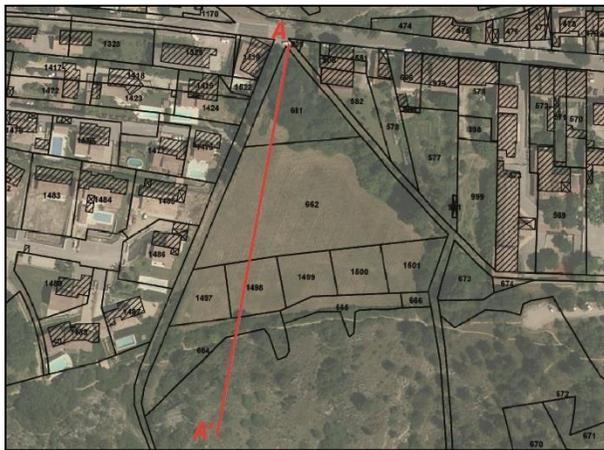


Nom de la zone	UBp	UCp	1 AU	UCj	UCs	UBp	UCp
<b>Superficie</b>	6,3 ha	2,5 ha	1,2 ha	1,6 ha	3,0ha	2,6 ha	6,3 ha
<b>Nombre de constructions existantes</b>	35 constructions + 28 logements sociaux	7 constructions	-	-	9 constructions + 1 parking public	11 constructions	15 constructions
<b>Potentialités</b>	13 potentialités	7 potentialités	12 potentialités	-	5 potentialités	10 potentialités	16 potentialités



### 1.2.2. Principe d'Aménagement du secteur 1AUs

Aménagement et habitat	
<b>Hauteurs</b>	<p>Au vu de l'intérêt paysager de la zone, les hauteurs des constructions <del>pourront être différentes</del> <b>seront progressives</b>, associant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour <b>50% 60%</b> du R : 3 m à l'égout du toit et 4,5 m au faîtage <b>en entrée de lotissement et sous le cône de vue.</b></li> <li>- pour <b>50% 40%</b> du R+1 : 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage <b>seulement au pied de colline.</b></li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 50 % du terrain, dans la continuité de la zone UBp à l'Ouest.
<b>Mixité fonctionnelle / Espace public</b>	- Dégagement d'un cône de vue vers <del>la route des</del> <b>les</b> Calvaires



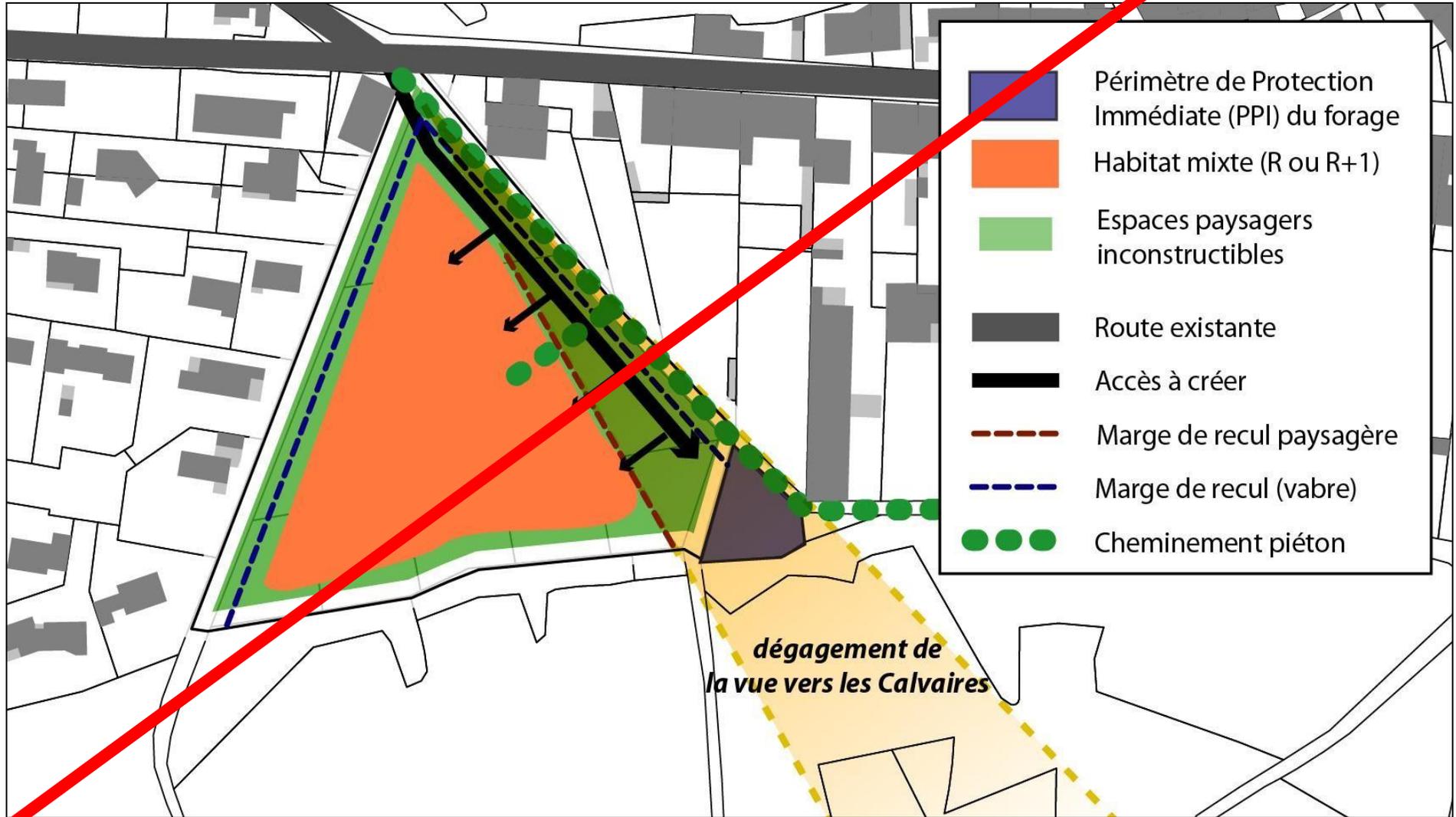
Transports et déplacements	
<b>Principes de circulation motorisée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Un principe de desserte au centre de la zone, dans le cône de vue</b> <del>et un cheminement piéton menant à l'école,</del></li> <li>- <del>Un accès possible dans le cône de vue</del></li> </ul>
<b>Principe de circulation douce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un accès piéton le long du vabre Est contournant la zone du Périmètre de Protection Immédiate (PPI) du forage de Saint Sauveur <b>menant à l'école</b></li> <li>- <b>Un accès piéton à l'intérieur de la zone</b></li> </ul>
<b>Stationnement</b>	- <b>Stationnements communs et privés à la parcelle</b>

## Périmètre de protection des eaux potable et minérales

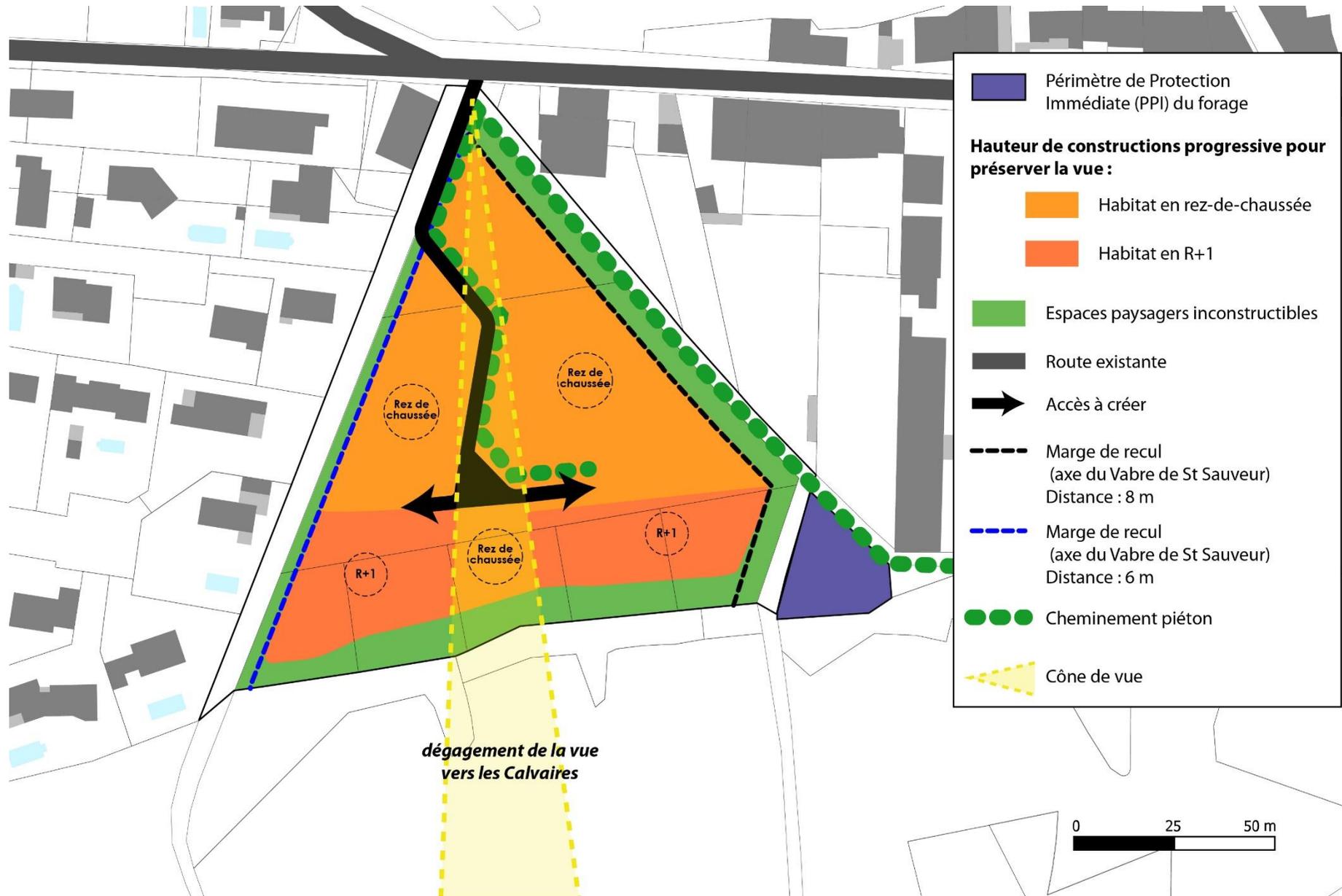
### Captage Saint Sauveur

- La zone 1AUs est intégralement dans le périmètre de protection rapproché simplifié du captage Saint Sauveur. L'OAP doit donc respecter les dispositions réglementaires de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) annexée au PLU.

### 1.3- Illustration



## 1.4. Illustration



## 2. Secteur 2 « La Zone d'activités de la Ferrage »

### 2.1. La zone

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « La Zone d'activités de la Ferrage » concerne l'aménagement de la zone d'activités située au Nord-Ouest du village.



La commune possède une économie locale développée autour de la zone d'activité de la Ferrage.

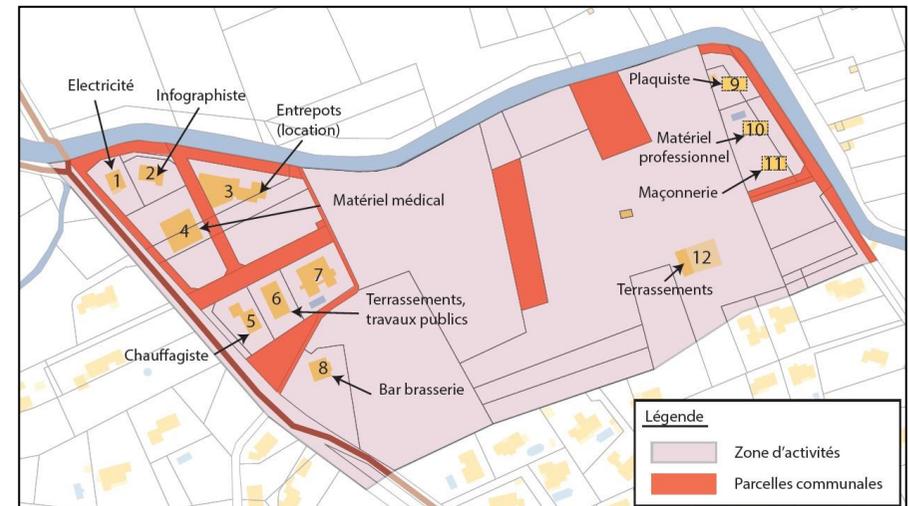
Ce sont principalement des PME de l'artisanat et du BTP.

Située sur la RD 71, la ZA de la Ferrage bénéficie de sa proximité routière avec la RN7.

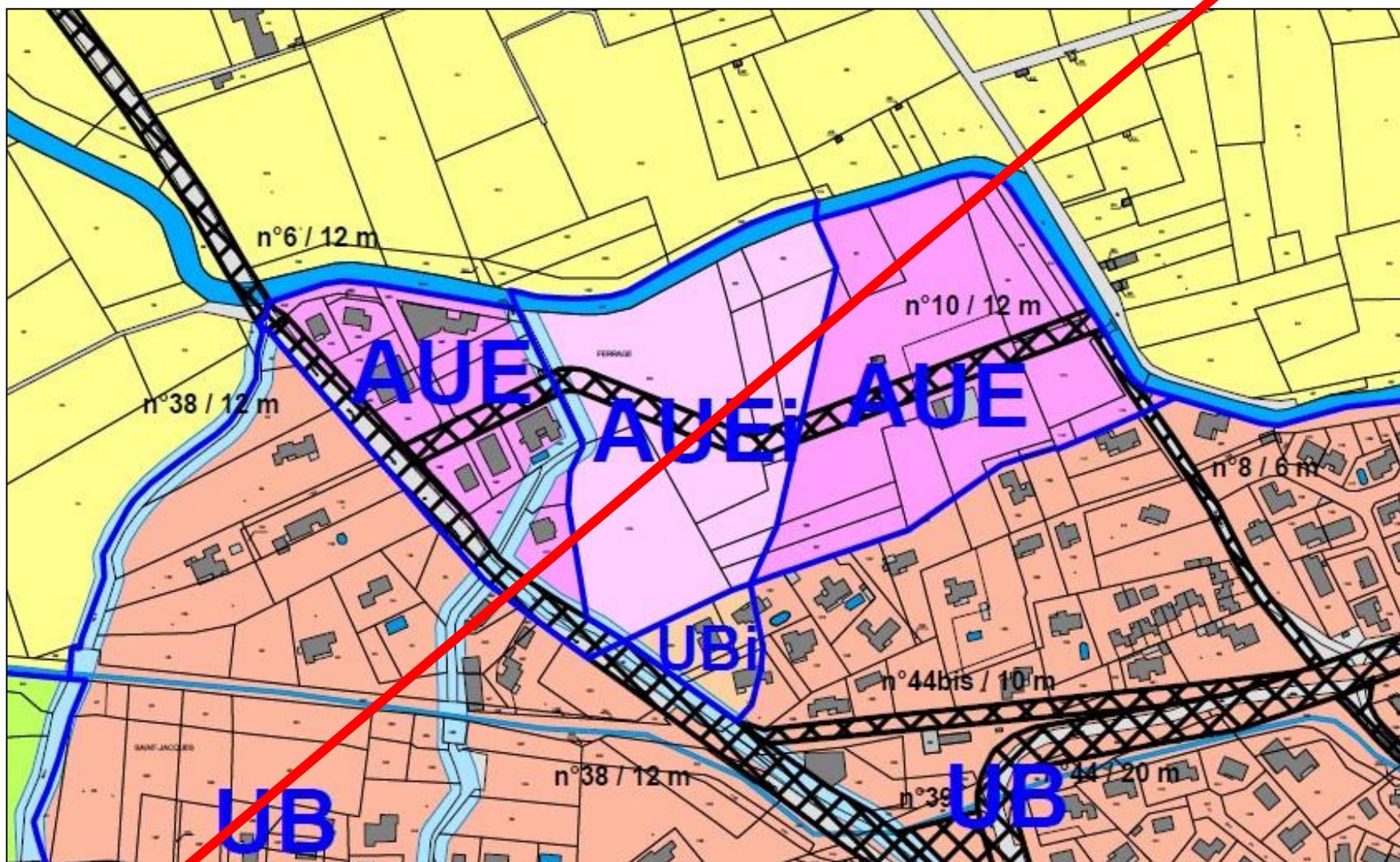


La ZA de la Ferrage a été intégrée au POS avec un classement en zone NAE.

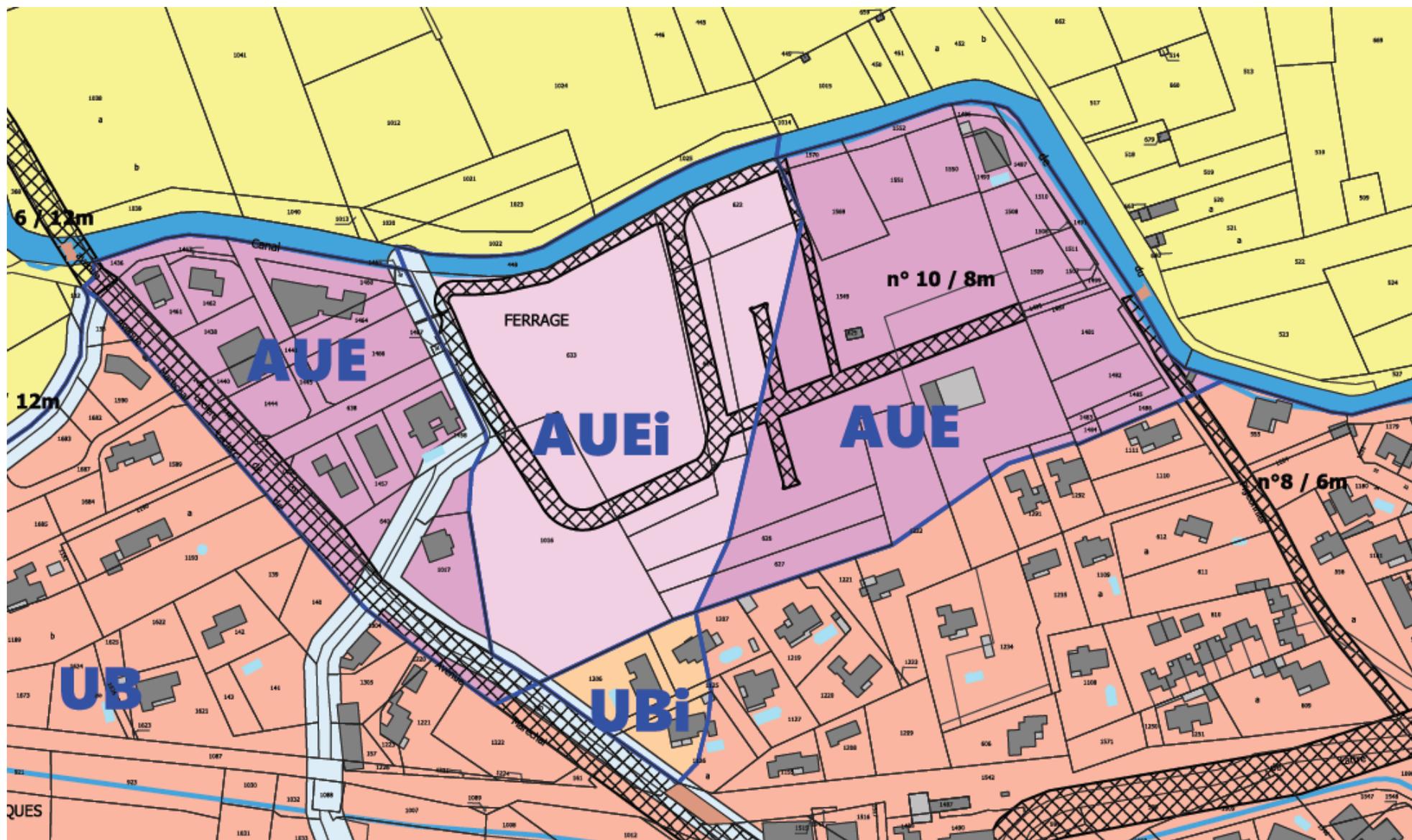
A l'heure actuelle, la ZA de la Ferrage accueille une dizaine d'activités.



Au PLU, la zone d'activités de la Ferrage bénéficie d'un zonage spécifique AUE, dont AUEi pour une partie affectée par un risque inondation.



Extrait de zonage actualisé :



## 2.2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

<b>Aménagement et habitat</b>	
<b>Hauteurs</b>	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- R+1 : 7 m à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'habitation,</li> <li>- R+2 : 10 m à l'égout du toit pour les autres constructions.</li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 50 % du terrain.
<b>Mixité fonctionnelle / Espace public</b>	<p><u>Sur l'ensemble de la zone (AUE) :</u></p> <p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire,</li> <li>- L'habitation, dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services autorisés à raison d'un seul logement par îlot de propriété. Cette construction devra être attenante à la construction d'activités. Elle ne pourra excéder 50% de la SP de la construction d'activités sans pouvoir dépasser une superficie de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> </ul> <p><u>En AUEi :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plancher bas des constructions doit être calé à 1 m minimum au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.</li> </ul> <p><u>Au centre de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Un lieu de centralité sera aménagé.</del></li> <li>- <b>Gestion à la parcelle</b></li> </ul>
<b>Transports et déplacements</b>	
<b>Principes de circulation motorisée</b>	- Un principe de desserte circulaire
<b>Principe de circulation douce</b>	- Un cheminement longeant l'axe pour les automobilistes
<b>Stationnement</b>	<p><del>Un parking mutualisé</del></p> <p><b>Gestion à la parcelle</b></p>

## 2.3. Illustration



### 2.3. Illustration



### 3. Secteur 3 « L'entrée de ville Est »

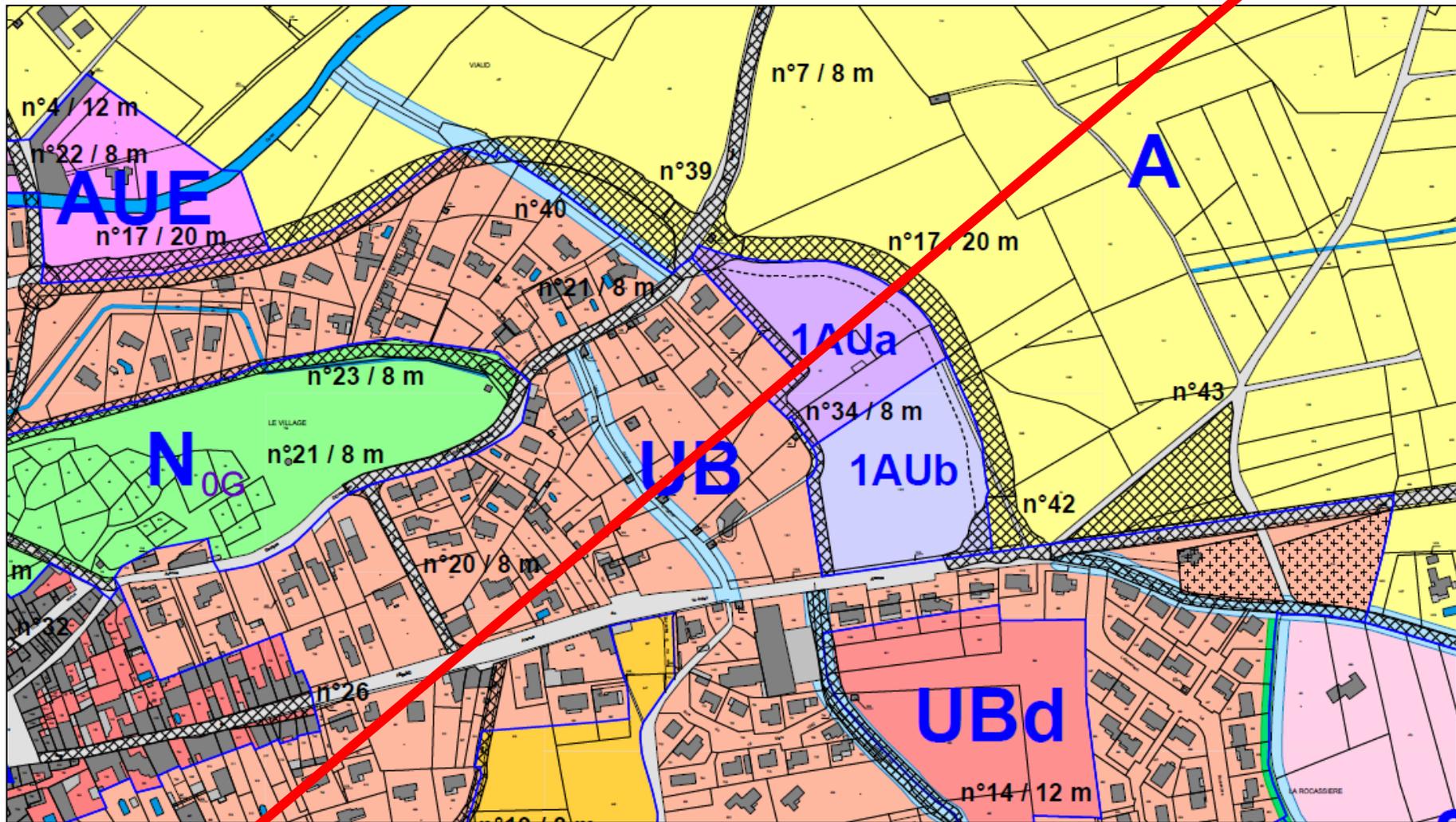
---

#### 3.1. La zone

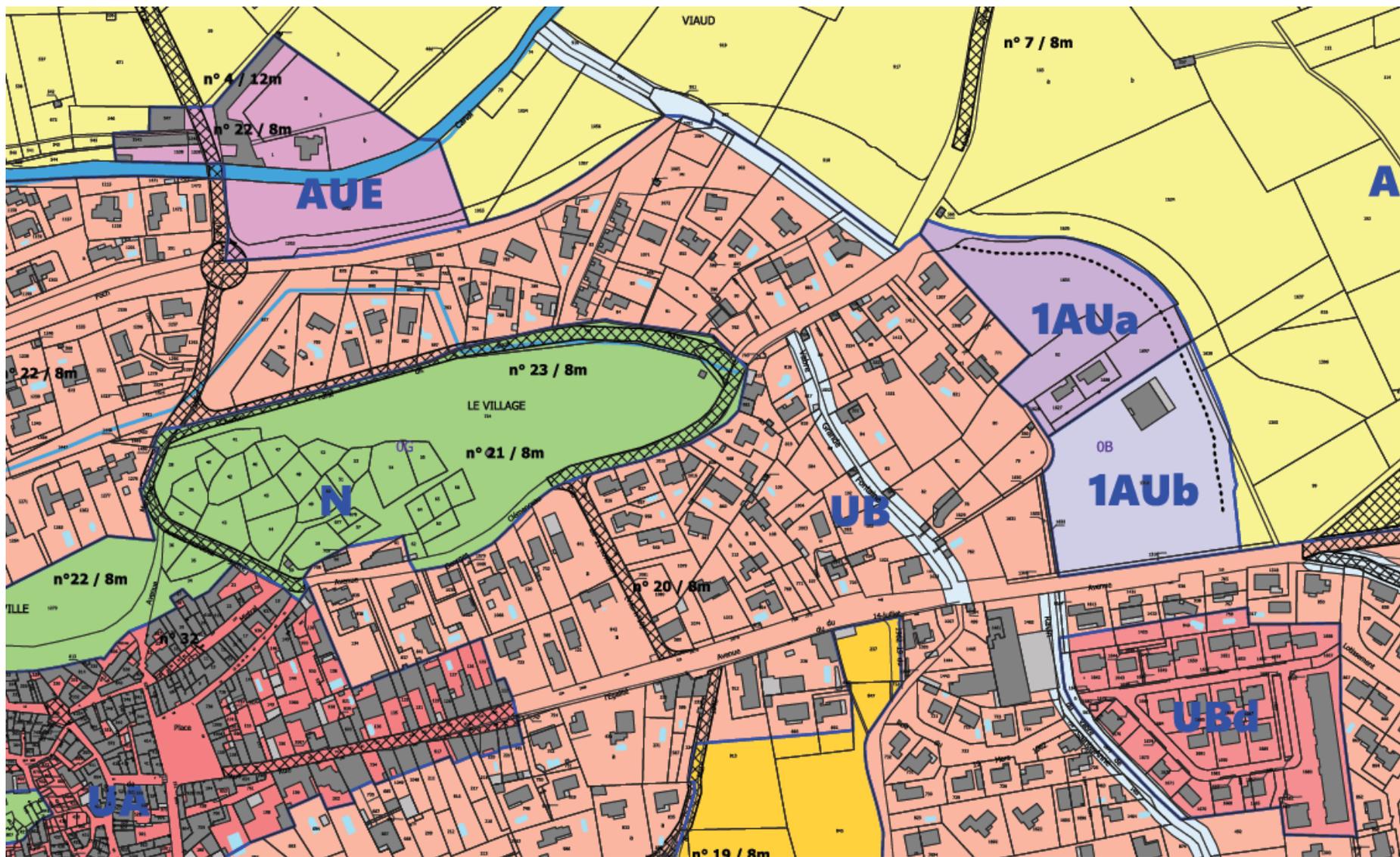
La zone « Entrée de Ville Est » est située à l'Est du village au Nord de la RD17d.



Au PLU, l'entrée de ville est bordée par la liaison inter quartiers (ER n°17) et classée en zone 1AUa et b.



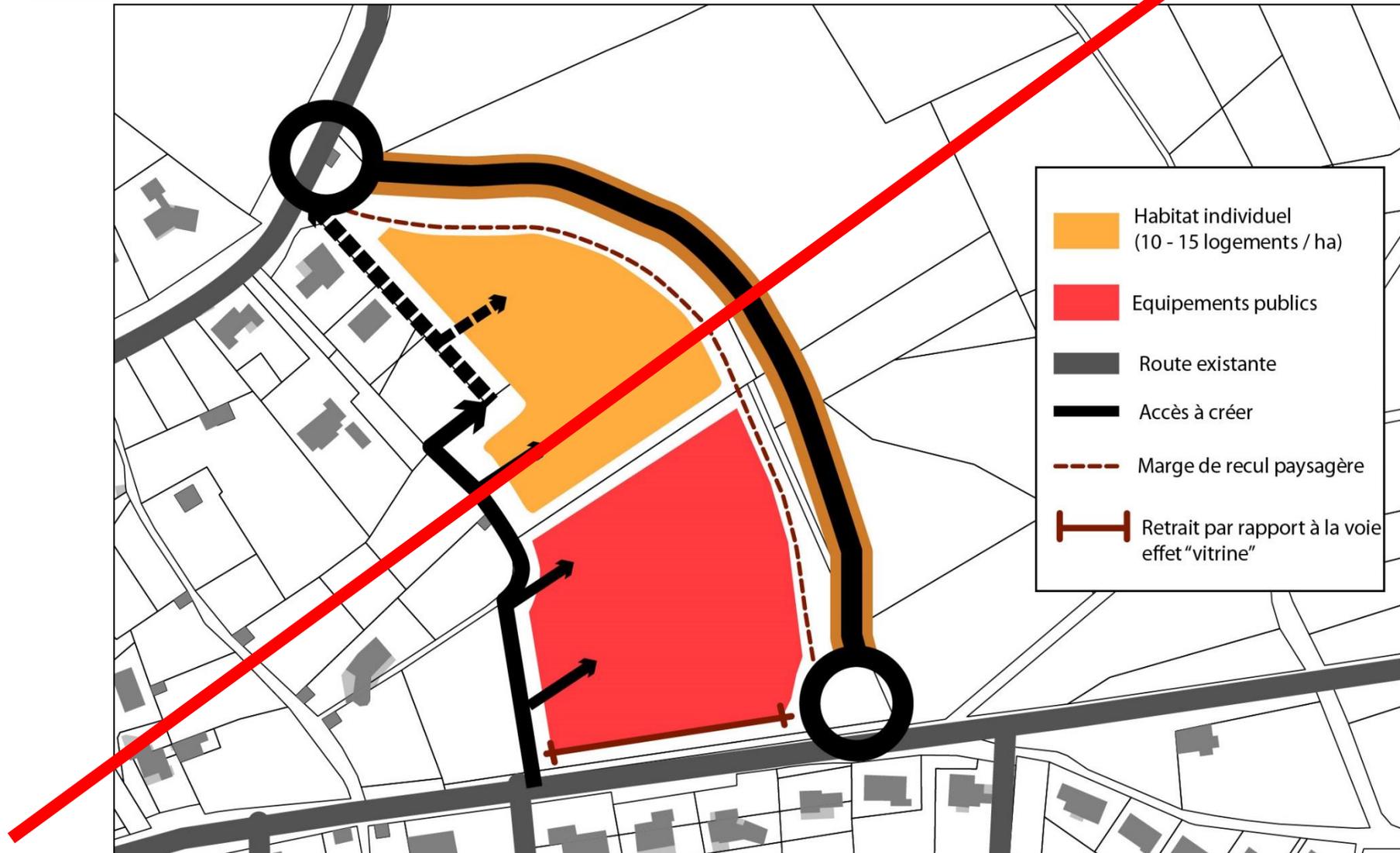
Au PLU, l'entrée de ville est bordée par la voie de contournement du village la liaison inter quartiers (ER n°17) et classée en zone 1AUa et b.



**3.2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

<b>Aménagement et habitat</b>	
<b>Hauteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 m à l'égout du toit,</li> <li>- 9 m au faîtage.</li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Au Nord de la zone :</u> L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 40 % du terrain pour rester dans la continuité de ce qui existe à l'Ouest. Une marge de recul par rapport à l'emprise publique de la liaison inter-quartier sera également à maintenir.</li> <li>- <u>Au Sud de la zone :</u> Non réglementé</li> </ul>
<b>Mixité fonctionnelle / Espace public</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Au Nord de la zone :</u> Habitat individuel en R+1</li> <li>- <u>Au Sud de la zone :</u> « Equipements publics et équipements sociaux » pour permettre la réalisation des services techniques, d'un établissement médical</li> </ul>
<b>Transports et déplacements</b>	
<b>Principes de circulation motorisée</b>	<p><del>- Aucune entrée dans les zones par la liaison inter-quartier</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un principe de desserte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'Est : par la liaison inter quartier</li> <li>- Au Sud : depuis l'avenue du 14 juillet par le chemin Jardin et Pierrefeu</li> </ul> </li> </ul>
<b>Principe de circulation douce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une proximité d'un arrêt de transport en commun</li> <li>- Une desserte aménagée le long de la liaison inter-quartier</li> </ul>
<b>Stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parking mutualisé dans la zone</li> </ul>

**3.2. Illustration**



**3.2. Illustration**

