



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

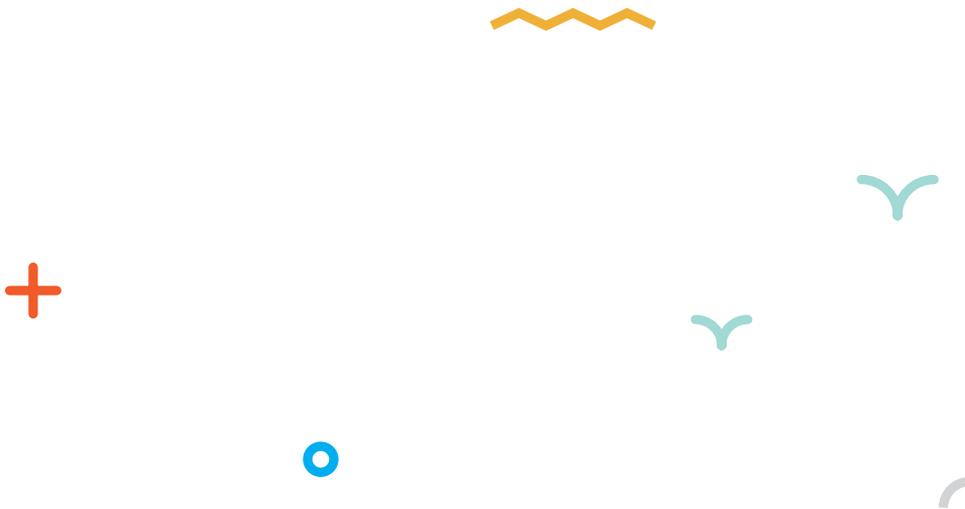
J OAP SECTORIELLES

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

—

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE



Les OAP sectorielles ont été définies sur des secteurs de renouvellement ou de développement stratégiques pour la réalisation des objectifs du Territoire. Elles sont déclinées sur différentes échelles de projet, d'un secteur particulier de quelques hectares jusqu'à l'échelle de plusieurs quartiers. A chaque échelle, les OAP définissent les orientations ou prescriptions à prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement ou de construction.

Les OAP sectorielles sont déclinées suivant deux formes :

- Les OAP d'intention qui comprennent des principes d'évolution urbaine qui définissent des objectifs généraux assurant le respect d'un parti d'aménagement équilibré et durable ;
- Les OAP de composition qui comprennent des principes de composition urbaine pouvant intégrer des prescriptions très précises aussi bien en termes de programmation et de fonctionnement urbain que de qualité urbaine, paysagère et architecturale. Dans ce cadre, des prescriptions d'implantation ou de volumétrie précisent le règlement : coefficient d'emprise bâtie, coefficient d'espaces verts ou de pleine terre, implantation des constructions, description des formes urbaines, hauteurs des constructions, traitement du rez-de-chaussée...

Certaines OAP peuvent recouvrir simultanément ces 2 formes.

Les OAP sectorielles s'inscrivent dans une logique de complément au règlement du PLUi. Les projets d'urbanisme ou de construction doivent être compatibles avec l'ensemble des dispositions mentionnées dans les OAP sectorielles.

AVERTISSEMENT

Certains termes utilisés dans les OAP sont définis dans le lexique du Règlement du PLUi, notamment : emprise au sol, espace vert, espace de pleine terre, étage en attique, hauteur de façade et totale, limites arrières, latérales et séparatives, pôle de vie, profondeur des constructions...

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE



SOMMAIRE

J10	LA CIOTAT	LC-01	ATHELIA V
J10	LA CIOTAT	LC-02	SECTEUR NORD

OAP n° LCT-01



La Ciotat
Athélia V



La Ciotat - «Athélia V»

Le secteur se situe dans la continuité des zones d'activités existantes Athélia I, II, III et IV sur la commune de La Ciotat. Il est inscrit dans un espace à caractère paysager (collines, vallons en partie boisés) avec la présence d'activités diverses.

Le projet économique de la ZAC Athélia V tend à compléter l'offre globale des zones d'activités d'Athélia. Ce secteur a une vocation dominante d'accueil de petites industries de pointe ou de services.

Le périmètre de l'OAP englobe 63 hectares. 29 ha sont aménageables et 23 ha sont de la surface à construire commercialisable, répartis en trois entités foncières : Tête de Lapin, Haut Mistral et Bas Roumagoua. Le reste représente des espaces naturels à enjeux écologiques et paysagers à préserver.

Un secteur est dévolu aux équipements de transfert, de tri et de valorisation des déchets (existants ou à conforter).

PROGRAMMATION

La programmation est prévue dans le dossier de réalisation de la ZAC.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les principes d'aménagements de l'OAP correspondent aux principes d'organisation et d'aménagement élaborés dans le cadre de la procédure de la ZAC. Ces principes sont fondés sur l'intégration de la zone d'activités dans le paysage, prévoyant une réponse environnementale qualitative.

Certains espaces à l'intérieur du périmètre sont protégés compte tenu de leur intérêt écologique ou paysager. Classés en espaces naturels préservés on retrouve :

- des espaces tampons avec les zones naturelles en périphérie ;
- les franges avec les secteurs qui comportent des équipements existants. Elles sont traitées de telle manière que les nuisances acoustiques et olfactives sont limitées par des zones tampons (secteurs de tri ou traitement des déchets) ;
- des espaces naturels préservés coïncident également, pour certains, avec des espaces boisés classés du plan de zonage du PLUi et assureront, de par leur entretien, des coupures incendies, protégeant les espaces construits et occupés.

Concernant l'aménagement des lots, des bandes paysagères de 15 mètres de largeur, indiquées sur le schéma, seront positionnées en partie basse des lots le long des voies de desserte interne, situées parallèlement aux courbes de niveau. Ces bandes paysagères, dont le traitement est également imposé dans le règlement du PLUi, recevront des aménagements en terrasses avec des murs de soutènement réalisés en pierres sèches ou gabions ; elles seront plantées d'une végétation composée d'espèces qui constituent les cultures agricoles traditionnelles dans la région (oliviers, amandiers, figuiers, abricotiers, arbres de Judée).

Concernant les constructions, elles seront implantées sur une série de plateformes qui s'inscrira dans le massif de la même manière qu'une zone agricole en terrasses. Les bandes paysagères, composées d'essences en contraste avec la pinède, seront disposées sur les terrasses et en bordure des lots pour faire émerger l'architecture du bâti de la végétation et ainsi rappeler un esprit de culture agricole. Elles apporteront par ailleurs une respiration à la succession des espaces bâtis et aménagés.

Cet aménagement harmonisé constituera ainsi un paysage végétal accompagnant les différents bâtiments, selon un trait commun à l'ensemble des lots, notamment du côté amont des voies.

Les aménagements inhérents au fonctionnement de la zone (notamment le tracé des voies, mais aussi les dispositifs d'assainissement pluviaux, qu'ils soient publics, parties communes ou privés (sur les lots) font l'objet d'un traitement paysager volontariste, qui confèrera à la zone à la fois une identité paysagère forte que l'on ne retrouve pas dans les zones Athélia aménagées précédemment, et seront par la même occasion pensés pour recréer des systèmes de biodiversité qui compenseront l'urbanisation de la zone et lui assureront un développement durable.

Le secteur de Haut le Mistral pourrait accueillir le pôle de vie potentiel, sur la partie Nord-Ouest du périmètre.

Compte tenu des contraintes topographiques du secteur et de la vocation (besoin de visibilité des constructions depuis la voirie), la hauteur de façade maximale est de 15 mètres.

Il est situé aux confins de la zone aménageable en enclave dans la zone naturelle. De ce fait, il se trouve cerné sur trois côtés par l'espace naturel et son intégration ne prend pas la même valeur que celle des bâtiments neufs à construire dans le reste de la zone.

Rappel des documents d'urbanisme

La DTA (Directive Territoriale d'Aménagement)

Dans les grandes orientations retenues relatives au fonctionnement du territoire et notamment aux grands pôles économiques départementaux, l'extension de la zone d'Athélia répond aux objectifs fixés par la DTA en venant renforcer et accompagner les possibilités de développement de la zone d'activité existante en assurant une extension compatible avec l'environnement.

Le SCoT

La ZAC Athélia V est compatible avec le SCoT et s'inscrit dans ses différents enjeux et objectifs :

Axe stratégique 1 : une métropole euro-méditerranéenne à vocation mondiale

Axe stratégique 2 : un fait métropolitain nourri par la réalité multipolaire

Axe stratégique 3 : une organisation spatiale qui engage MPM dans le développement durable

Axe stratégique 4 : MPM, territoire de proximité et de solidarité

Le PADD du PLUi

Le PADD expose que, dans l'enveloppe urbaine, la Ciotat conforte en outre les fonctions économiques accueillies, sous réserve qu'il s'agisse d'activités compatibles avec l'offre résidentielle. Ainsi, il s'agit notamment d'optimiser le potentiel, la lisibilité et les vocations du pôle Athélia.

En extension et dans la continuité des programmes économiques de rayonnement communautaire développés au cours des années récentes, La Ciotat poursuit sa dynamique volontariste en accroissant l'offre d'accueil et notamment en valorisant le développement de l'extension économique Athélia V, à destination d'industries, activités et de tertiaire.

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le périmètre de l'OAP, qui correspond au périmètre de la ZAC comprend trois lieux dits : Tête de Lapin, Haut Mistral et Bas Roumagoua. La ZAC a vocation à accueillir des activités de petite industrie de pointe, des activités tertiaires et des services, existants ou à conforter. Ces services, tri, déchetterie et dépôt de bus SCAC, se situent au centre de l'OAP, sur les secteurs de Tête de Lapin et Haut Mistral. Sur le secteur «Bas Roumagoua» se localise l'ancienne ferme de Roumagoua, comme dit précédemment. Le secteur Haut Mistral pourrait accueillir un pôle de vie regroupant hôtellerie, commerces et services pour les actifs de la zone d'activités.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La réalisation des dispositifs d'assainissement pluviaux (qu'ils soient publics, parties communes, ou privés) fait l'objet d'un traitement paysager volontariste.

Ainsi les principes indiqués sur le schéma de l'OAP indiquent la création :

- sur le côté aval des voies parallèles aux courbes de niveau, desservant le site de la Tête-de-Lapin, de noues paysagères assurant une fonction de rétention publique des eaux pluviales, notamment celles provenant des voies et espaces publics proprement dits de la zone. Ces noues, d'une largeur de 5 mètres environ prendront l'aspect d'un fossé couvert de végétation rase, et dont les pentes seront plantées de manière aléatoire d'arbres de haute tige, offrant de l'ombre en période estivale pour les piétons, cyclistes et véhicules stationnés le long des voies ;
- des bassins de rétention également traités de façon paysagère, situés en partie basse de la zone. Ces bassins seront conçus comme des espaces paysagers plats ou en terrasses et seront à terme de nouveaux sites de développement de la faune, de la flore locale.

Concernant les surfaces privées, des mesures sont prescrites sur les terrains et les constructions pour gérer en amont cet aléa sur les parcelles. Cela passe par des mesures visant à réduire l'imperméabilisation des sols, notamment au travers de l'organisation des aires de parking, de la façon suivante :

- chaque terrain devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, enterrés ou à l'air libre, calibrés selon les normes définies sur chaque bassin versant, en fonction de la surface imperméabilisée sur le lot et du débit de fuite. Tout dispositif aérien de rétention privé devra avoir un traitement paysager. Ces ouvrages pourront être réalisés dans les bandes paysagères de 15 mètres de largeur mentionnées ci-avant ;
- dans le cas de bâtiments situés sur des terrains dont l'accès est réalisé en partie haute, la surface de la toiture pourra être aménagée en aire de stationnement pour les véhicules.

GESTION DE RISQUE INCENDIE

Face au risque incendie très fort présent sur le site, des aménagements ont d'ores et déjà été réalisés comme la création d'une piste pour faciliter l'action des secours et surveiller les massifs.

Ainsi pour le secteur Tête-de-Lapin, la voie d'entrée principale est calée sur l'emprise de l'actuelle piste. L'accessibilité au massif est alors maintenue. Au niveau de l'entrée de la piste et du chemin de randonnée, une barrière pompiers ainsi qu'un passage pour promeneurs seront à aménager.

L'entrée du secteur Bas Roumagoua prend en compte le maintien de l'accès à la piste pompiers et au chemin de randonnée.

De plus, afin d'éviter la pénétration d'engins à moteurs dans le massif, les accès ne devront pas être facilités (en dehors des pistes) par des voies en impasse donnant directement sur le massif.

Enfin, les tronçons des voies en impasse présentent un profil particulier en raison de prescriptions techniques liées à la sécurité incendie. En effet, ces voies étant en impasse, le SDIS 13 a posé comme obligation un dégagement de tout traitement paysager en extrémité de la voie afin de permettre la circulation des engins sur une emprise plus importante lors de l'intervention.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

La desserte autoroutière est assurée par l'échangeur N°9 sur l'autoroute A50, à la suite des sites d'Athélia II et IV.

Présentant différents secteurs d'aménagement et des occupations d'ores et déjà existantes, la desserte interne sera dissociée en fonction de ces secteurs et des vocations.

Chaque voie sera calibrée et aménagée en fonction de son usage, de la topographie et intégrera les circulations douces ainsi que le stationnement approprié à la spécificité de la desserte locale.

SECTEUR TÊTE DE LAPIN ET HAUT MISTRAL

Les activités existantes seront desservies par l'actuelle avenue du Mistral et son prolongement.

Cette voie perpendiculaire à la pente pour desservir la partie haute de la zone, obliquera pour se diviser en deux antennes secondaires parallèles à la pente sur le secteur Tête-de-Lapin, lesquelles desserviront en bouclage la majorité des lots, jusqu'au droit du secteur du Haut-Mistral.

Sur le secteur du Haut-Mistral la voie de desserte interne de est matérialisée sur le schéma, en fonction de la configuration (plusieurs lots ou un seul macro-lot) qui se présentera lors de la commercialisation.

L'accès au site nécessite un traitement particulier, en vue de sécuriser la desserte. Les autres carrefours (avenue du Serpolet / avenue des Génévriers ou encore le rond-point des Voiles) présentent des gabarits suffisants.

SECTEUR BAS ROUMAGOUA

L'accès au secteur du Bas Roumagoua empruntera l'accès naturel par le vallon, débouchant sur la Voie Antiope, qui relie Athélia III et IV. L'intérieur du secteur du Bas Roumagoua est desservi par une desserte interne de principe, matérialisée sur le schéma, en fonction de la configuration (plusieurs lots ou un seul macro-lot) qui se présentera lors de la commercialisation.

MODES DOUX

Les voies positionnées en fonction des courbes de niveau, présentant ainsi de faibles talus et de faibles pentes, sont favorables aux circulations douces, aux personnes à mobilité réduite, ainsi qu'au stockage des eaux dans les noues de rétention (mesure décrite ci-avant).

Ayant une topographie peu favorable aux circulations à vélo, le calibrage des voies a été étudié dans l'objectif de permettre de circuler sur des itinéraires préférentiels en vélo ou à pied. Ces itinéraires permettent soit un bouclage dans le périmètre d'Athélia V, soit de rallier les espaces de vie de la zone d'activités ou bien encore d'accéder aux départs de randonnées dans les massifs naturels environnants.

En conséquence, les gabarits des voies ont été définis selon une hiérarchie et en fonction de la fréquentation et de l'usage attendu. On différencie ainsi :

- les voies qui accueillent trottoirs et pistes cyclables (à double sens, de largeur totale de 3 mètres), séparées ;
- les « voies vertes » d'une largeur de 3 mètres, où circulation mixte piétons/vélo est permise, à des allures modérées ;
- des circulations uniquement réservées aux piétons (emprises de 2 mètres de largeur, permettant d'aménager le trottoir circulaire réglementaire de 1,40 mètres, séparé des emprises de circulation pour les véhicules par une bande plantée de haies qui protège les piétons).

Le calibrage des chaussées permet également la circulation des bus et l'implantation des arrêts. Ce maillage par les transports en commun est à appréhender à l'échelle du territoire de la commune pour une desserte optimale de la zone depuis les différents quartiers de la ville, la gare routière ou encore les arrêts de cas intercommunaux.

STATIONNEMENT

Il doit être aménagé a minima pour le stationnement des véhicules :

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée de la construction ;
- pour les constructions à usage industriel : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre :

Dans le cas de bâtiments situés sur des terrains dont l'accès est réalisé en partie haute, la surface de la toiture pourra être aménagée en aire de stationnement pour les véhicules.

Les aménagements de stationnement à même le sol devront être implantés sur des plateformes, parallèles aux courbes de niveau et dont la hauteur des talus et des décaissements sera limitée à la réalisation de l'ouvrage et à ces voies d'accès.

Dans le secteur du Bas Roumagoua, il est demandé un traitement perméable de la surface dédiée au stationnement des véhicules.

Des places de stationnement pour les visiteurs seront envisagées du côté Sud des voies calées suivant la topographie du versant de Tête de Lapin.

ESPACE ÉCONOMIQUE : VOCATIONS ET FORMES URBAINES

Un Cahier des charges de cession de terrains (CCCT) comprenant un Cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ainsi qu'un Cahier de prescriptions durables, spécifique à la ZAC Athélia V s'imposera aux aménagements. Ils déterminent les principes d'aménagements à concevoir dans un souci d'intégration paysagère et d'une réponse environnementale qualitative.

Sur le volet architectural, une attention particulière est portée sur la possibilité d'utiliser les énergies renouvelables, sur la réutilisation des eaux pluviales...

ACTIVITÉS : PETITES INDUSTRIES (ARTISANAT) ET BUREAUX

Les constructions devront respecter :

- l'emprise au sol limitée à 50 % de la surface du terrain ;
- la hauteur de façade à 12 mètres maximum et la hauteur maximale à 15 mètres.

Sur les secteurs de Tête de Lapin et sur le Haut Mistral les constructions s'implanteront sur des plateformes terrassées, rappelant l'esprit de la culture agricole. Une ligne d'implantation, matérialisée sur le schéma est proposée le long des voies de ces secteurs, sur laquelle au moins une ligne verticale du bâtiment devra être implantée à 5 mètres des emprises publiques ou voies privées.

Le secteur du Bas Roumagoua ne présente pas des alignements stricts d'implantation des bâtiments afin de garder la transition avec la colline naturelle du vallon. L'esprit des terrasses cultivées n'est donc pas réitéré sur ce secteur.

Vocations :

Les activités industrielles (petite industrie) ainsi que du tertiaire, sont autorisées dans ce secteur.



PÔLE DE VIE POTENTIEL

Désigne des immeubles à vocation des commerces, d'hébergement hôtelier et des services nécessaires au fonctionnement de ce secteur.

Les constructions doivent respecter :

- l'emprise bâtie au sol, fixée à 50% de la surface du terrain ;
- la hauteur de façades maximale est de 15 m et la hauteur de constructions maximale est de 18 m.

Prise en compte de la servitude liée au transport de gaz

Même si les aménagements de type VRD ont été réalisés sous la surveillance du personnel GRTGaz, tout projet le long de la voie principale partant du dépôt de bus jusqu'au poste électrique devra être étudié et validé par GRTGaz.

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Éléments de contexte

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire (source cadastre 2012)
-  Voie ferrée
-  Autoroute
-  servitude liée au transport de gaz

Composition urbaine

-  Espace naturel à préserver ou à réhabiliter
-  Espace de pleine terre paysager de 15 m de largeur
-  Lisière paysagère à aménager

Gestion des eaux pluviales

-  Bassin de rétention
-  Noue paysagère

Espace collectif et accessibilité

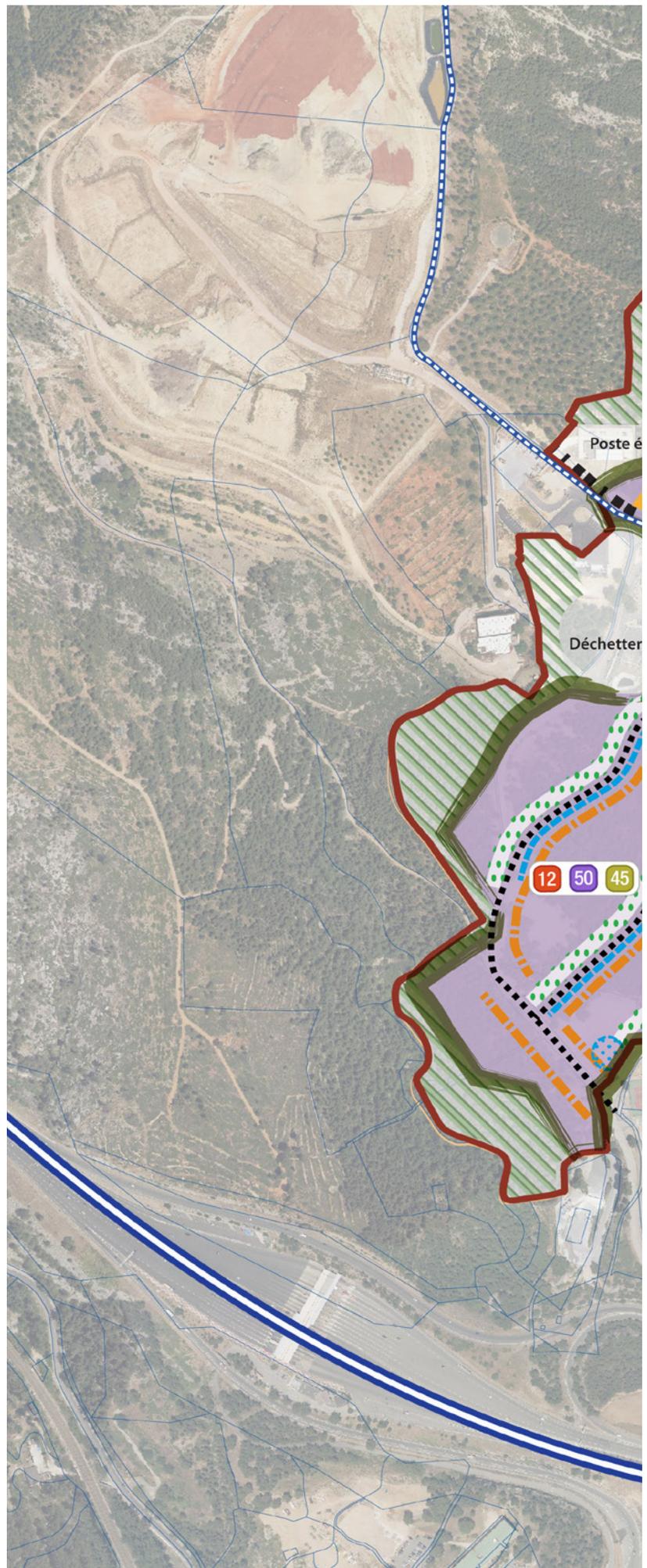
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement à créer
-  Voie existante à aménager

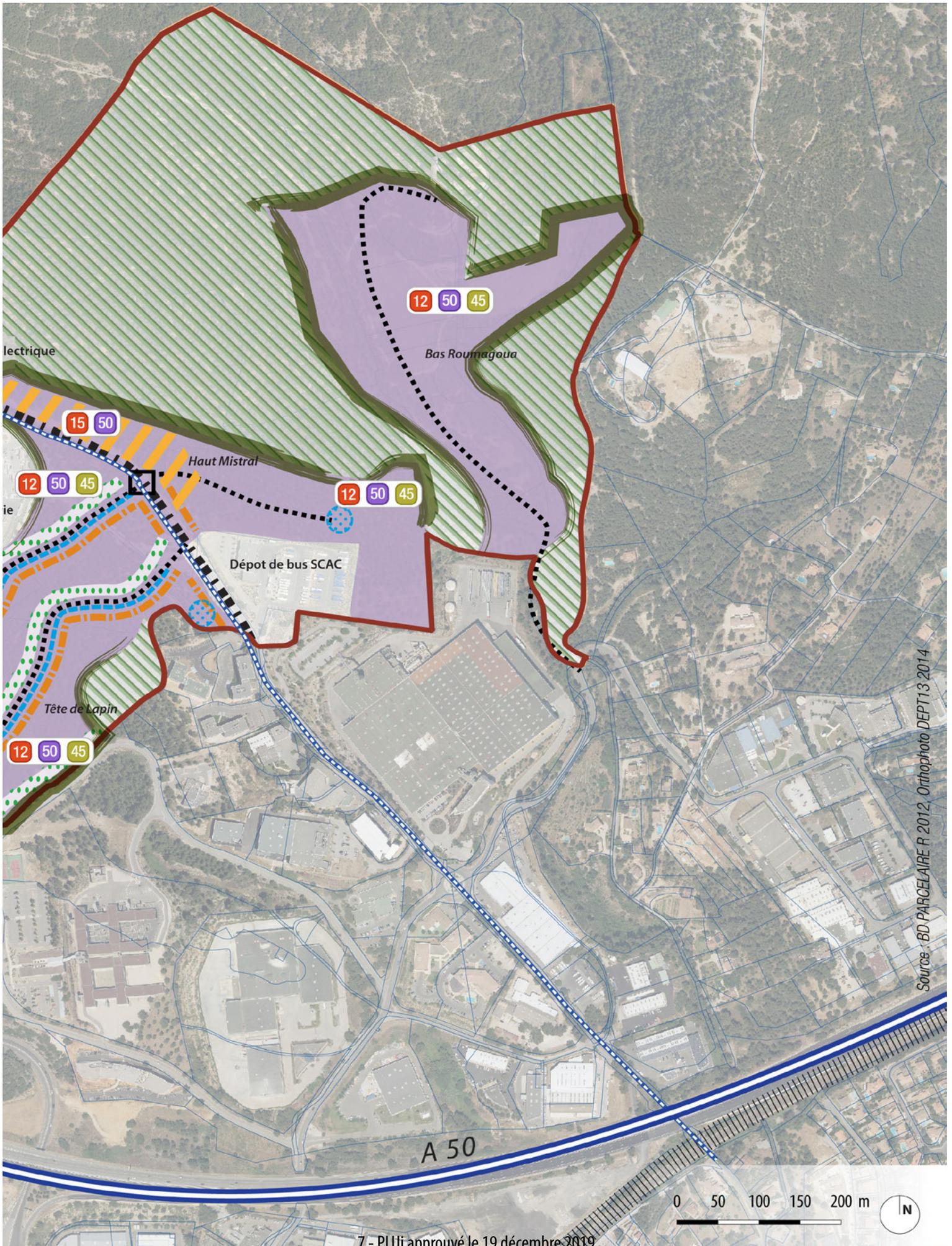
Formes Urbaines et vocations

-  Activités industrielles (petite industrie) et bureaux
-  Pôle de vie potentiel

Implantation des constructions

-  Principe d'implantation (au moins une ligne verticale du bâtiment sur la ligne d'implantation à 5m des emprises publiques ou voies privées)
-  12 Hauteur de façade (m)
-  30 Emprise bâtie (%)
-  50 Espace vert (%) dont 2/3 de pleine terre





Source : BD PARCELAIRE R 2012, Orthophoto DEPT13 2014



OAP n° LCT-02

La Ciotat
Secteur Nord



Légende

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  site 1 (cf texte)
-  périmètre d'application de l'OAP
-  équipement existant
-  élément important de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  voie ferrée
-  tracé autoroutier aérien/souterrain
-  zone d'aménagement concerté
-  gare
-  servitude liée au transport de gaz

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

-  mixité fonctionnelle à dominante habitat
-  Commerce
-  activité commerciale de proximité à conforter ou dynamiser
-  centralité urbaine à conforter / à créer
-  coeur vert de zone d'habitat à créer
-  entrée de ville à conforter ou dynamiser

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

-  mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  équipement à créer ou requalifier
-  composition de façade urbaine à structurer / à créer
-  principe d'alignement avec possible discontinuité
-  principe de vue à préserver

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

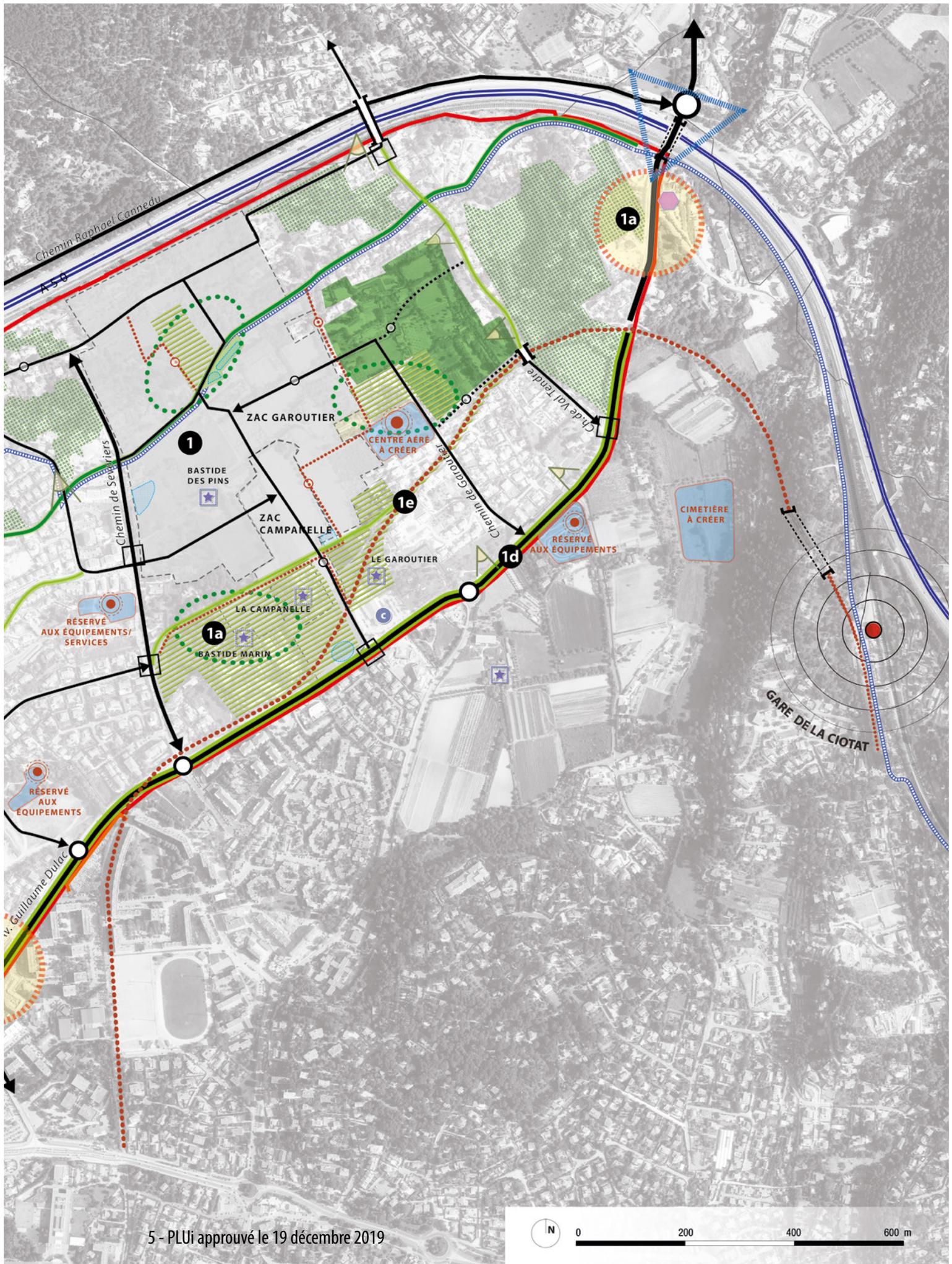
-  flux, carrefour à organiser
-  principe de liaison structurante à créer/conforter
-  principe de liaison à créer / conforter
-  principe de liaison à créer / conforter / tracé à préciser
-  principe de raccordement à créer
-  principe de raccordement à créer / tracé à préciser
-  principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter / tracé à préciser
-  espace public à créer / requalifier (place)
-  bassin de rétention paysager à créer
-  zone de circulation apaisée (zone de rencontre)
-  zone de circulation apaisée avec tracé historique à préserver
-  boulevard urbain à créer / conforter

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

-  espace de paysage à conserver ou améliorer: restanque, haie bocagère, jardin potager, etc.
-  espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
-  aménagement paysager existant ou à créer (places, jardins, squares...)
-  principe de localisation d'aires paysagères de stationnement
-  couverture végétale (pinière), espace agricole, ambiance paysagère à prendre en compte
-  zone de campagne à forte qualité paysagère à préserver

PRINCIPES D'ÉVOLUTION URBAINE







*Un secteur de très grande taille et peu maillé à proximité de la gare SNCF
Des vues Est-Ouest sur les collines et Sud sur la Mer à préserver et affirmer dans la composition urbaine*



*Le Chemin des Poissonniers - Le Secteur Nord
Restanque, haie bocagère, murs en pierres sèches etc.*



*Une identité paysagère à préserver - Les Granières
Couverture végétale des pins*

La Ciotat - "Secteur Nord"

Le secteur Nord est un vaste espace d'environ 250 ha situé au Nord-Ouest de la ville de La Ciotat. Il jouxte dans sa partie Nord la voie ferrée et l'A50 qui relie Toulon à Marseille. L'infrastructure autoroutière et les échangeurs constituent une limite physique qui se caractérise par une forte rupture topographique. La RD40A qui relie le centre historique de La Ciotat à la commune voisine de Ceyreste délimite le secteur dans sa partie Sud. Cette route départementale constitue une porte d'entrée métropolitaine majeure à valoriser. L'OAP vise plusieurs objectifs : la protection et la mise en valeur du lien avec le grand paysage et la structure paysagère du site ; le renforcement du maillage viaire et le développement des continuités des modes actifs ; la clarification des ambiances urbaines et la garantie des aménités de la ville pour les habitants actuels et futurs (équipements, transports en commun, polarités commerciales et loisirs, espaces verts de proximité...).

L'OAP se décompose en 2 parties :

Partie 1 : Grandes intentions de projet

Partie 2 : Principes de composition sur le périmètres opérationnel : le quartier Garoutier et Campanelle

PARTIE 1 : GRANDES INTENTIONS DE PROJET

Le secteur est identifié dans le PADD comme une porte d'entrée métropolitaine majeure. De ce fait, il nécessite la mise en place de stratégies importantes pour renforcer sa vocation de centralité. Son accessibilité de part la voie douce depuis le

Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

Soumis à des contraintes et à des enjeux environnementaux forts avec l'application de la Loi littoral, et le respect des interfaces «Ville-Nature» en préservant celles-ci de la pression urbaine, le secteur doit trouver un juste équilibre entre développement et préservation de ses richesses paysagères. Il s'agit également d'un secteur fortement contraint par la présence de l'autoroute et l'impact des nuisances sonores associés.

Le PADD préconise de travailler en même temps à la préservation des patrimoines historiques, à l'optimisation du foncier et au renouvellement urbain. Il identifie ce secteur comme une zone urbaine d'extension à vocation résidentielle ou mixte. Par ailleurs, la Métropole invite à réfléchir sur l'accompagnement de l'urbanisation et la densification par la réalisation d'équipements publics.

coeur historique et les voies structurantes, mais également la proximité avec la gare ferroviaire SNCF sont des atouts majeurs.

PRINCIPALES AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

L'urbanisation rapide au coup par coup fait perdre progressivement la valeur paysagère du site. Un changement de paradigme doit s'opérer : on se pensait « Hors la ville à la campagne » mais aujourd'hui doit se constituer au regard du poids de la population, « un véritable morceau de ville », avec l'ensemble des aménités (équipements, services, espaces verts, commerces de proximité...) nécessaires à sa qualité de vie. Il s'agit de penser ce territoire à sa juste échelle, pour retrouver des continuités et équilibres qui tendent à disparaître.

SITE ① – LE SECTEUR NORD, DU CHEMIN DES ROUMAGOUA AU CHEMIN DU VAL TENDRE

Objectifs : Maîtriser et encadrer le développement urbain. Affirmer des centralités urbaines.

Dispositions :

- **1a** : Affirmer la polarité commerciale existante au droit de l'entrée de la commune depuis Ceyreste pour qualifier l'entrée de ville.
- **1b** : Requalifier et affirmer la polarité commerciale existante au carrefour entre le chemin des Roumargoua et la RD40A
- Densifier les secteurs déjà équipés (réseaux et voiries) au droit des axes structurants. Cette intensification doit être accompagnée des équipements et commerces de proximité nécessaires à la qualité de vie des habitants.
- Préserver la vocation d'habitat du site.
- Assurer une mixité sociale avec un minimum de 20% de logements sociaux afin de favoriser la diversité des populations et participer à un rééquilibrage entre le Nord et le Sud de l'avenue Guillaume Dulac.



*Des coeurs verts à préserver à proximité des habitations
Des perspectives ouvertes sur le grand paysage*

- Conserver et valoriser des espaces de nature et des parcelles cultivées pour l'agrément et le développement de jardins partagés ou d'équipements sportifs en plein air.

SITE ② – LES GRANIÈRES ENTRE LE CHEMIN DES ROUMAGOUA ET LE CHEMIN DES ARBOUSES

Sa situation exceptionnelle en belvédère sur la commune et la mer, son couvert végétal marqué par les espèces méditerranéennes dominées par le pin, caractérisent fortement l'identité paysagère du site. Cette structure paysagère, constitue également un élément important du grand paysage et contribue aux continuités écologiques des collines.

Objectifs : Limiter l'impact des constructions par des typologies et morphologies urbaines qui s'intègrent dans la pente et la végétation.

Dispositions :

- Marquer la volonté politique d'une densification possible, mais maîtrisée (zone AU1) en respectant les prescriptions liées au risque feux de forêt.
- Autoriser l'extension des constructions existantes.
- Ouvrir à une densification raisonnée et respectueuse du site uniquement si les conditions de dessertes sont réunies avec la réalisation au préalable de réseaux structurants adaptés (AEP, EU, EP).
- Maintenir la vocation résidentielle du secteur.

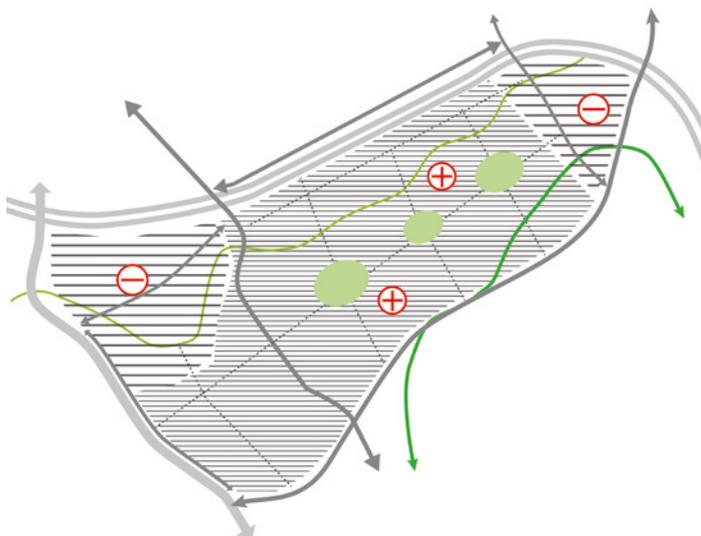
PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Le secteur se compose aujourd'hui de différentes entités juxtaposées sans réelles continuités et pensée globale. Elles ont été réalisées au gré d'opérations d'aménagement successives. Afin de composer un véritable quartier, il est nécessaire d'apporter de la cohérence au tissu urbain en mettant en relation les différentes pièces urbaines.

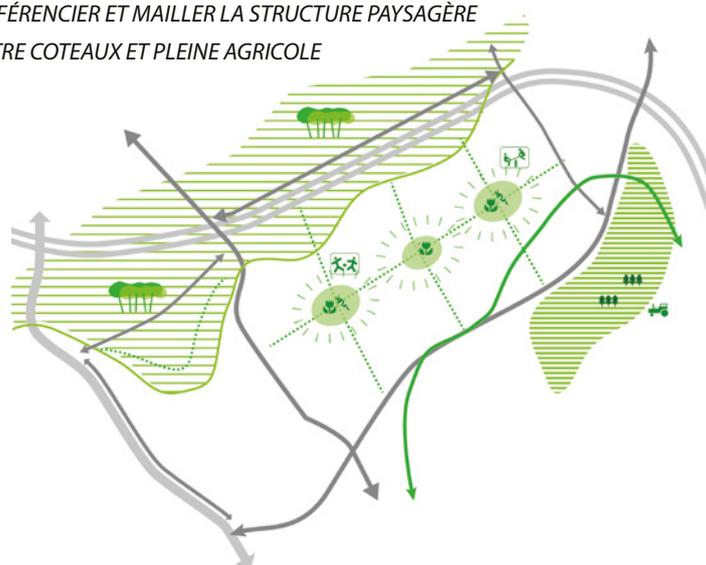
La composition urbaine doit de toute évidence s'appuyer, donner à lire et réinterpréter les structures paysagères existantes (murets en pierre sèche, haies bocagères, massifs paysagers, couverture végétale spécifique...). Elle doit également permettre le renforcement des différents accès aux secteurs : l'accès depuis les ponts de franchissement de l'A50, l'accès depuis les passages sous l'autoroute au droit d'Athélie, et depuis Ceyreste, mais également depuis le rond-point entre la RD40A et la RD559.

L'organisation du bâti doit affirmer les points de centralités par une augmentation de la densité à proximité, constituer le caractère urbain par des alignements sur les axes structurants et respecter les espaces par une intégration paysagère forte, par une densité raisonnée et des hauteurs de construction moins importantes.

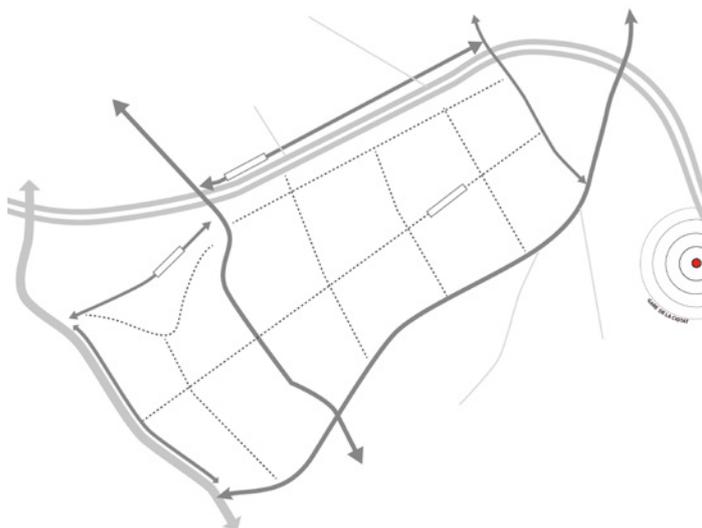
MAÎTRISER ET ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



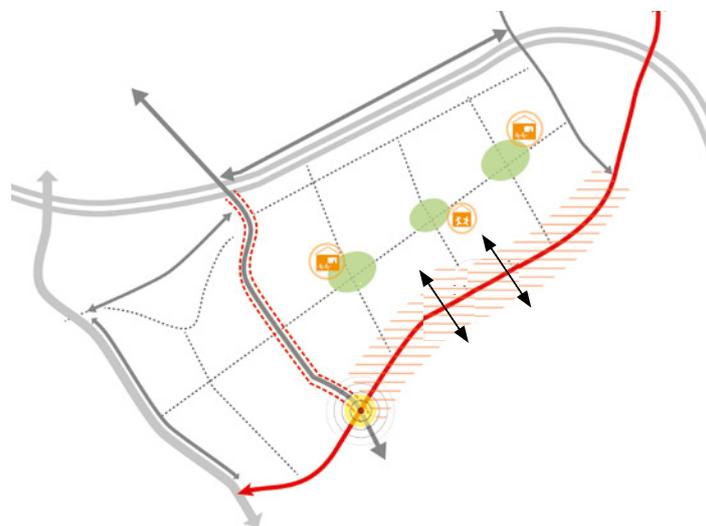
DIFFÉRENCIER ET MAILLER LA STRUCTURE PAYSAGÈRE ENTRE COTEAUX ET PLEINE AGRICOLE



HIÉRARCHISER ET REMAILLER LA TRAME VIAIRE



AFFIRMER DES CENTRALITÉS URBAINES ET ARTICULER LES QUARTIERS



SITE ① – LE SECTEUR NORD, DU CHEMIN DES ROUMAGOUA AU CHEMIN DU VAL TENDRE

Objectifs : Valoriser les entrées de ville. Penser ce territoire comme un quartier et non plus comme un espace de développement périphérique.

Dispositions :

- Adapter la forme urbaine au contexte (intégration dans la pente, qualité paysagère des voies de distribution, alignement urbain sur les voies structurantes...).
- Tenir le profil de la RD40A en définissant un front urbain avec un alignement des constructions.
- Accrocher les nouvelles emprises à destination d'habitation au tissu déjà existant. Cela passe par une attention particulière aux continuités morphologique et paysagère.
- Maintenir des orientations Nord-Sud et Est-Ouest des constructions, en suivant la trame des haies arborées existantes (axes forts de composition de cet ancien territoire agricole) en hiérarchisant les nouveaux accès.
- Assurer une transition volumétrique avec le secteur habitat collectif social (quartier de l'Abeille, quartier Les Matagots, quartier La Maurelle).

- Préserver les typologies particulières (corps de ferme, bastides, grandes propriétés...) et les réinterpréter dans la composition.
- Poursuivre l'intégration de typologies et formes urbaines diversifiées dans les nouveaux quartiers avec une composition entre collectif (R+2, R+3), habitat groupé, et maison individuelle pour favoriser la réalisation des parcours résidentiels, l'accueil de nouveaux résidents.

SITE ② – LES GRANIÈRES ENTRE LE CHEMIN DES ROUMAGOUA ET LE CHEMIN DES ARBOUSES

Objectifs : Garantir une densité adaptée au contexte et des typologies

Dispositions :

- Limiter l'emprise et la hauteur des bâtiments.
- Proposer des typologies qui s'adaptent à la pente.
- Conserver le caractère de l'avenue des Granières par un recul des constructions par rapport à la voie.
- Intégrer des typologies différentes de la maison individuelle tout en respectant les vues et la densité du couvert végétal.

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

SITE ① – LE SECTEUR NORD, DU CHEMIN DES ROUMAGOUA AU CHEMIN DU VAL TENDRE

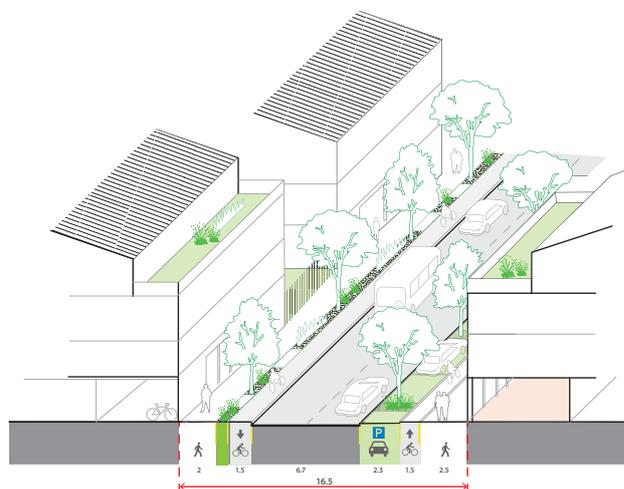
Objectifs : Hiérarchiser le réseau viaire et créer un maillage continu des espaces publics basé sur la singularité du site et sa structure paysagère. Diversifier les fonctions : circulation à pied, à vélo, en transport en commun ou en voiture. Préserver l'identité paysagère de certaines voies.

Dispositions :

- **1c** : Préserver et s'appuyer sur les tracés historiques des chemins agricoles et notamment le chemin des Poissonniers dans sa composition (murs en pierres sèches et dimension) et sa structure végétale qui participent fortement de l'identité du site et du maillage Est-Ouest.
- **1d** : transformer la RD40A en boulevard urbain pour marquer l'entrée de ville. Afin de qualifier l'accès depuis la commune de Ceyreste, il est nécessaire de restructurer la RD40A, jusqu'au rond-point avec la RD559.

Cette voie principalement de transit aujourd'hui doit :

- Devenir structurante à l'échelle de la commune.
- Desservir les différents quartiers du secteur Nord.
- Assurer la transition avec le secteur d'habitat social au Sud
- Être constituée de différentes séquences en fonction des tissus déjà existants qui la jouxtent.
- Être apaisée en limitant la vitesse à 50 km/h, en facilitant les franchissements piétons, en proposant du stationnement longitudinal et en réalisant des trottoirs confortables et une piste cyclable.
- Retrouver des "avants" en assurant un adressage et une accessibilité des constructions depuis le boulevard, en constituant une façade urbaine à l'alignement et en présentant des rez-de-chaussée actifs.



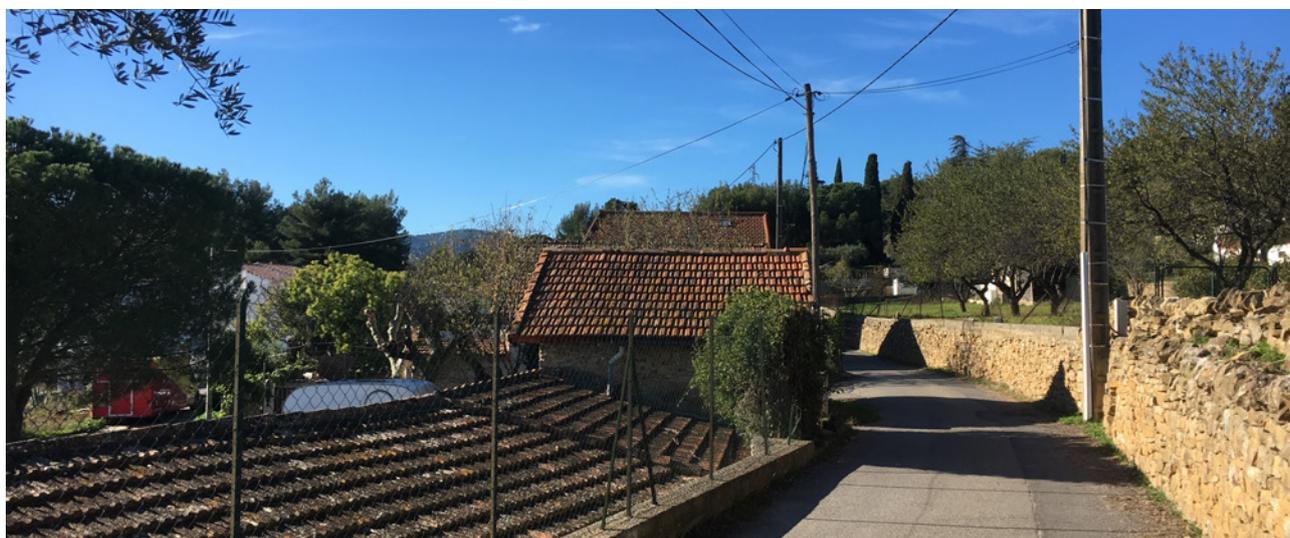
*Schéma de principe d'aménagement du boulevard urbain
Un front urbain et des RDC animés*

- Définir des alignements d'arbres.
- Créer des prolongements et élargissements de voies, créer des nouvelles voies.

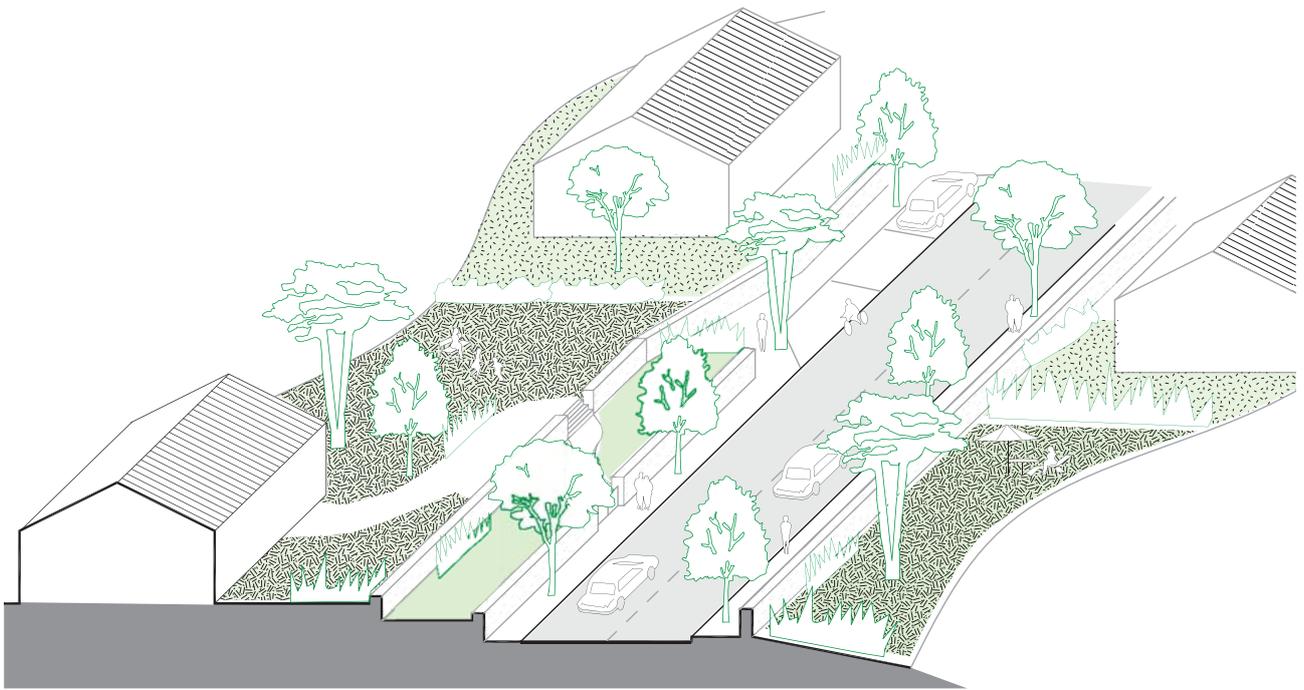
En effet, le réseau des espaces publics est aujourd'hui discontinu et composé de nombreuses voies en impasses. Il ne répond plus à la densification rapide du secteur. Les principales voies structurantes sont la route départementale, le chemin de Roumagoua et le chemin des Severiers au coeur du secteur. Afin d'apporter une cohérence au tissu, il est nécessaire de mailler et de hiérarchiser la trame des espaces publics. Ils doivent se décliner en fonction de la nature des circulations qu'ils accueillent afin de limiter les voiries lourdes et assurer les connexions interquartiers et intercommunales.

Trois types de voies accessibles aux véhicules motorisés sont proposées :

- Les voies structurantes et passantes constitutives du maillage primaire. Les existantes devront être réaménagées dans la mesure du possible (en particulier le boulevard urbain de la RD40A). Elles comportent une chaussée de 6 à 7 m accessible aux bus avec stationnement, trottoirs et pistes cyclables. La vitesse y est limitée à 50 km/h.



Une identité paysagère à préserver - Le Chemin des Poissonniers



*Schéma de principe d'aménagement d'une voie de desserte secondaire
Des voies aux usages mixtes*

- Les rues de desserte interne constitutives du maillage secondaire. Elles ont un usage mixte (voitures, vélos) et une chaussée de 4 à 6 m avec stationnement. La vitesse y est limitée à 30 km/h. Il s'agit de renforcer un maillage secondaire Est-Ouest et Nord Sud pour préserver l'ambiance des voies historiques existantes en les dédoublant (chemin des Poissonniers, avenue des Granières...)
- Les voies vertes d'accès, constitutives du maillage tertiaire et s'appuyant sur des tracés historiques. La chaussée y est réduite à 4 m, uniquement accessible aux habitants des îlots qui la jouxtent. Les voitures peuvent accéder momentanément, mais pas stationner. Elles sont traitées en « zones de rencontre » et limitées à 20 km/h.

Les nouvelles voies créées doivent suivre au maximum la topographie, le patrimoine végétal existant ou s'appuyer sur des chemins agricoles historiques. Ces espaces, de par leur traitement et leur programmation, favoriseront une multiplicité d'usages, en étant des lieux de sociabilité et de convivialité que chacun pourra investir et partager.

- Aménagement de différents lieux de rencontres (place, aire de jeux, kiosque, square...) pour ponctuer et animer cette trame.



*Schéma de principe d'aménagement d'une voie apaisée en zone de rencontre
Préserver au maximum la structure, la dimension et l'ambiance des voies déjà existantes*

- **1e** : prolonger la Voie Douce jusqu'à la gare SNCF sur le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer.
- Mailler le site par des aménagements cyclables et des espaces aménagés pour les piétons en s'appuyant sur les cheminements existants et la structure végétale du site.

Ces espaces doivent être confortables et sécurisés. Ces liaisons douces relient les espaces ouverts au coeur des quartiers, traversent les jardins potagers des espaces naturels autour des bastides,...

SITE ② – LES GRANIÈRES ENTRE LE CHEMIN DES ROUMAGOUA ET LE CHEMIN DES ARBOUSES.

Objectifs : Préserver l'intimité de la voie de desserte, l'avenue des Granières tout en la restructurant pour pouvoir densifier raisonnablement le site.

Dispositions :

- Limiter le nombre d'accès sur l'avenue des Granières pour préserver son caractère de voie partagée apaisée.
- Reprofiler la voie (largeur de 10 m et piste cyclable)

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

SITE ① – LE SECTEUR NORD, DU CHEMIN DES ROUMAGOUA AU CHEMIN DU VAL TENDRE

Objectifs : Garantir la protection, le renforcement et la mise en valeur des armatures paysagères existantes.

Dispositions :

- **1a** : protéger les espaces naturels et paysagers issus du passé agricole du site et s'appuyer sur les traces de ce passé pour affirmer et constituer sa structure paysagère. Au coeur du tissu principalement pavillonnaire, on trouve d'anciens corps de fermes ainsi que des bastides destinées à la villégiature de la bourgeoisie urbaine de cette époque.

- Conserver et renforcer la végétation caractéristique du paysage qui constitue de véritables corridors de biodiversité à l'échelle de la ville (cordons arborés de chênes et de micocouliers, réseau de haies bocagères, couverture arborée de pins...).
- Préserver, renforcer, reconstituer les boisements existants qualitatifs relevés (bosquets et arbres remarquables)
- Préserver et renforcer le maillage arboré qui accompagne le tracé des parcelles agricoles
 - effet de structuration visuelle ;
 - réduction de l'impact bâti perçu depuis la plaine ;
 - lisibilité des parcours piétons au pied des trames arborées.
- Respecter des reculs pour les implantations du bâti par rapport aux trames arborées.
- Utiliser des espèces végétales locales, robustes et variées.
- Mettre en place une protection physique pour préserver la végétation et les milieux naturels existants.
- Préserver des coeurs verts à proximité des habitations.

En effet, le secteur est caractérisé par des poches d'espaces naturels ouverts, au coeur des tissus pavillonnaires et d'urbanisation. Ces milieux naturels, boisés ou dégagés, font face au risque du grignotage et d'isolement par l'urbanisation. La présence des végétaux dominés par le pin apporte une identité forte au site. Par ailleurs, des boisements, des cordons arborés, composés d'espèces végétales diversifiés (chênes, pins, micocouliers..) sont très présents sur les espaces escarpés, non urbanisés du site. Cependant, ce patrimoine boisé mature a tendance à diminuer dangereusement.

SITE ② – LES GRANIÈRES ENTRE LE CHEMIN DES ROUMAGOUA ET LE CHEMIN DES ARBOUSES

Objectifs : Préserver l'ambiance naturelle existante en protégeant la couverture végétale.

Dispositions :

- Préserver le couvert végétal en définissant des polygones de constructibilité.
- Proposer des jardins privés en pleine terres privés, pantés et généreux pour les logements.



*Des parcours pour les modes actifs jusqu'à la gare SNCF
Prolongement de la voie verte sur les anciennes voies ferrées*



*Une identité paysagère à préserver
Les coeurs verts - Espaces ouverts et restanques*



*Une identité paysagère à préserver - Chemin des Poissonniers
Les murets en pierre sèches et la végétation associée*



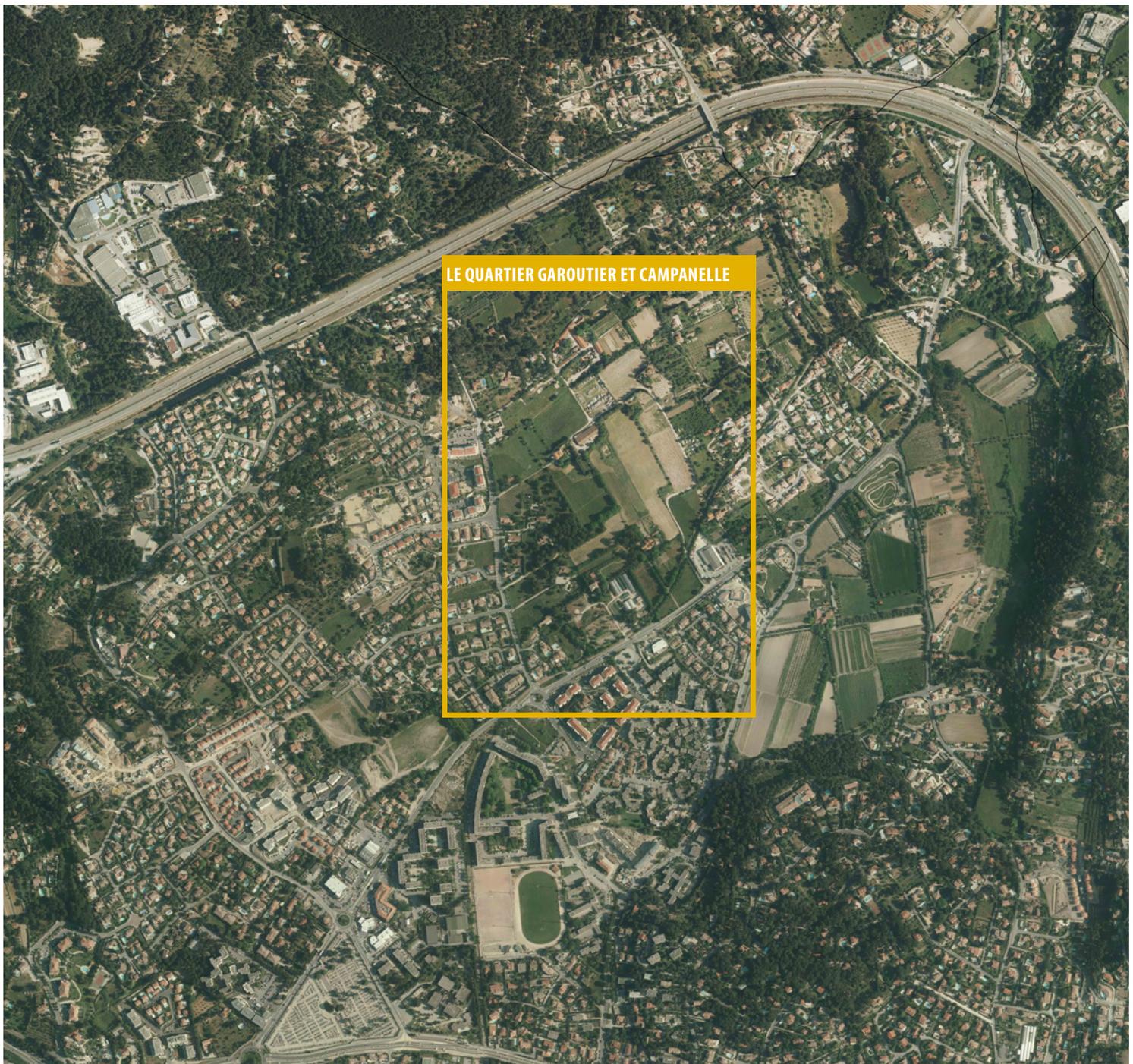
*Une identité paysagère à préserver - Les Granières
Couverture végétale de pins et intégration dans la pente*

PARTIE 2 :

PRINCIPES DE COMPOSITION SUR LE SECTEUR OPÉRATIONNEL : LE QUARTIER GAROUTIER ET CAMPANELLE

Un territoire opérationnel a été identifié et fait l'objet de principes de composition plus détaillés :

- Le quartier Garoutier et Campanelle





Un patrimoine à protéger
La bastide Marin



Un patrimoine à protéger
La bastide Campanelle

Les secteurs Garoutier et Campanelle s'étendent sur environ 28 ha. Ils se situent au Nord de la commune de La Ciotat entre le quartier Les Abeilles et l'autoroute A50. Ils sont délimités à l'Ouest par le chemin des Severiers et à l'Est par le quartier pavillonnaire de la Peyregoua. Au Sud, le secteur est bordé par l'avenue Guillaume Dulac (RD40A). Ces secteurs se composent d'espaces de natures différentes: soit d'origine agricole (cultures de pleins champs, espaces en friche d'anciens vergers ou oliviers) soit des espaces d'entrepôts (bateaux et divers véhicules) soit des constructions pré-existantes (Mas et ancien corps de ferme, villas). Dans la partie Sud du secteur Campanelle, des bastides à forte valeur patrimoniale sont recensées. Elles s'inscrivent dans un patrimoine paysager remarquable qui à vocation à être protégé et non construit. Le quartier bénéficie d'un positionnement privilégié, entre la zone urbaine et la campagne au Nord. On observe des continuités paysagères avec les espaces environnants, une trame végétale fortement présente (haies, bosquets, arbres de haute tige) et des modes d'occupation variés à proximité: équipements, activités commerciales, habitat diversifié. L'ancienne voie ferrée qui doit être transformée en voie douce traverse le futur quartier et permet de le relier au centre-ville.

La Bastide Marin

La Bastide Marin se situe dans le quartier Garoutier-Campanelle. Par arrêté du 4 mars 2013, la bastide est inscrite au titre des Monuments Historiques, en totalité.

«La qualité architecturale et l'authenticité préservée de cette bastide du 17^{ème} siècle, par ailleurs la seule épargnée par le développement urbain dans l'arrière-pays ciotadin, ont conduit à l'inscription au titre des monuments historiques de la maison de maître en totalité avec sa calade ornementale et des façades et toitures des dépendances agricoles».

Extrait de la notice de protection de la Bastide Marin, DRAC-PACA.

La végétation a été pour l'instant conservée et il est important de protéger et mettre en valeur les boisements de qualité pour l'accueil d'une nouvelle urbanisation, mais également pour redonner à la Bastide la qualité qu'elle a pu avoir dans le passé.

D'autres reliquats du paysage bastidaire propre à cet ancien territoire agricole sont présents en partie Sud. Avec la Campanelle et le Garoutier, voisins de la Bastide Marin, les trois constructions forment un alignement Est/Ouest repérable,

La constitution d'un ensemble bastidaire agricole protégé comprenant la Bastide Marin, la Campanelle et la ferme du Garoutier est l'une des composantes majeures à prendre en compte dans les différents projets d'urbanisation.



*Un patrimoine à protéger
La ferme du Garoutier*

L'OAP de composition s'applique sur la zone AUH qui correspond à l'ensemble du périmètre de la ZAC GAROUTIER et la moitié environ du périmètre de la ZAC CAMPANELLE. L'autre moitié étant en ZONE NH afin de préserver l'ensemble bastidaire et les terrains cultivés attenants. L'aménagement du site prévoit une urbanisation maîtrisée. Les nouvelles constructions s'inscrivent dans la continuité d'habitat diffus et propose une programmation à dominante de logement.

PROGRAMMATION

ZAC GAROUTIER - Emprise : 22.3 ha environ.

Phase 1 : court terme sur le foncier maîtrisé (11.95 ha)

La ZAC a été approuvée par la délibération du Conseil Municipal de la commune de La Ciotat en date du 05 juillet 2010. Elle est localisée entre, l'A50 au Nord, la ZAC Garoutier au Sud, le quartier de la Salle à l'Ouest et le quartier de la Peyregoua à l'Est.

- **39 000 m² SP constructible**
- dont 14 000m² SP de logements individuels (108 lots à bâtir)
- dont 25 000m² SP de logements collectifs (350 logements)

Phase 2 et 3 : il s'agit des terrains non maîtrisés par l'aménageur et non équipés. La superficie est d'environ 10.35 ha

- **26 000 m² SP constructible**

ZAC CAMPANELLE - Emprise : 6 ha environ.

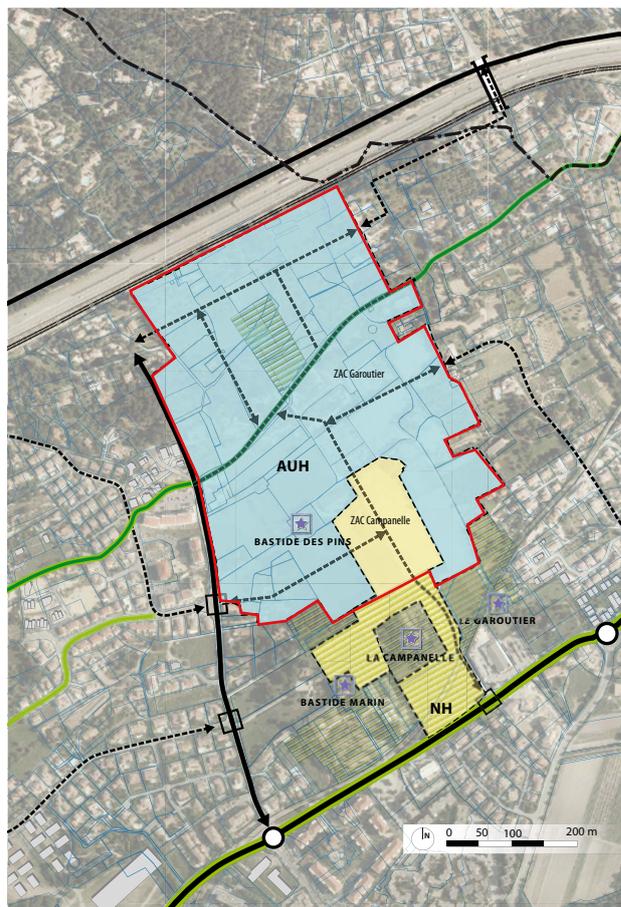
L'ensemble du programme sera réalisé : sur les terrains au nord du périmètre de protection des abords de la bastide

La ZAC a été approuvée par la délibération du Conseil Municipal de la commune de La Ciotat en date du 05 juillet 2010. Elle est localisée entre la ZAC du Garoutier au Nord, l'avenue Guillaume Dulac au Sud, le quartier de la Salle à l'Ouest et le quartier de la Peyregoua à l'Est. Le programme de constructions se répartit sur 3 îlots. Deux secteurs se dessinent afin de préserver l'ensemble agricole du Sud de la ZAC : la Zone Nord accueillant des logements en R+3 et la Zone Sud conservant son caractère agricole.

- **15 000 m² SP constructible (250 logements environ)**

HORS ZAC

La réalisation d'équipements publics (Centre aéré, culturel...), et des coeurs verts du quartier viendront compléter l'aménagement du secteur.



Périmètres des deux ZAC et de l'OAP

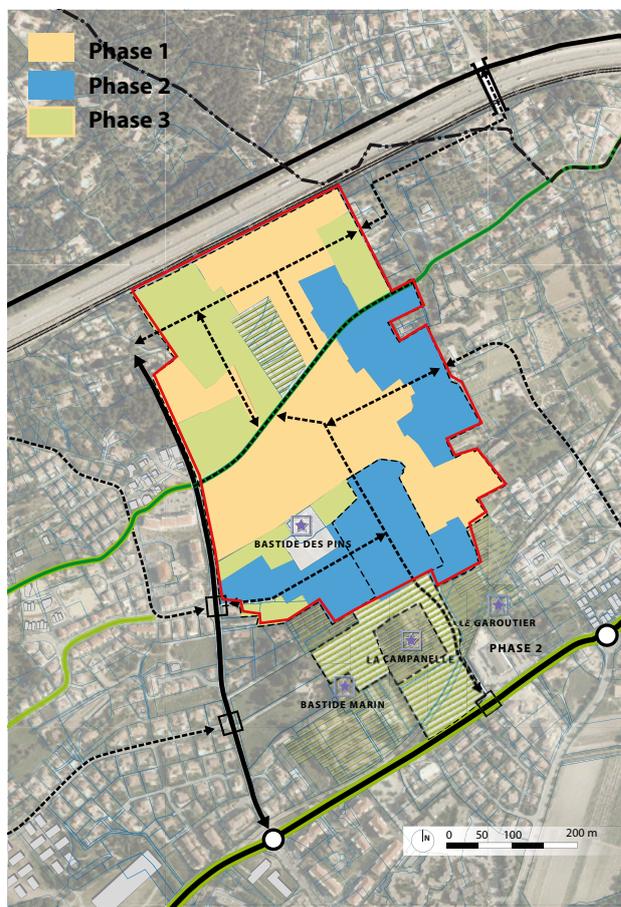


Schéma de principe de phasage



*Les secteurs non maîtrisés de la ZAC Garoutier
Des coeurs verts à préserver. Le travail de la pente à valoriser et patrimoine à protéger (restanques en pierre)*

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

L'urbanisation du site a pour objectif de favoriser une cohérence dans l'aménagement du secteur avec l'existant et garantir l'intégration dans un paysage naturel historique, afin d'offrir aux habitants un cadre de vie attractif.

Des éléments remarquables sont à préserver et valoriser autant que possible : les haies bocagères, les massifs boisés, les bastides au Sud, les restanques, les murets de pierre sèche qui accompagnent les chemins. Ces motifs peuvent être repris lors de la création des nouvelles voies afin de renforcer l'appartenance à un même paysage.

Les perspectives depuis les voies publiques ou privées doivent être soignées et des points de vue vers le grand paysage doivent être conservés pour une accroche du secteur à son contexte.

Les espaces verts des opérations de logements collectifs doivent faire l'objet des traitements paysagers de qualité.

Les espaces extérieurs privés

Les logements bénéficieront autant que possible d'espaces et de prolongements extérieurs.

En rez-de-chaussée de collectif ou de maison, les logements traversants ou doublement orientés posséderont à la fois :

- de vrais jardins en pleine terre s'inscrivant dans le paysage existant du site.

- des « jardins de devant » offrant un espace de transition habité entre l'espace collectif ou public et l'espace privé du logement.

En étage, les appartements devront s'ouvrir sur de grands balcons, terrasses ou loggias. Les mono-orientés Nord sont proscrits à partir du T3.

Traitement contre les nuisances :

Le secteur étant situé à proximité de l'autoroute A50, des mesures de protection doivent être prises : la préservation du merlon paysager le long de la voie ferrée et de l'A50 permettra de protéger le secteur contre les nuisances acoustiques produites par ces infrastructures.

LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Il s'agit d'inscrire le développement dans une logique de mixité sociale avec un minimum de 20% de logements sociaux, mais également typologique.

La création au sein de la zone d'espaces de rencontres et de convivialité mais également d'équipements (crèches, culturels, espaces de loisirs et détente, etc.) petits commerces et services de proximité renforcent l'attractivité et le lien social.

Les formes d'habitat déployées doivent être variées, de manière à offrir une diversité de typologies et de logements (logements en accession / locatifs, petit collectif, maisons groupées ou individuelles, logements sociaux, etc.)

Des espaces de nature seront conservés et valorisés pour l'agrément et le développement d'espaces de détente au coeur du quartier.

Les deux ZAC répondent en partie au déficit de logements et de mixité sociale mis en évidence par le PLH.

La ZAC Campanelle s'inscrit également comme une couture urbaine entre la ZAC du Garoutier à sa limite Nord et l'avenue Guillaume Dulac.

- **25 % de logements sociaux** sont mis en œuvre sur la ZAC Campanelle et **20% dans la ZAC Garoutier**. Différents types de logements sont créés au niveau de ce nouveau quartier afin de garantir sa diversité sociale.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

Le secteur doit participer à la trame verte générale de par sa structure paysagère et ses qualités environnementales. Il doit s'appuyer sur une diversité des ambiances paysagères dans les opérations d'aménagement et sur les éléments du patrimoine végétal existant :

- Les haies bocagères constituent des masses boisées qui servent de repère à la biodiversité. Elles témoignent du passé agricole du site et protègent des vents dominants. Le principe de masques peut être valorisé dans la constitution des espaces de vie. La conservation et l'amplification de ces masses doivent être envisagées.
- Les espaces cultivés et les grands sujets qui accompagnent les bastides et fermes revêtent une valeur patrimoniale, la conservation d'un ensemble (végétal et le bâti) est nécessaire pour protéger leur valeur paysagère d'ensemble.
- La végétation des massifs forestiers de type pinède en partie Nord-Ouest de la zone doivent dans la mesure du possible être conservée. Elles témoignent notamment de la continuité entre les deux rives de l'autoroute et à l'appartenance d'un même ensemble paysagé. Elles participent aussi d'une variation des typologies d'ambiances paysagères et du patrimoine paysager des collines.
- La présence de soutènement (mur en pierres sèches) et de bassin de gestion de l'eau témoignent des cultures sèches sur les terres de relief marqué. Ces dispositifs participent d'un vocabulaire spécifique aux aménagements dans la pente et l'adaptation à la topographie naturelle.
- Une séparation naturelle entre la ZAC Campanelle et les espaces agricoles protégés de la bastide doit être mise en place.
- La conservation des haies bocagères, le long des trames viaires en appliquant une zone non aedificandi depuis l'alignement, pour protéger la frondaison des arbres et leur attrait paysager.
- La conservation en l'état de la Zone Sud : patrimoine bâti, dépendances et jardins, haies bocagères et haies d'accompagnement de la voie ferrée.
- La création des "chemins d'eau" par la valorisation des tracés des ruisseaux, des fossés ou autres surfaces d'eau doivent contribuer aux ambiances paysagères du quartier et à la gestion des eaux pluviales.

Un espace agricole préservé

Un périmètre de protection des abords des bastides est mis en place et traduit dans le zonage du règlement en zone Naturelle et zone Agricole. Ce périmètre de protection se substitue à celui de la Bastide Marin au titre de son classement au Monument Historique.

Ce secteur doit être aménagé en privilégiant le maintien en espace libre de toute construction nouvelle ainsi que les jardins situés au Sud de la Bastide Marin, de la Bastide Campanelle et de la ferme du Garoutier, de façon à valoriser une identité paysagère de type agreste. La partie située au Nord de cet espace de préservation doit être aménagée de façon à prendre en considération les trames arborées, les haies existantes et de contenir les espaces constructibles dans une enveloppe paysagère. Une trame arborée Est-Ouest doit permettre de délimiter les espaces à urbaniser au Nord et les espaces préservés de la Bastide Marin au Sud. Cet écran végétal permet également de limiter l'impact visuel des constructions en arrière depuis les points de vue de la Bastide Marin et de la Campanelle. Une trame arborée dense en partie Sud de la voie verte doit doubler la strate arborée existante.

Prise en compte de la servitude liée au transport de gaz

L'OAP Secteur Nord est impactée par une canalisation de transport de gaz qui la traverse totalement. De plus, une installation annexe est située dans sa partie Nord-Ouest au niveau du chemin de Roumagua. Ainsi, la « trouée inconstructible » de l'OAP tout le long du chemin des Poissonniers tend à protéger les constructions aux abords directs de l'ouvrage GRTgaz. La création de réseaux neufs ou le renforcement des réseaux existants à proximité immédiate de la canalisation GRTgaz devront être étudiés et validés par GRTgaz. De plus, tout projet d'urbanisation devra être étudié en amont et validé par GRTgaz.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Il s'agit d'assurer une restructuration de la trame viaire. Celle-ci doit notamment s'appuyer sur les voies existantes et les anciens tracés des chemins agricoles. Le maillage de la trame viaire est particulièrement important sur le secteur Nord. Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent y contribuer et permettre de desservir efficacement les nouvelles opérations. Les voies internes aux opérations doivent également se raccorder au maillage général et ne pas constituer de cul-de-sac. La desserte du quartier se fait :

- Au Nord par le chemin des Poissonniers existant, réaménagé en zone de rencontre.
- Par des nouvelles voies de raccordement Est-Ouest créées dans le prolongement des voies de dessertes existantes.
- Par une voie au Nord qui se prolonge jusqu'au chemin de Val Tendre.
- Par une voie qui se raccorde au chemin du Garoutier.
- Par un nouvel axe Nord-Sud, aménagé en zone de rencontre qui relie le chemin des Poissonniers à la RD40A.
- Par un nouvel accès au Sud depuis l'avenue Guillaume Dulac qui nécessite l'aménagement d'un carrefour.

Déplacements et modes doux

Le maillage des circulations piétonnes et cycles doit s'appuyer au maximum sur les trames arborées pour desservir les habitations et permettre les circulations internes au secteur.

Profil des voies

Pour limiter l'emprise au sol des voiries et limiter l'effet visuel routier, il est nécessaire de réduire au maximum l'emprise automobile pour limiter la vitesse notamment. La trame arborée et arbustive de part et d'autre est essentielle pour une meilleure insertion des infrastructures dans ce grand paysage si particulier de haies et boisements.

Les profils en travers devront être identiques et continus, d'une opération d'aménagement à l'autre.

HABITAT : FORMES URBAINES

Les densités et formes urbaines doivent être variables et elles s'établissent en fonction de la morphologie urbaine des opérations environnantes et du paysage. Les hauteurs autorisées sont définies en fonction des cônes de visibilité et des perceptions depuis la Bastide Marin.

Les hauteurs les plus hautes admises sont R+3/4 et se situent en coeur de quartier.

La hauteur maximale est réduite à R+2, afin de tenir compte de la pente naturelle du terrain ou de la proximité des bastides.

PETITS COLLECTIFS

Il s'agit d'immeubles de logements de hauteur modérée (R+1, R+4).

- Les logements y sont superposés et leur desserte se fait par des parties communes. Ces formes relativement compactes permettent de libérer le sol pour des aménagements et plantations en pleine terre.
- L'emprise des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.
- Les logements bénéficieront tous d'espaces extérieurs et devront bénéficier d'une double orientation (traversant de préférence) pour favoriser la ventilation naturelle et l'éclairage.

MAISONS INDIVIDUELLES

Les maisons groupées

Désigne des maisons individuelles accolées, dont une façade a minima est mitoyenne d'une autre maison : plusieurs logements sont accueillis au sein d'un même volume. Ils bénéficient néanmoins chacun d'un accès individuel et d'un jardin privatif.

- La mitoyenneté permet de développer des formes d'habitat qui répondent aux aspirations de la population (maison avec jardin) tout en s'inscrivant dans des objectifs de sobriété (sobriété foncière, constructive et énergétique).
- Les constructions ne dépassent pas les 2 niveaux.
- Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies.

Les maisons indépendantes

Désigne des maisons implantées de manière discontinue sur leurs parcelles.

- Chacune d'entre elles bénéficie de stationnement, d'accès et de jardins individuels.
- Les constructions s'implantent en retrait des voies et des limites séparatives.
- Les places de stationnements doivent être comprises dans chaque parcelle en extérieur ou intégrées à la construction.

Légende

-  Limite de l'OAP
-  Parcellaire
-  Servitude liée au transport de gaz

Composition urbaine

-  mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  équipement à créer ou à requalifier
-  trouée non constructible (vocation paysagère avec composition d'ensemble)
-  espace naturel ou agricole à préserver ou à réhabiliter
-  alignement d'arbres ou haies à préserver ou à créer
-  bassin de rétention paysager

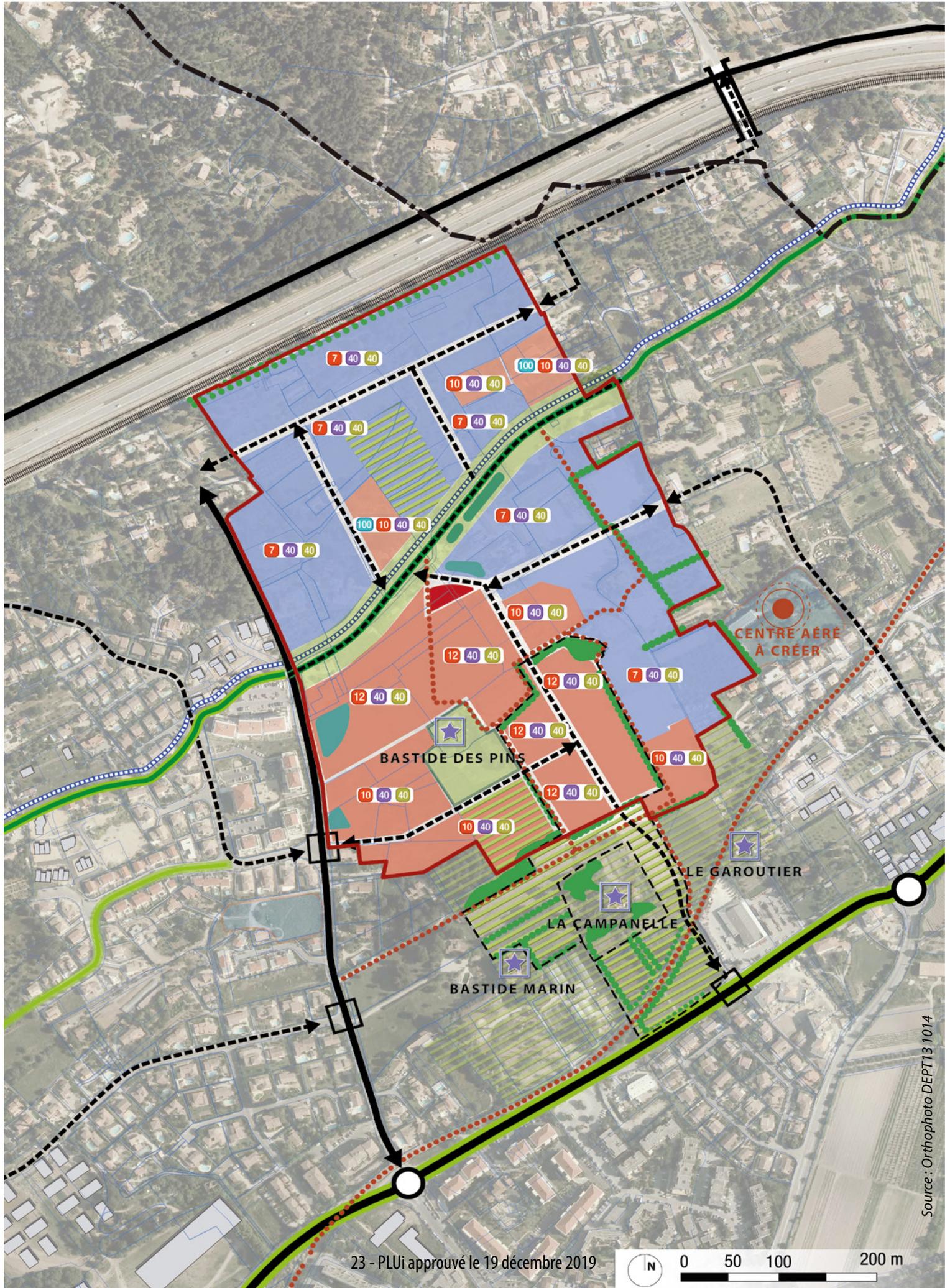
Espace public et accessibilité

-  flux, carrefour à organiser
-  principe de raccordement
-  principe de liaison douce
-  espace public à créer
-  boulevard urbain à créer
-  zone de circulation apaisée zone de rencontre)
-  zone de circulation apaisée avec tracé historique à préserver

Formes urbaines et implantation

-  petit collectif
-  maisons individuelles
-  logement sociaux (%)
-  hauteur maximum de façade (en m)
-  emprise bâtie maximum (%)
-  Espace vert dont 2/3 de pleine terre (%)

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE -1/2000ÈME



