



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

J OAP SECTORIELLES

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification n°3

approuvée le 18/04/2024

—

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE 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 DE MARSEILLE PROVENCE



SOMMAIRE

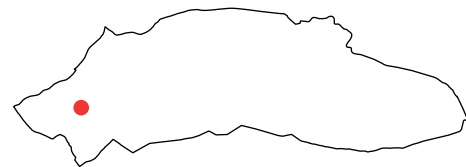
J15

ROQUEFORT-LA-BÉDOULE

RLB-01

LES FOURNIERS

OAP modifiée - modification n° 3



OAP n° RLB-01

Roquefort-la-Bédoule
Les Fourniers





Usine des chaux et ciments Romain-Boyer

La plus grande des cimenteries de La Bédoule fut construite en 1885 par les entrepreneurs Romain et Boyer. Elle comptait dix cheminées dont sept pour le ciment artificiel et elle regroupait, selon un plan orthonormé, des bacs de préparation, des fours, des broyeurs, des silos, des hangars, des bureaux, une sacherie et le logis des contremaîtres.

Les bâtiments sont d'une facture soignée malgré l'économie de moyens. Ils associent rusticité (moellon ordinaire) et monumentalité (frontons latéraux, amples baies en anse de panier) ; ils marquent le paysage par leur horizontalité et leur implantation par paliers, avec la carrière artificielle créée à la dynamite en toile de fond. Ils témoignent de l'industrie de la chaux au XIX^e siècle.

Sont protégés par le PLUi au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme :

- une grande nef qui comprenait des silos qui forme une cour avec deux bâtiments organisés en L et subdivisés en modules carrés (fours droits) ;
- en contrebas, en parallèles, un bâtiment rectangulaire destiné au stockage et un rang de huit bâtiments accolés (fabrique de carrelages) ;
- perpendiculaire, une nef étroite qui abritait les bureaux et une sacherie ;
- à l'Ouest, trois hangars, implantés de part et d'autre de la route de Cassis.

Outre les prescriptions énoncées par les Dispositions Générales du règlement (article 19 du titre III relatif à la protection du patrimoine et des paysages), une fiche annexée au règlement du PLUI énonce des prescriptions particulières.

Dans le cadre d'un projet global, l'enveloppe des bâtiments, la composition du corps central carré de la nef des silos surmonté d'un fronton-pignon et la forme des ouvertures (grandes baies en arc surbaissé des nefs et de la fabrique de carrelages ; grands porches, petites baies en arc plein cintre et série d'oculi du bâtiment en L qui abritait les fours droits) doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures devront reprendre la forme des ouvertures d'origine.

LIMINAIRE

Le secteur des Fourniers est situé à l'entrée Ouest de la commune de Roquefort-la-Bédoule. Il bénéficie d'une situation privilégiée à la porte de Cassis. Il couvre environ 7,7 d'hectares, partiellement occupés (friches industrielles, locaux d'artisanat), qui doivent accueillir un équipement d'enseignement, des logements et des activités économiques. Les objectifs du projet visent à :

- protéger, restaurer et mettre en valeur le patrimoine bâti industriel ;
- développer une urbanisation intégrée dans le contexte boisé et en pente du vallon, en retrait sur la partie haute du site ;
- maîtriser et réduire les risques feu de forêt, inondation et mouvement de terrain ;
- maîtriser les pollutions des sols et sous-sols.

PROGRAMMATION

Le site des Fourniers comporte deux secteurs de projets indépendants l'un de l'autre dans leur réalisation :

- secteur de projet ❶, à l'ouest du site : à vocation d'équipements d'enseignement accompagnés d'un plateau sportif et environ 40 logements rattachés aux équipements d'enseignement ;
- secteur de projet ❷, à l'est du site : à vocation d'habitat (environ 100 logements) et d'activités tertiaires.

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

L'aménagement de site des Fourniers doit s'inscrire dans l'identité paysagère du secteur avec, notamment, la préservation des boisements significatifs existants et la perception de la topographie naturelle du site ou des plateformes existantes.

L'implantation des constructions formera des ensembles cohérents entourés d'espaces extérieurs qualitatifs participant ainsi à conforter un site qui participe de l'interface ville-nature. De même, les places de stationnement à l'air libre seront regroupées en une ou plusieurs poches en privilégiant des localisations et des aménagements participant à la qualité urbaine et paysagère du site. Il sera privilégié une identité architecturale simple et commune pour les constructions relevant d'un même secteur.

LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le site des Fourniers accueillera un développement mixte avec

- sur le secteur de projet ❶ des équipements d'enseignement auxquels seront rattachés un plateau sportif et environ 40 logements ;
- sur le secteur de projet ❷, des activités tertiaires et environ 100 logements, dont 30 % de logements sociaux.

Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

Le développement du secteur des Fourniers participe à l'objectif exprimé dans le PADD de renforcer la centralité de Roquefort-la-Bédoule dans son positionnement et son rôle à l'échelle du bassin Est. Elle constitue en effet un véritable pôle d'équilibre, en complémentarité de la Ciotat.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

Adossé au coteau du massif du Grand Caunet, le site des Fourniers s'inscrit dans un cadre arboré avec une véritable qualité paysagère de ses franges protégées par un EBC. Les projets s'attacheront à préserver au mieux les boisements existants et composer une trame d'espaces publics valorisant les qualités paysagères du site.

FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES

En phase pré-opérationnelle d'aménagement, le projet devra s'assurer de la maîtrise de l'impact écologique sur l'ensemble des saisons. Le calendrier du cycle des espèces recensées (par les données bibliographiques ou des inventaires réalisées en phase pré-opérationnelle du projet) devra être respecté sur le secteur en évitant les périodes de reproduction et d'hibernation.

Une charte de « chantier propre » devra être élaborée et respectée durant la phase chantier, afin de préserver la qualité des habitats des espèces faunistiques conservées.

La renaturation du site devra se faire par l'emploi d'essences locales.



Vue actuelle du site de l'ancienne cimenterie

Il est nécessaire de prévoir des aménagements spécifiques pour la faune s'intégrant à la structure du projet (nichoirs au niveau des toitures, utilisation de plantes favorables aux pollinisateurs, etc...).

De même, l'éclairage urbain devra être adapté pour respecter la vie faunistique nocturne.

PROTECTION CONTRE LE RISQUE INCENDIE

Conformément aux préconisations inscrites dans l'étude de sensibilité au risque incendie de forêt réalisée dans le cadre du projet (MTDA 2022), il devra être aménagé une route de 6 mètres bouclant autour de l'école, du collège et du lycée, ainsi qu'une voie bouclant par le sud les bâtiments de logements collectifs. La pente de la route ne dépassera pas 11 % sur ces parties les plus abruptes. Les façades des bâtiments orientées vers le massif devront être à moins de 80 mètres des voies, ou à défaut être accessibles par des accès pompier spécifiques.

Les mesures de sécurisation face au risque incendie (points d'eau, desserte interne...), propres au secteur de projet ②, devront être étudiées en amont de la conception du projet sur ce secteur et respecter sur l'ensemble du secteur couvert par l'OAP les annexes du « Porter à connaissance » sur le risque incendie de forêt, notifié par le Préfet des Bouches-du-Rhône, le 4 janvier 2017.

Le type d'installations autorisées dans le secteur ①, pour les

ERP doit respecter le règlement du PLUi pour les zones à prescriptions renforcées (article 6.3 des dispositions générales). Notamment, les logements liés aux équipements d'enseignement ne doivent pas avoir le statut d'ERP.

Les matériaux de construction employés doivent respecter les prescriptions de l'annexe B du « Porter à connaissance » sur le risque incendie de forêt, notifié par le Préfet des Bouches-du-Rhône, le 4 janvier 2017.

PROTECTION CONTRE L'ÉBOULEMENT DE FALAISE

La protection contre le risque d'éboulement de falaise devra être assurée par la création d'un fossé au pied du versant, fermé par un merlon (levée de terre) de 2 mètres de hauteur avec 1 parement raidi côté amont (60 à 70 %). La largeur du fossé, entre le merlon et le pied de la paroi devra avoir une largeur d'environ 10 mètres, hors emprise du merlon (3 à 4 m). Ou tout autre dispositif équivalent assurant la même protection.

DÉPOLLUTION DES SOLS ET SOUS-SOLS

Conformément aux recommandations du diagnostic environnemental des sols mené sur une partie du secteur de l'OAP, les terres impactées par les pollutions devront être terrassées et évacuées hors site ou recouvertes de manière pérenne

La nature en ville

Donner plus de place à la nature s'affirme plus que jamais comme un enjeu majeur dans la fabrique de la ville. Ses bienfaits et ses services rendus sont nombreux : lutte contre les îlots de chaleur, amélioration de la qualité de vie, accès à tous à des espaces de nature, valorisation et préservation des continuités écologiques existantes, support de biodiversité, gestion de l'eau...

La Nature en ville est multiforme : elle peut être un grand parc public, un jardin urbain, un projet d'agriculture urbaine, de la végétation le long des voiries, des berges de cours d'eau, un jardin privé, un parking éco-aménagé... Elle est à prendre en compte à différentes échelles que ce soit à la grande échelle pour assurer la préservation des continuités écologiques ou du grand paysage, ou à la petite échelle pour l'aménagement des espaces libres publics ou privés. Une attention particulière doit désormais être portée pour l'intégration de cette thématique lors de toutes les phases des projets, depuis leur élaboration où l'on s'attachera à la mise en valeur des éléments végétaux remarquables préexistants et à protection des continuités végétales, jusqu'à leur mise en œuvre

en phase chantier durant laquelle des dispositifs de protection des végétaux devront être aménagés. Ces nouvelles attentions doivent permettre ainsi des aménagements adaptés, garants d'une nature en ville qualitative et pérenne.

Au-delà de chaque projet, cette thématique doit également s'appréhender plus largement afin que le développement urbain préserve le plus possible les continuités des espaces végétalisés, principe de la Trame Verte et Bleue des lois Grenelle 1 et 2. Cette mise en réseau participe aux continuités écologiques, à la résilience face aux risques naturels (inondation, mouvement des sols), aux besoins « d'itinéraires verts » en ville (liaisons douces), à l'amélioration de la qualité paysagère des tissus urbains et à l'optimisation de la gestion (réseaux d'arrosage, écoulements des eaux, etc). La présente OAP sectorielle obéit à une philosophie générale de respect des éléments de nature existants, en veillant à ce que les caractéristiques du projet (emprise au sol, préservation boisements/végétaux existants...) permettent un équilibre entre développement urbain et développement de la nature adapté au territoire.

par un revêtement ou une couche de matériaux sains de 30 cm d'épaisseur minimum (après tassement) afin d'éviter tout contact direct avec les futurs usagers. Les terres excavées issues du site seront évacuées vers des exutoires dument habilités à les prendre en charge (filière ISDI, de type biocentre...). Pour les secteurs non investis, des investigations complémentaires seront requises afin de déterminer les recommandations à prendre en compte.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

MOBILITÉS

L'accès routier existant à l'ancienne cimenterie, situé sur la route de Cassis, est conservé pour constituer l'accès principal du secteur de projet ①.

Un 2^e accès sera aménagé sur la route de Cassis afin de desservir le secteur de projet ②.

Sur le secteur de projet ①, une boucle de circulation routière sera réalisée afin de desservir les équipements d'enseignement, le plateau sportif et les logements rattachés aux équipements d'enseignement. Cette boucle de circulation routière aura une fonction essentielle de sécurité incendie avec une largeur minimale de 6 m.

Sur l'ensemble du site, un soin particulier sera également porté sur les cheminements modes actifs (piéton et vélo) internes.

RÉSEAUX

L'aménagement de la zone nécessite une desserte suffisante par les différents réseaux (gaz, électricité...) et le renforcement de certains pourra être nécessaire.

Parking vert et paysager

Participant au développement de la Nature en ville, l'aménagement de parking vert et paysager est recommandé pour lutter contre les îlots de chaleur urbaine et participer à la végétalisation des nouvelles opérations. Ces aménagements contribuent ainsi à la qualité du cadre de vie des habitants en réinventant des espaces du quotidien.

Recommandation :

- organiser le stationnement afin de réduire l'artificialisation des sols ;
- intégrer des espaces végétalisés ou/et plantés en cohérence avec l'emprise du parking (espacement entre les arbres ou bordures végétalisées, nombre et variétés d'arbres...);
- conserver une certaine perméabilité du sol avec, par exemple, l'usage de pavés drainants, de dalles alvéolées ou tout autre dispositif permettant l'infiltration des eaux de pluie ;
- favoriser des aménagements créant de l'ombre: arbres de haute tige, pergolas végétalisées...



© D. Rouquier, Agiam



© Ville&Paysages - ville&paysages.

FORMES URBAINES

ÉQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Les bâtiments industriels existants, héritage de l'ancienne cimenterie, seront conservés, leurs enveloppes seront mises en valeur et les intérieurs seront entièrement réinvestis, réhabilités et réaménagés pour accueillir les fonctions nécessaires aux équipements d'enseignement.

La réalisation de nouvelles constructions est également autorisée, elles devront s'inscrire en harmonie avec les bâtis existants. La hauteur de façade maximale autorisée est de 10 m et la hauteur totale maximale de 13 m.

Les places de stationnement sont gérées en extérieur à proximité de la boucle de circulation routière ou intégrées à la construction.

LOGEMENTS RATTACHÉS AUX ÉQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

La réalisation de nouvelles constructions à destination de logements est autorisée en complément des équipements d'enseignement.

L'implantation des nouvelles constructions constitue un ensemble urbain cohérent avec des espaces extérieurs qualitatifs. La hauteur de façade maximale autorisée est de 7 m et la hauteur totale maximale de 10 m.

Les places de stationnement sont gérées en extérieur à proximité de la boucle de circulation routière ou intégrées à la construction.

PLATEAU SPORTIF

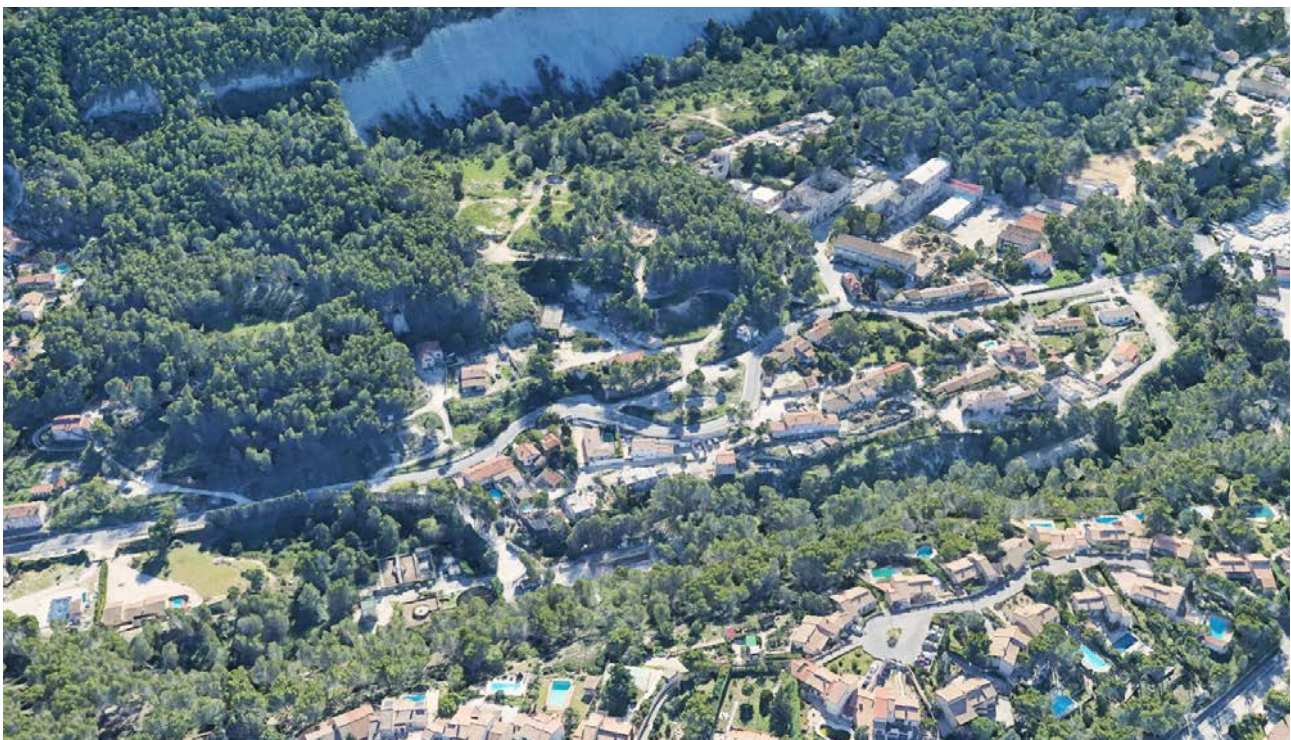
Le plateau sportif accueille majoritairement des équipements de plein air. Ces aménagements doivent être positionnés de manière à participer à la ceinture de défense contre le risque incendie.

De nouvelles constructions sont autorisées uniquement dans la partie nord du site, à proximité de la nouvelle voie de desserte du secteur.

Ces constructions sont destinées à des activités sportives ou de loisir (gymnase, salles de sports, pool house, club house...) en complément des équipements d'enseignement.

La hauteur de façade maximale autorisée est de 10 m et la hauteur totale maximale de 13 m.

Les places de stationnement sont gérées en extérieur à proximité de la boucle de circulation routière ou intégrées à la construction.



Vue aérienne du site (source Google Earth)

HABITAT

Sur cet espace, il est permis l'implantation de constructions à usage de logements dont 30 % de logements sociaux.

Les nouvelles constructions doivent respecter :

- une emprise au sol maximum de 30 % ;
- une hauteur de façade maximale de 10 m et une hauteur totale maximale de 13 m.

Les nouvelles constructions prendront la forme urbaine de petits plots afin de s'insérer harmonieusement dans le site en respectant :

- la topographie en limitant les exhaussements et affouillements trop importants ;
- la qualité des boisements existants en préservant des bosquets d'arbres.

Les immeubles peuvent présenter des entrées directes et individualisées aux logements depuis l'extérieur de manière à proposer une forme urbaine intermédiaire entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Cette forme urbaine permet de créer un tissu dense tout en libérant le sol pour les aménagements et plantations en pleine terre.

Les constructions s'implantent en retrait des voies. La distance mesurée entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à 4 m.

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance mesurée entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites séparatives est supérieur ou égale à 4 m.

Les places de stationnement sont gérées en extérieur ou intégrées à la construction.

ACTIVITÉS TERTIAIRES

Sur cet espace, il est permis l'implantation de constructions à usage de bureau.

Les nouvelles constructions doivent respecter une hauteur de façade maximale de 7 m et une hauteur totale maximale de 10 m.

Les nouvelles constructions prendront la forme urbaine de petits plots afin de s'insérer harmonieusement dans le site en respectant :


- la topographie en limitant les exhaussements et affouillements trop importants ;
- la qualité des boisements existants en préservant des bosquets d'arbres.

Les constructions s'implantent en retrait des voies. La distance mesurée entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à 4 m.

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives. La distance mesurée entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites séparatives est supérieur ou égale à 4 m.

Les places de stationnement sont gérées en extérieur ou intégrées à la construction.

 Périètre d'application de l'OAP

 Parcellaire (source cadastre 2022)

A/ Composition urbaine



Mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)



Espace naturel à préserver ou réhabiliter



Limite de l'urbanisation

B/ Espace public et accessibilité



Principe d'accès



Flux, carrefour à organiser



Principe de raccordement (tracé à préciser)



Espace public à créer / requalifier (emprise à préciser)

Localisation des parkings



Parking paysager

C/ Formes urbaines et implantation



Equipements d'enseignement



Logements rattachés aux équipements d'enseignement



Plateau sportif



Habitat



Activités tertiaires



Hauteur (en m)



Emprise bâtie (%)

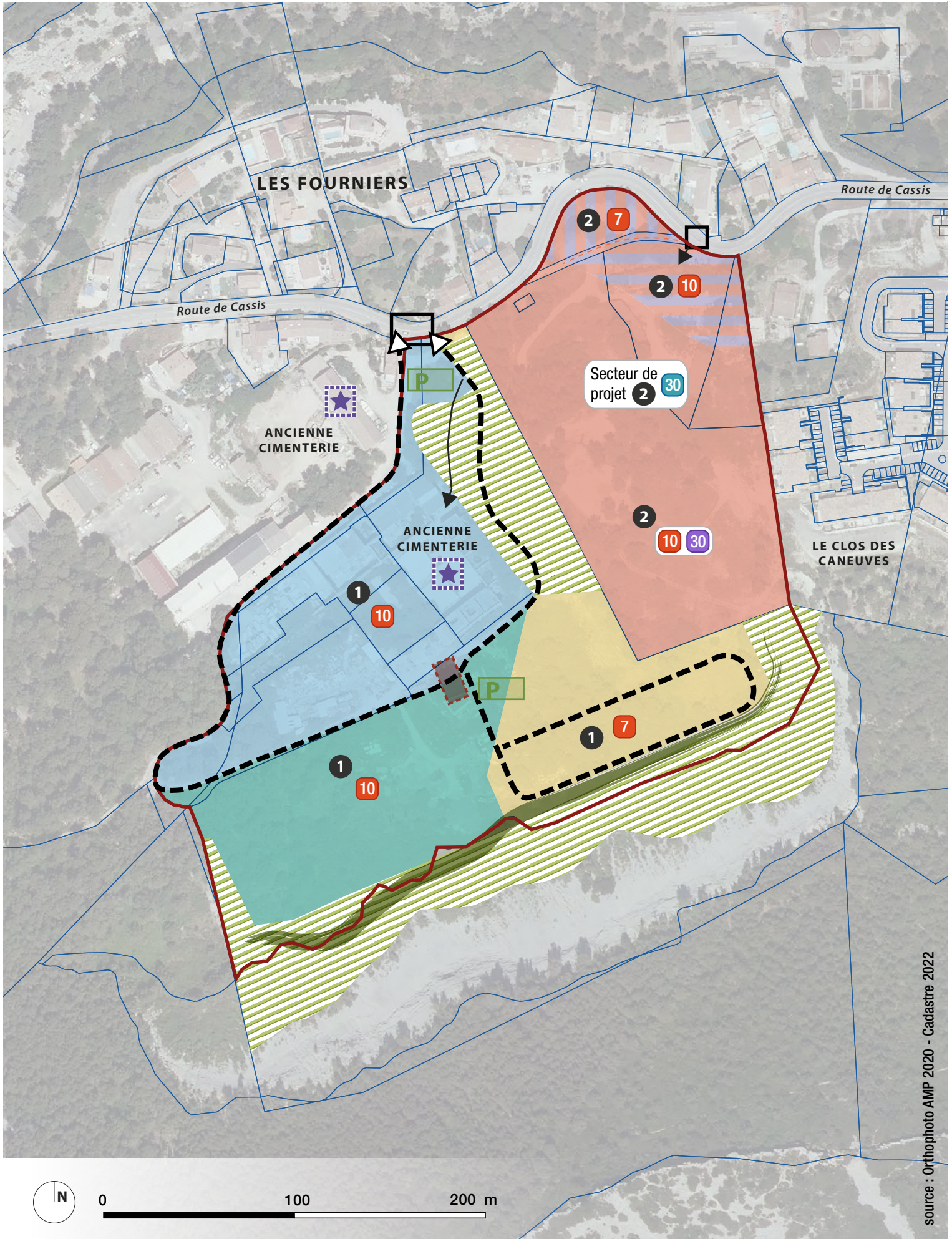


Logements sociaux (% à minima)



Numéro du secteur de projet

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



source : Orthophoto AMP 2020 - Cadastre 2022