



# 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

<b>J1</b>	ALLAUCH	<b>ALH-01</b>	LA POUNCHE OAP modifiée - modification n° 2
<b>J1</b>	ALLAUCH	<b>ALH-02</b>	LES EMBUCS OAP modifiée - modification n° 3
<b>J1</b>	ALLAUCH	<b>ALH-03</b>	LES GASPIATES OAP modifiée - modification n° 2
<b>J1</b>	ALLAUCH	<b>ALH-04</b>	PLATEAU DE L'ENVIRONNEMENT OAP modifiée - modification n° 2
<b>J1</b>	ALLAUCH	<b>ALH-05</b>	SAINTE-ANNE
<b>J1</b>	ALLAUCH	<b>ALH-06</b>	SAINTE-CROIX



# OAP n°ALH-01



Allauch  
La Pounche



# Allauch - «La Pounche»

Le site de la Pounche est situé à l'Ouest d'Allauch, en limite de Marseille. Il est bordé par le boulevard Ange Martin, un axe structurant de la commune desservant le centre-ville. Cette entrée de ville permet d'accéder au centre-ancien, situé à 3 km. Le boulevard offre une vue directe sur le secteur La Pounche qui participe à l'image d'entrée de ville.

Ce secteur de 1,4 ha est inconstructible mais se situe au sein d'un secteur pavillonnaire et à proximité d'ensembles de logements collectifs. Le projet devra participer aux objectifs de production de logements et structurer le quartier sur le boulevard afin de valoriser l'entrée de ville.

## PROGRAMMATION

Le projet est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

L'opération comprendra environ 100 logements sous la forme de petits collectifs.

## LA QUALITE URBAINE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le projet s'organise autour d'une voie centrale Nord-Sud et sera composé de plusieurs immeubles collectifs en R+2 maximum. Afin de s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain environnant, constitué de maisons individuelles, il sera préférable de ne pas dépasser la hauteur de R+1 pour les constructions, ou parties de construction, proches des limites séparatives en bordure d'opération.

Les bâtis seront implantés de part et d'autres de la voie centrale dont l'ambiance urbaine sera marquée par l'alternance de front bâti et d'espaces verts. L'intérieur des îlots est planté pour conserver le caractère naturel du site et un cadre de vie agréable, avec une densité de 70 logements par hectare rendue agréable.

Le traitement architectural s'inspirera des constructions provençales vernaculaires en autorisant une image plus contemporaine. Des décrochements, balcons, terrasses, corniches... rythmeront les façades et créeront des ombres sur les espaces communs.

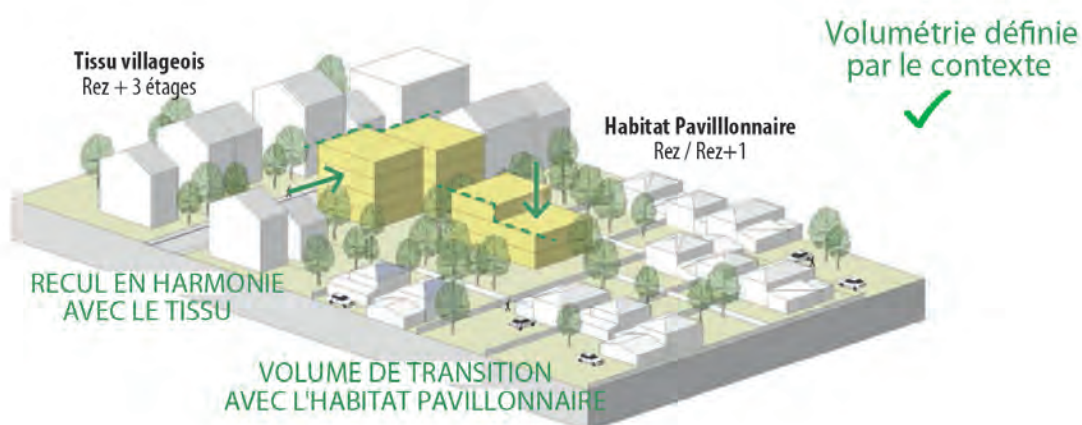
## Rappel des documents d'urbanisme

### PADD du PLUi

Le PADD préconise une urbanisation raisonnée et durable de la commune. Au regard des qualités environnementales et paysagères d'Allauch, le tissu doit évoluer en conservant ces richesses. Le site de La Pounche a été identifié parmi les secteurs d'extension de la commune.

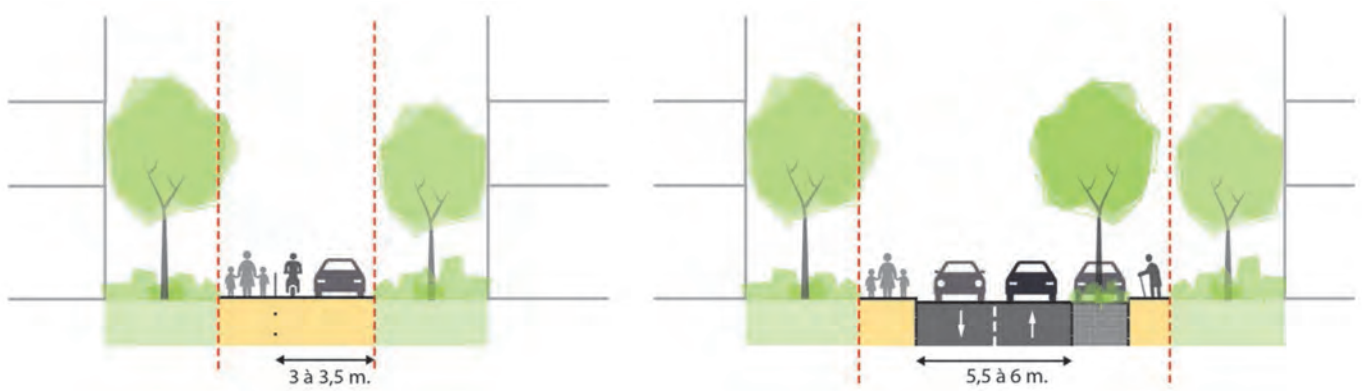
Les projets en extension doivent composer avec les risques (incendie, inondation...) et tenter de maîtriser les impacts de l'urbanisation sur le panorama et l'environnement.

Les places de stationnement situées à l'air libre seront aménagées sous la forme de parking paysager prévoyant la plantation d'arbres de hautes tiges afin de participer à la qualité paysagère de l'opération. Une trouée non constructible devra être respectée le long du valat traversant d'Est en Ouest le site. Elle sera aménagée de manière à permettre l'écoulement et le stockage des eaux pluviales, avec l'aménagement de bassin de rétention. L'emprise de cette trouée non constructible sera ajustée en fonction des contraintes données par la DEA.



## Prise en compte du contexte dans l'application du règlement

Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP



**Traitement des voies internes** ■ limitées en largeur dans le cadre d'une opération d'ensemble

Coupe de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP

## LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

L'opération comprendra environ 100 logements dont 50% seront des logements locatifs sociaux.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

Des arbres de hautes tiges viendront compléter la trame végétale composée par les boisements actuels. Il s'agira notamment de privilégier l'implantation d'arbres en bordure du site pour assurer des

transitions de qualité avec le tissu urbain environnant. Le traitement des parkings paysagers devra participer à combattre l'effet d'îlot de chaleur urbain induit par l'opération.

L'alignement d'arbres en limite du boulevard Ange Martin sera préservé, si cela n'est pas possible un nouvel alignement d'arbre sera créé, et s'inscrira dans un large retrait planté qui viendra mettre à distance les immeubles de la voie. Ces aménagements participeront à la composition d'une façade qualitative sur ce boulevard et à limiter les nuisances sur les nouveaux logements.

La présence de l'aléa inondation à l'Est du site contraint l'urbanisation.

## 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 la protection des continuités végétales, jusqu'à leur mise en œuvre en phase chantier durant laquelle des disposi-

tifs 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.



## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### Mobilités

L'accès à l'opération se fait depuis le boulevard Ange Martin, la connexion à cette voirie très fréquentée nécessitera l'aménagement d'un carrefour adapté et sécurisé. La desserte interne de l'opération sera assurée depuis la voie centrale qui permettra d'accéder aux constructions et aux parkings.

Les stationnements correspondant aux besoins des constructions et installations seront assurés, de préférence en dehors de la voie centrale, sur des emplacements prévus à cet effet et au sous-sol des constructions.

### 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

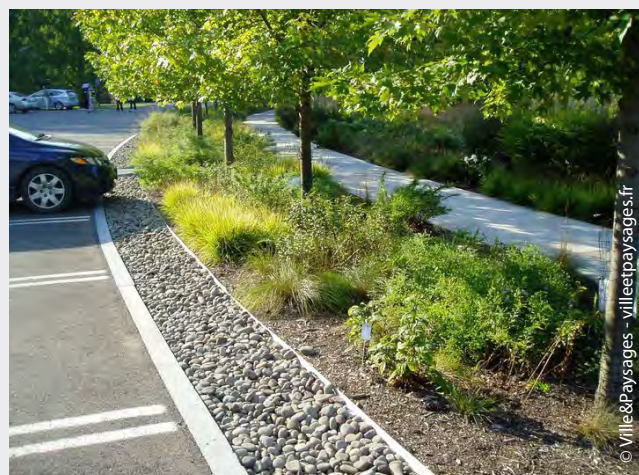
Participant au développement de la Nature en ville, l'aménagement de parking vert et paysager est recommandé pour lutter contre les îlots de chaleur urbaine et participer à la végétalisation des nouvelles opérations. Ces aménagements contribuent ainsi à la qualité du cadre de vie des habitants en réinventant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



© Ville&Paysages - villeepaysages.fr



# HABITAT : FORMES URBAINES

## PETITS COLLECTIFS

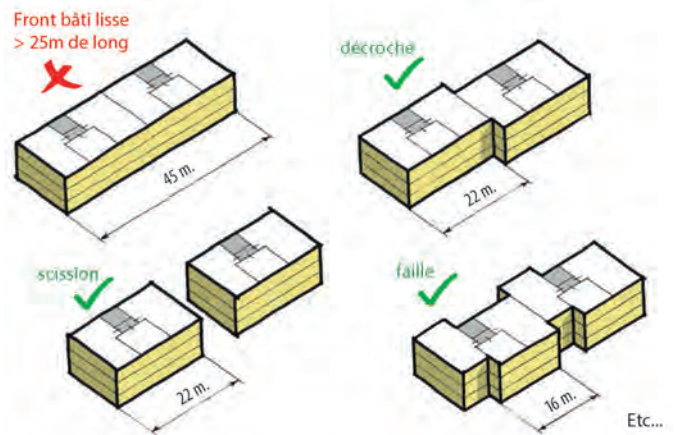
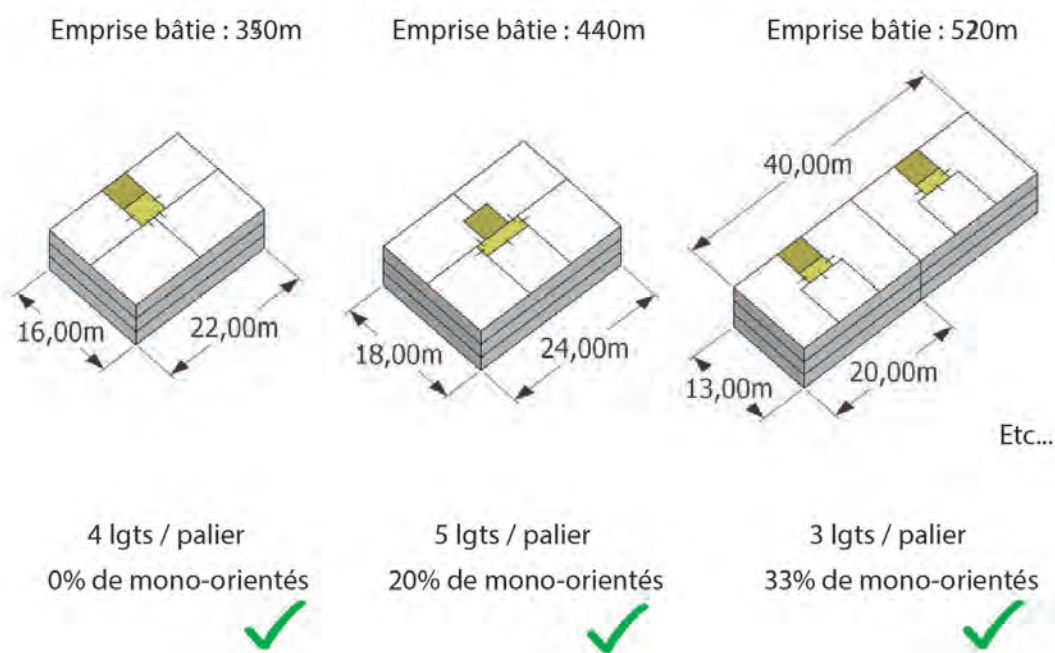
Les petits collectifs sont des immeubles de logements de hauteur modérée (R+1, R+2 maximum). Les logements y sont superposés avec un accès par les parties communes. Les parties communes comprennent aussi les services liés à l'immeuble (locaux techniques, poubelles, stationnements...). Ce type de bâti s'inscrit dans un tissu péri-urbain dans lequel la forme urbaine du petit collectif s'insère harmonieusement. Les constructions sont divisées en petites unités sous forme de plots, blocs avec parfois des décrochés ou des interruptions de façades.

Certains 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.

Ces formes permettent de créer un tissu dense en libérant le sol pour les aménagements et plantations en pleine terre.

- L'emprise au sol maximale des constructions est de 32% de la surface du terrain.
- Au minimum 40% de la surface du terrain sont aménagées en espace vert, dont deux tiers en pleine terre.
- Les bâtis ne dépassent pas 3 niveaux (R+2), avec une hauteur de façade limitée à 11 mètres et une hauteur totale de 14 mètres maximum. Toutefois, pour assurer une bonne insertion des bâtis dans leur environnement urbain et paysager, la hauteur de façade sera réduite pour les constructions, ou parties de constructions, situées à proximité des limites de l'opération.
- 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 4m.

Type de gabarit d'un petit collectif



**Longueur de façades** ■ Pas de façade lisse et d'un seul tenant sur plus de 25 mètres linéaires

Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP




- 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.

Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP






# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE









## Éléments de contexte

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire (source cadastre 2018)
-  Trouée non constructible (emprise à préciser de part et d'autre de l'axe d'écoulement)

## Espace public et accessibilité

-  Principe d'accès
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement à créer (tracé à préciser)
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  Alignement d'arbres ou de haies à préserver ou à créer

## Formes urbaines et implantation

-  Principe d'alignement avec retrait paysager
-  Petits collectifs
-  25 Logements sociaux (% à minima)
-  12 Hauteur de façade (en m) (Prendre en compte le contexte urbain en réduisant la hauteur de façade des constructions situées à proximité des limites de l'opération)
-  30 Emprise bâtie (%)
-  50 Espace vert, dont 2/3 de pleine terre (%)

# OAP n°ALH-02

Allauch  
Les Embucs



# Allauch - «Les Embucs»

Le secteur des Embucs prend place au Sud d'Allauch sur un terrain de 7,7 hectares. Il est bordé à l'Est par la RD44G qui relie la commune au centre-ville de Marseille. Cet axe constitue l'entrée de ville Sud d'Allauch en provenance de Marseille. Au Nord et au Sud, des maisons individuelles jouxtent le site. A l'Ouest, les bâtis sont plus denses (collectifs en R+2) et le site des services techniques municipaux a été mis en service récemment. Le terrain des Embucs est occupé par quelques maisons individuelles, un terrain de tennis, un boisement identifié en EBC au PLUi et des parcelles agricoles.

## PROGRAMMATION

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

- Secteur ❶ : à vocation d'habitat (classé en zone AUH sur la planche graphique du PLUi) dont la réalisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ; ce secteur accueillera en tout 140 logements avec des formes urbaines variées. Il est prévu également un « poumon vert » constitué d'un espace de jeux/loisirs et de jardins partagés ;
- Secteur ❷ : à vocation d'équipement communal (classé en zone AUQ sur la planche graphique du PLUi) destiné à accueillir une école et un centre aéré.

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

La volonté municipale est de développer un éco-quartier qui permette un équilibre entre un développement urbain raisonné et une préservation des éléments paysagers marqueurs de l'histoire du site. La voie principale de desserte traversera le site du Nord-Ouest vers le Sud-Est et l'opération se structurera autour d'un îlot central « poumon vert » très peu bâti qui accueillera principalement l'espace de jeux/loisirs et des jardins partagés. Les équipements publics seront implantés à l'Est de cet îlot central.

A l'Ouest du site, les îlots seront occupés par des petits collectifs, d'une hauteur maximum de R+2. La densité bâtie sera plus élevée sur ce secteur, créant une ambiance urbaine le long de l'axe principal de desserte de l'opération.

Au Nord-Est et au Sud-Est du site, à proximité de l'avenue de Provence, les îlots seront occupés par de l'habitat individuel groupé d'une hauteur maximum de R+1.

Afin de préserver l'ambiance urbaine de l'opération en assurant une coupure avec l'avenue de Provence, un large retrait paysager sera aménagé en bordure de cette voie.

Le traitement architectural s'inspirera des constructions provençales vernaculaires tout en autorisant une image plus contemporaine. Des décrochements, balcons, terrasses, corniches... rythment les façades et créeront des ombres sur les espaces communs. L'implantation des constructions permettra de ménager des percées visuelles entre les bâtis participant ainsi à la mise en scène des boisements et du grand paysage.

Une attention particulière sera apportée à l'aménagement des espaces extérieurs et à la végétalisation des opérations en s'inscrivant ainsi dans le respect du site.

## Rappel des documents d'urbanisme

### PADD du PLUi

Le PADD préconise une urbanisation raisonnée et durable de la commune. Au regard des qualités environnementales et paysagères d'Allauch, le tissu doit évoluer en conservant ces richesses. Le site des Embucs a été identifié parmi les secteurs d'extension de la commune.

Les projets en extension doivent composer avec les risques (incendie, inondation...) et tenter de maîtriser les impacts de l'urbanisation sur le panorama et l'environnement.

Pour cela :

- entre les bâtis collectifs, des espaces de respiration devront être conservés pour réduire l'effet de densité. Ces espaces seront systématiquement végétalisés avec un maximum d'espace en pleine terre et la plantation d'arbres de hautes tiges ;
- en limite public-privé sur rue, les clôtures ne généreront pas de masque visuel ainsi les espaces verts sur le domaine privé seront, en grande partie, visibles depuis l'espace public ;
- les toitures planes seront végétalisées pour au moins 2/3 de leur surface ;
- les voies, quand leur gabarit le permettra, seront accompagnées de plantations d'alignements.

## LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le projet comprendra environ 140 logements dont à minima 60% de logements locatifs sociaux. La présente OAP n'indique pas la part de logements locatifs sociaux à respecter par îlot, il s'agira de respecter cet engagement à l'échelle globale de l'opération.

Un pôle d'équipement sera réalisé avec une école et un centre aéré qui occuperont le même site afin de mutualiser certains services. Ce pôle d'équipement sera accompagné d'un espace de jeux/loisirs ainsi que de jardins partagés.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

Au Nord-Ouest, le site est marqué par un boisement significatif, classé en EBC au PLUi. Cet îlot végétal sera conservé dans le projet, afin de valoriser le cadre de vie du site et de préserver la biodiversité. Les boisements accompagnant les constructions existantes seront en grande partie préservés pour assurer une interface entre les habitations présentes sur le site et les îlots du projet. A l'Est, le long de l'avenue de Provence, un espace végétalisé et boisé permettra de réduire les nuisances liées à la voirie.

La topographie naturelle du site entraîne un écoulement et une accumulation des eaux sur la limite Sud du site. L'urbanisation du site nécessitera la mise en place de plusieurs bassins de rétention au regard de l'écoulement des eaux. Ces bassins seront alimentés par un réseau pluvial sous voirie et dimensionné pour répondre aux besoins. Afin d'assurer la gestion des eaux, leur superficie pourra être de 1500 à 3500 m<sup>2</sup>, et leur profondeur de 1,70 m.

Un bassin pourra se situer à l'Ouest si les côtes altimétriques permettent l'acheminement des eaux pluviales vers ce bassin.

L'ensemble de ces bassins pourra être paysagé et aménagé en espaces verts, notamment sur la partie Sud afin de créer une interface de qualité entre l'opération et le tissu urbain voisin.

## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### Mobilités

Une voie principale à double sens desservira le site du Nord-Ouest au Sud-Est. Au Sud, elle sera connectée à l'avenue de Provence (RD44G) qui est une des entrées de ville. Au Nord, elle se connectera au Chemin des Aubagnens par la voirie existante en passant par le site des ateliers techniques municipaux. A noter qu'un espace sera restitué dans le cadre de l'opération à l'usage des services techniques municipaux, par exemple pour aménager quelques places de stationnement.

Des carrefours sécurisés devront être aménagés sur l'avenue de Provence et le chemin des Aubagnens, particulièrement fréquentés.

Au sein de l'opération, cette voie principale sera connectée à des voiries secondaires qui desserviront les îlots du projet.

Le stationnement sera situé en grande partie en sous-sol des bâtis pour les logements collectifs. Ils pourront être gérés sur la parcelle et/ou en limite de la parcelle pour les logements individuels.

D'autres stationnements peuvent être aménagés le long des voiries. Ces espaces de stationnement seront ponctués d'arbres ou de végétaux afin de limiter leur impact visuel et de créer un ombrage.

### Réseaux

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

## 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 adaptée au territoire.

# HABITAT : FORMES URBAINES

## PETITS COLLECTIFS

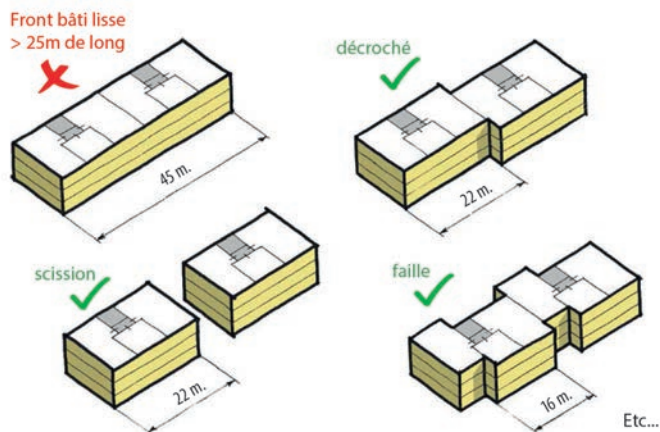
Les petits collectifs sont des immeubles de logements de hauteur modérée (R+1, R+2 maximum). Les logements y sont superposés avec un accès par les parties communes. Les parties communes comprennent aussi les services liés à l'immeuble (locaux, poubelles, stationnements...). Ce type de bâti s'inscrit dans un tissu péri-urbain dans lequel la forme urbaine du petit collectif s'insère harmonieusement. Les constructions sont divisées en petites unités sous forme de plots, blocs avec parfois des décrochés ou des interruptions de façades.

Certains immeubles peuvent présenter des entrées directes et individualisées aux logements depuis l'extérieur de manière à proposer une forme urbaine intermédiaire entre le collectif et l'individuel.

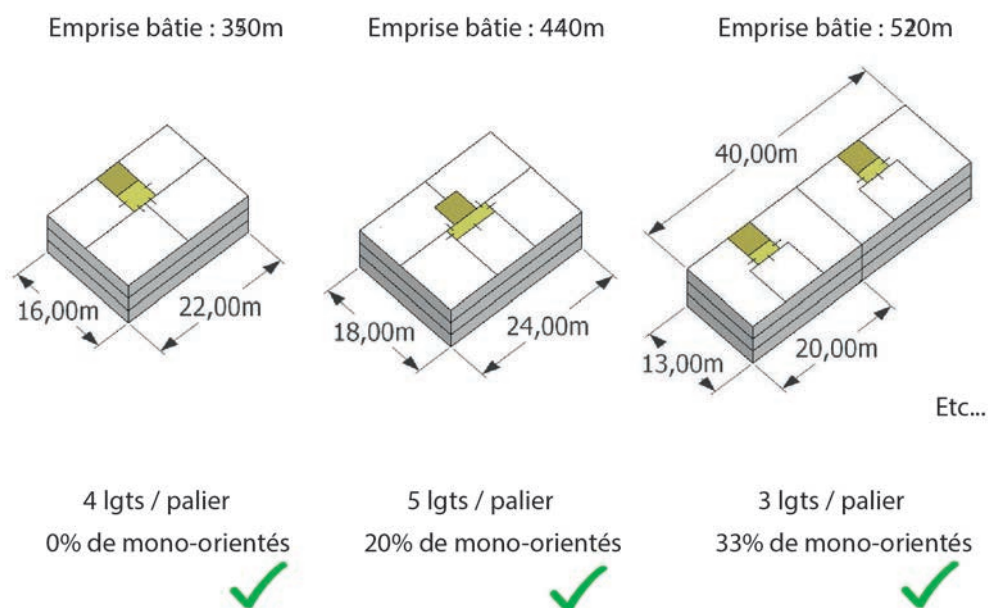
Ces formes permettent de créer un tissu dense en libérant le sol pour les aménagements et plantations en pleine terre.

- L'emprise au sol maximale des constructions est de 30% de la surface du terrain.
- Au minimum 40% de la surface du terrain est aménagée en espace vert, dont deux tiers en pleine terre.
- Les bâtis ne dépassent pas 3 niveaux (R+2), avec une hauteur de façade limitée à 10 mètres (hauteur totale de 13 m maximum).
- 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 4m.
- Les places de stationnement sont gérées en extérieur ou intégrées à la construction.

**Longueur de façades :** pas de façades lisse et d'un seul tenant sur plus de 25 mètres linéaires. *Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP*



Type de gabarit d'un petit collectif, *illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP*



## MAISONS INDIVIDUELLES GROUPÉES

Il s'agit de maisons individuelles accolées, dont au moins une façade est mitoyenne d'une autre maison : plusieurs logements forment un même volume de faible hauteur (RdC à R+1). Chaque maison a un accès et un jardin privatif. Le principe de mitoyenneté permet de créer un habitat dense mais individualisé.

- L'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 20% de la surface du terrain.
- La longueur des façades sans décroché d'un seul tenant ne peut pas dépasser 15 mètres.
- Au minimum 40% de la surface du terrain sont aménagés en espace vert, dont deux tiers en pleine terre.
- Les constructions ont maximum deux niveaux (R+1), avec une hauteur de façade de 7m maximum (hauteur totale inférieure à 10 m).
- Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies ou en retrait.
- Les constructions s'implantent sur une ou des limites séparatives, en mitoyenneté avec le bâti voisin.
- Les places de stationnement doivent être inscrites dans chaque parcelle, en extérieur ou intégrées à la construction (abri, garage)

- Les bâtis sont de deux niveaux maximum (R+1), avec une hauteur de façade de 7 m maximum (hauteur totale inférieure à 10 m).
- Les bâtis sont implantés en retrait des voies, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites de voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à la hauteur de la construction divisée par deux, sans être inférieure à 3 m.
- Les constructions sont en retrait des limites séparatives. La distance mesurée horizontalement 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 la hauteur de la construction divisée par deux, sans être inférieure à 3 m.
- Les places de stationnement doivent être inscrites dans chaque parcelle, en extérieur ou intégrées à la construction (abri, garage).

## ÉQUIPEMENT PUBLIC

Il s'agit de constructions dédiées à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

- L'implantation des constructions doit permettre de faire « écran » entre l'avenue de Provence et les espaces récréatifs extérieurs.

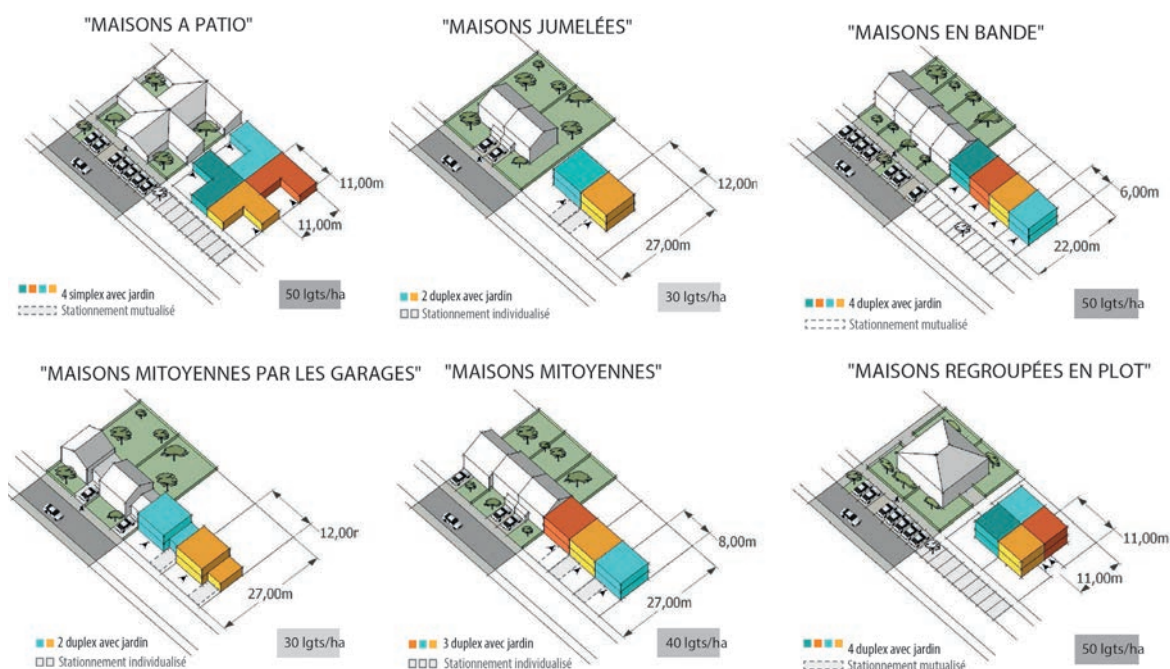
## MAISONS INDIVIDUELLES ISOLEES

Cette catégorie ne concerne que les maisons existantes sur le site conservées dans le cadre de l'opération.

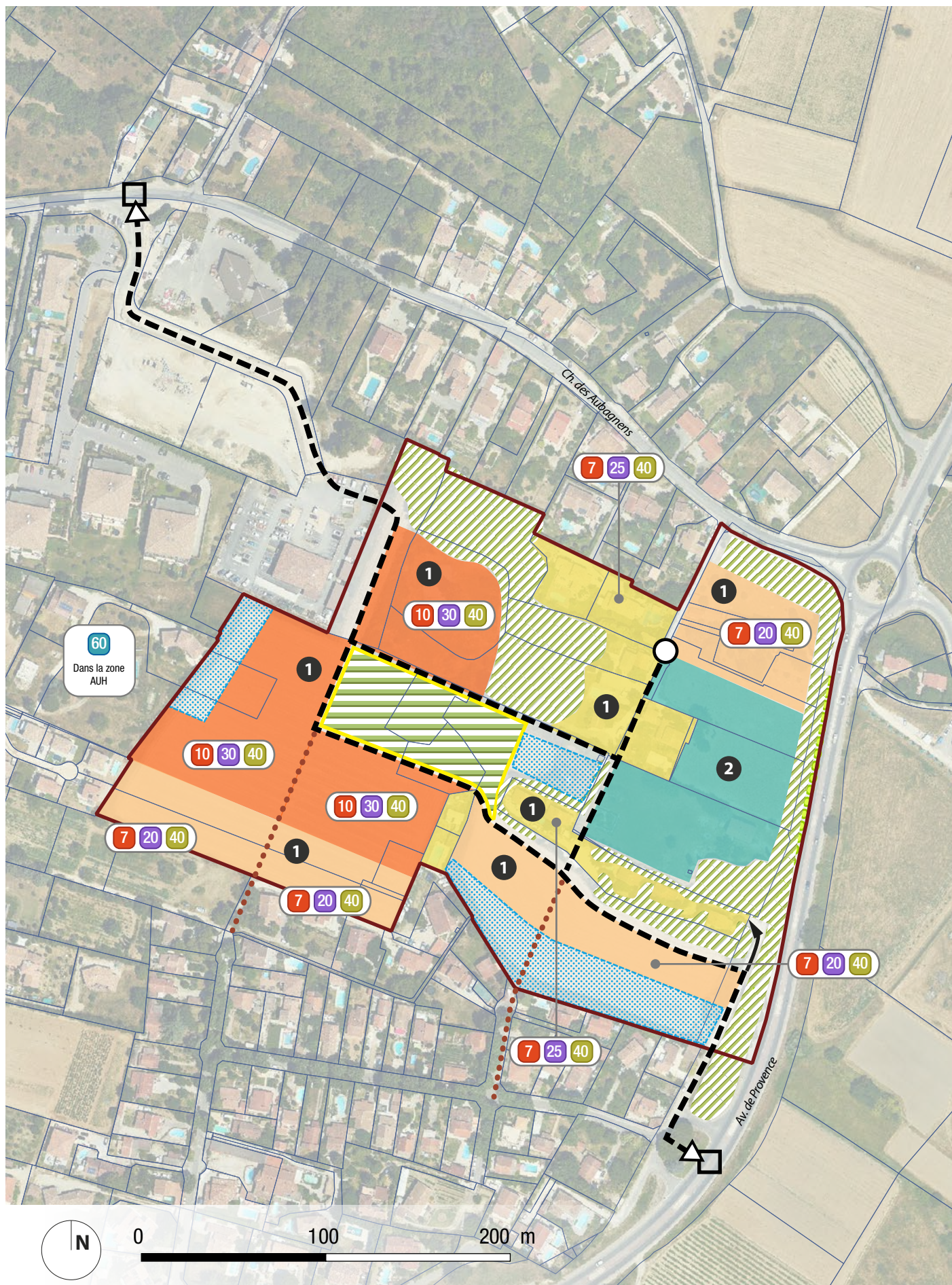
Il s'agit de maisons individuelles implantées de manière discontinue et isolée sur leur parcelle. Leur gabarit doit être compact pour limiter la consommation d'espace.

- L'emprise au sol du bâti est limitée à 25% de la surface du terrain. Ces constructions de petits gabarits libèrent des espaces libres.
- Au minimum 40% de la surface du terrain sont aménagés en espace vert, dont deux tiers en pleine terre.

Typologies de maisons individuelles groupées. *Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP*



# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE





# Parking vert et paysager

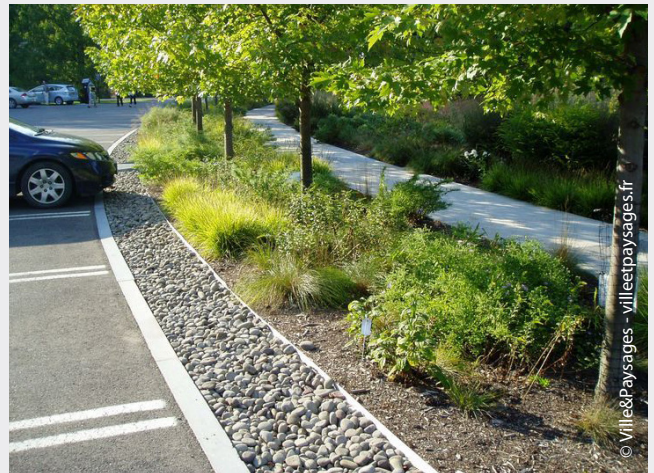
Participant au développement de la Nature en ville, l'aménagement de parking vert et paysager est recommandé pour lutter contre les îlots de chaleur urbaine et participer à la végétalisation des nouvelles opérations. Ces aménagements contribuent ainsi à la qualité du cadre de vie des habitants en réinventant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






© Ville&Paysages - villeepaysages.fr






## Éléments de contexte

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire (source cadastre 2018)


## Composition urbaine

-  Espace de jeux/jardins partagés
-  Espace naturel à préserver ou à réhabiliter
-  Bassin de rétention paysager (emprise à préciser)

## Espace public et accessibilité

-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  Alignement d'arbres ou de haies à préserver ou à créer
-  Dispositif de retournement à créer sur l'espace public ou sur le domaine privé

## Formes urbaines et implantation

-  Petits collectifs
-  Maisons individuelles groupées
-  Maisons individuelles isolées
-  Équipements publics
-  25 Logements sociaux (% à minima)
-  12 Hauteur de façade (en m)
-  30 Emprise bâtie (%)
-  50 Espace vert, dont 2/3 de pleine terre (%)
-  1 Numéro du secteur de projet



# OAP n°ALH-03

Allauch  
Les Gaspiates



# Allauch - «Les Gaspiates»

Le secteur Les Gaspiates de 6 hectares est situé au Nord d'Allauch, en limite d'une urbanisation diffuse. Ce site est drainé par le Routabau qui scinde le site en deux et marque les pentes Est-Ouest se rejoignant au centre du terrain. Le site est enclavé entre ce vallon et le Vallon des Escombes. Il est en grande majorité à l'état naturel mais quelques parcelles agricoles sont présentes. La topographie en creux du site est un élément à prendre en compte dans la réalisation du projet.

## PROGRAMMATION

Le projet est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone.

Le projet accueille 160 logements avec des formes et des typologies variées :

- 48 maisons individuelles,
- 64 logements en accession sous forme de 9 semi-collectifs en R+1,
- 49 logements collectifs répartis dans 3 bâtis en R+2.

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

Les bâtis sont organisés sur la base des courbes topographiques, et ainsi minimiser l'impact sur l'environnement et de s'adapter au terrain.

Afin de limiter l'impact des bâtis sur le paysage, les hauteurs maximales seront limitées à 10 m par rapport au terrain naturel. Les constructions s'intégreront à l'environnement urbain en adoptant un style traditionnel (toitures tuiles rondes, toiture-terrasse autorisée, séparatifs de logements en bois...). Les gabarits des bâtis tentent de minimiser les nuisances visuelles que pourrait engendrer le projet.

## Rappel des documents d'urbanisme

### PADD du PLUi

Le PADD préconise une urbanisation raisonnée et durable de la commune. Au regard des qualités environnementales et paysagères d'Allauch, le tissu doit évoluer en conservant ces richesses. Le site de Gaspiates a été identifié parmi les secteurs d'extension de la commune.

Les projets en extension doivent composer avec les risques (incendie, inondation...) et tenter de maîtriser les impacts de l'urbanisation sur le panorama et l'environnement.

### Traitement des clôtures

- 1 URBANITÉ : Mise en oeuvre soignée de maçonneries et serrureries sur mesure.
- 2 VÉGÉTALISATION : Agrément visuel des jardins depuis l'espace public.
- 3 SÉCURITÉ : Hauteur et continuité d'un système anti-intrusion.
- 4 INTIMITÉ : Opacité d'une haie vive ou d'un mur plein.
- 5 RISQUE INONDATION : Absence d'obstacles au ruissellement des eaux de pluie.
- 6 BIODIVERSITÉ : Perméabilité de la clôture pour le passage de la petite faune ; Mise en réseau de haies vives pour constituer un "bocage périurbain"

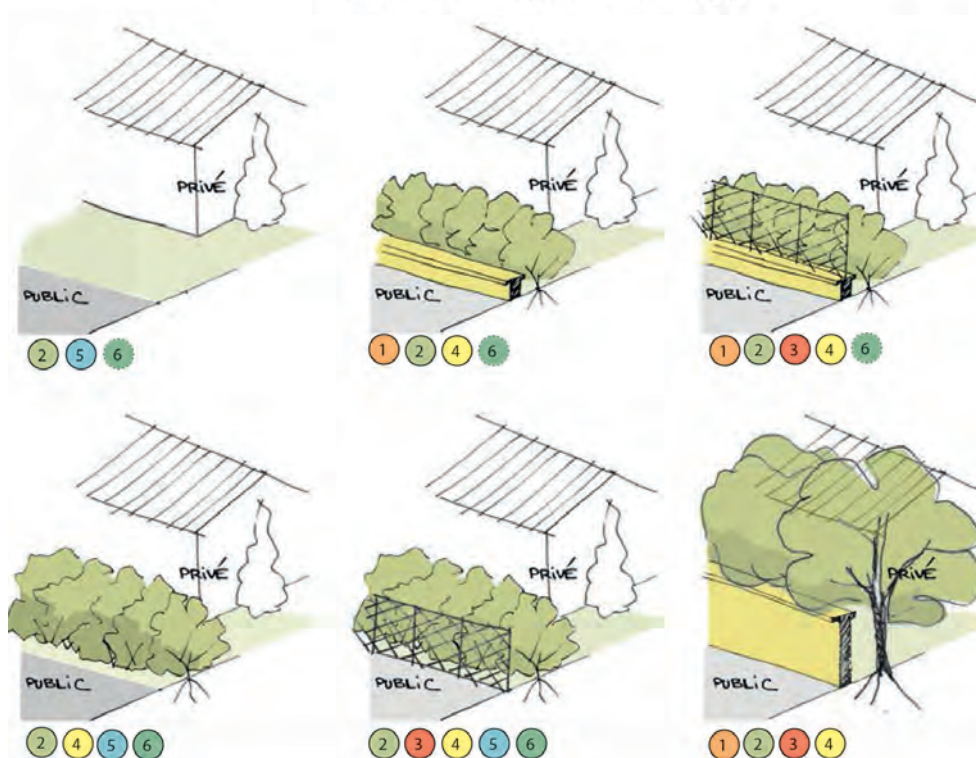


Illustration de principe  
Source OAP Thématique PLUi AMP

L'organisation spatiale permettra de respecter les vues et les volumes seront adaptés. Le long du cours d'eau, à l'Est et à l'Ouest, seront implantées des maisons individuelles jumelées. Organisées en limite de la zone inondable, leurs parcelles pourront jouxter le cours d'eau. Les bâtis les plus denses se situeront au Sud et au Sud-Ouest. Cette organisation permet de conserver le fonctionnement hydraulique et limite la vulnérabilité des habitations.

## LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux composera le projet. Ils seront répartis sur l'ensemble du projet.

### Prise en compte du risque d'inondation

Lors de la réalisation de toute construction, opération ou aménagement, les risques naturels devront être pris en compte conformément aux articles dans les Dispositions Générales du règlement du PLUi. Des études complémentaires pourront être demandées.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

Les espaces extérieurs constituent la trame du projet, ils seront végétalisés et traités de manière qualitative. Des arbres de hautes tiges seront plantés au niveau des stationnements extérieurs (1 pour 4 places).

La ripisylve du Routabau doit être conservée, elle constitue un réel poumon vert de près d'un hectare au coeur de l'opération. Une zone tampon est également préservée autour du cours d'eau, afin de conserver sa végétation.

La zone tampon permet aussi de préserver les habitations du risque inondation. L'urbanisation du site ne nécessitera pas la mise en place de bassins de rétention. L'exutoire se situe au coeur du site et les pentes du terrain suffisent à l'écoulement des eaux de ruissellement. Pour améliorer la qualité environnementale du site, des arbustes et

plantes méditerranéennes pourront être plantées sous forme de boisement-écrans en frange de l'opération. Ces boisements limiteront l'impact visuel du projet sur les maisons individuelles limitrophes.

## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### Mobilités

Un axe principal à double sens de circulation desservira l'opération. Il se raccordera au chemin de Routabau et au chemin de Notre Dame des Anges. Il desservira aussi les voiries secondaires internes au projet. Sur cet axe, des éléments modérateurs de vitesse (chicanes) seront placés aux intersections. Un ouvrage d'art sera conçu sur le vallon et au dessus de la zone inondable afin de connecter les parties Est et Ouest du terrain. La structure porteuse devra être minimaliste, pour ne pas entraver la circulation de l'eau en cas de crue.

Les voiries secondaires permettront de desservir les bâtis.

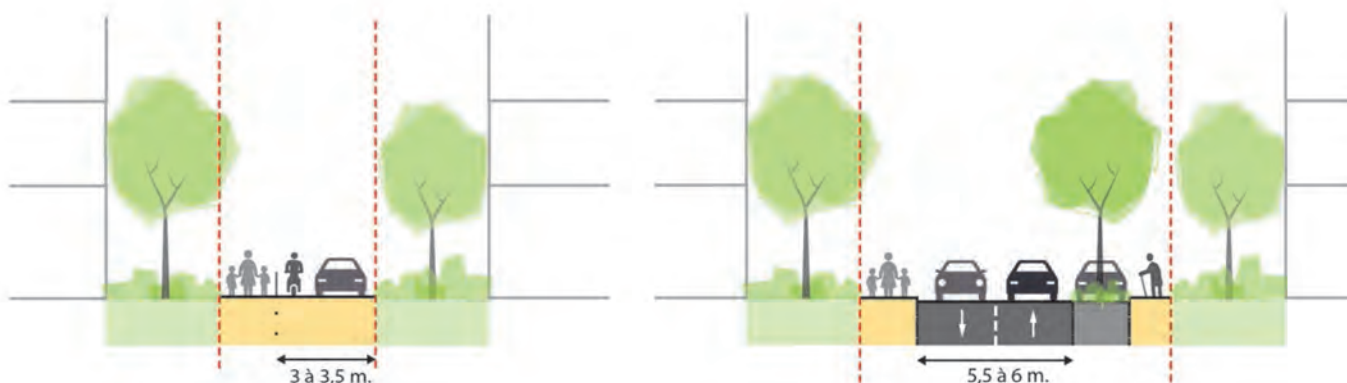
Le projet comptera environ 110 places de stationnement intérieures en sous-sol et 200 places longitudinales le long des voies de desserte. Les maisons individuelles ont au moins une place sur la parcelle et une en extérieur sur des emplacements adaptés, soit 50 places. Au total, 279 places de stationnement seront construites pour les logements.

Pour les modes doux, des cheminements piétons et PMR desservent les entrées des bâtiments.

### Réseaux

L'aménagement de la zone nécessitera une desserte suffisante par les différents réseaux (gaz) et le renforcement de certains (électricité).

Coupe de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP



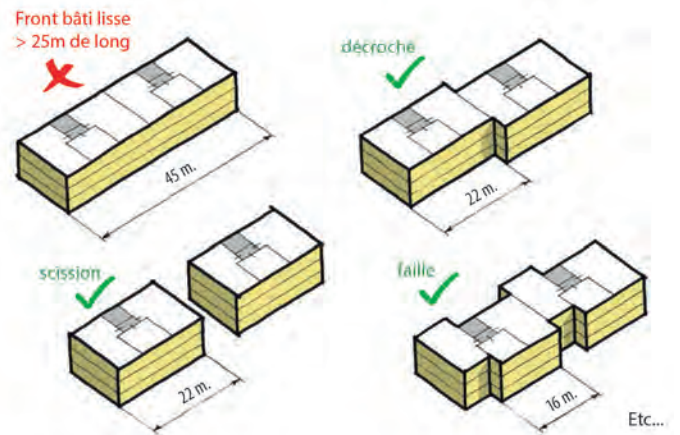
Traitement des voies internes ■ limitées en largeur dans le cadre d'une opération d'ensemble

# HABITAT : FORMES URBAINES

## PETITS COLLECTIFS

Les petits collectifs sont des immeubles de logements de hauteur modérée (R+1, R+2 maximum). Les logements y sont superposés avec un accès par les parties communes. Les parties communes comprennent aussi les services liés à l'immeuble (locaux, poubelles, stationnements...). Ce type de bâti s'inscrit dans un tissu péri-urbain dans lequel la forme urbaine du petit collectif s'insère harmonieusement. Les constructions sont divisées en petites unités sous forme de plots et/ou blocs avec parfois des décrochés ou des interruptions. Certains immeubles peuvent présenter des entrées directes depuis l'extérieur et individualisées aux logements de manière à proposer une forme urbaine intermédiaire entre le collectif et l'individuel. Ces formes permettent de créer un tissu dense en libérant le sol pour les aménagements et plantations en pleine terre.

- L'emprise au sol maximale des constructions est de 50% de la surface du terrain.
- Au minimum 10% de la surface du terrain sont aménagés en espace vert, dont deux tiers en pleine terre.
- Les bâtis ne dépassent pas 3 niveaux, avec une hauteur de façade limitée à 10 mètres (hauteur totale de 13 m maximum).
- 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 bâtis peuvent s'implanter en limite séparative.
- Les places de stationnement sont gérées en extérieur ou intégrées à la construction. On compte deux stationnements par logement en accession libre et une place par logement locatif social.

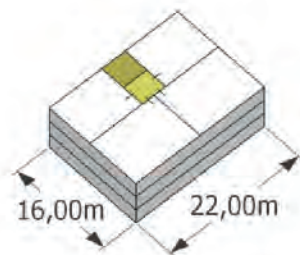


**Longueur de façades** ■ Pas de façade lisse et d'un seul tenant sur plus de 25 mètres linéaires

Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP

Type de gabarit d'un petit collectif

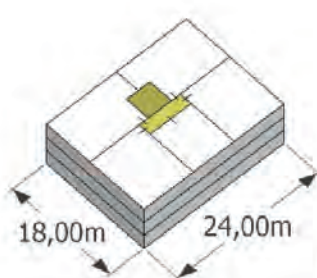
Emprise bâtie : 350m



4 lgts / palier  
0% de mono-orientés



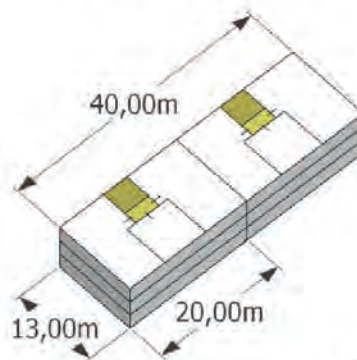
Emprise bâtie : 440m



5 lgts / palier  
20% de mono-orientés



Emprise bâtie : 520m



3 lgts / palier  
33% de mono-orientés



Etc...

Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP

## Typologies de maisons individuelles groupées

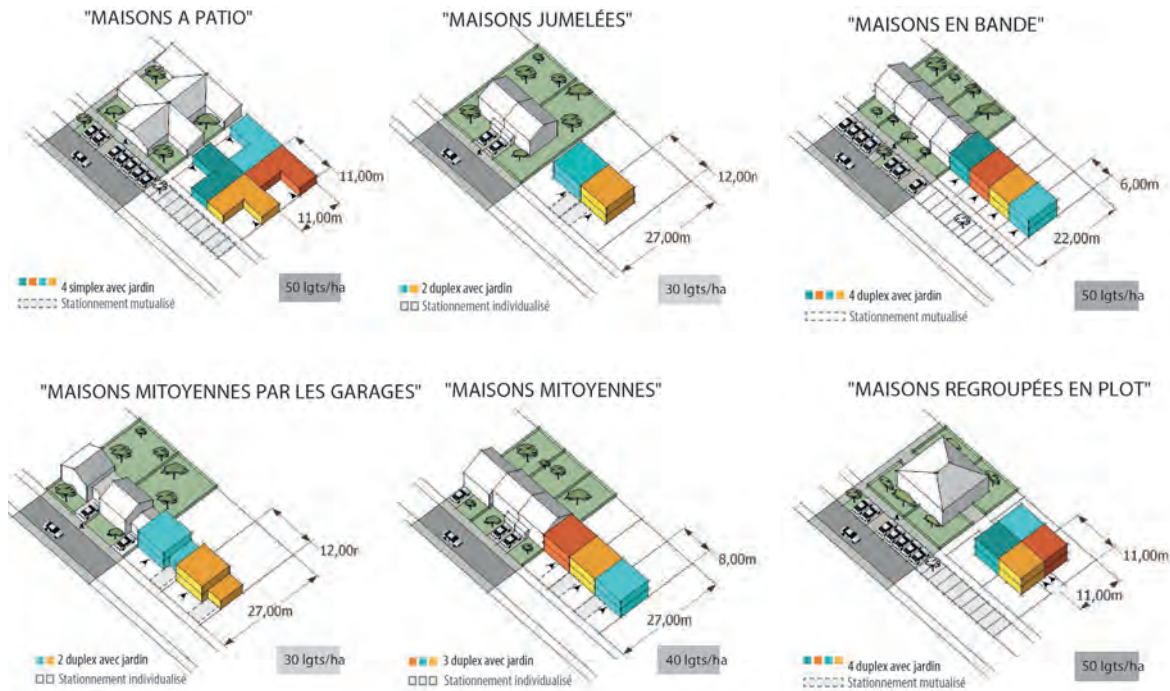


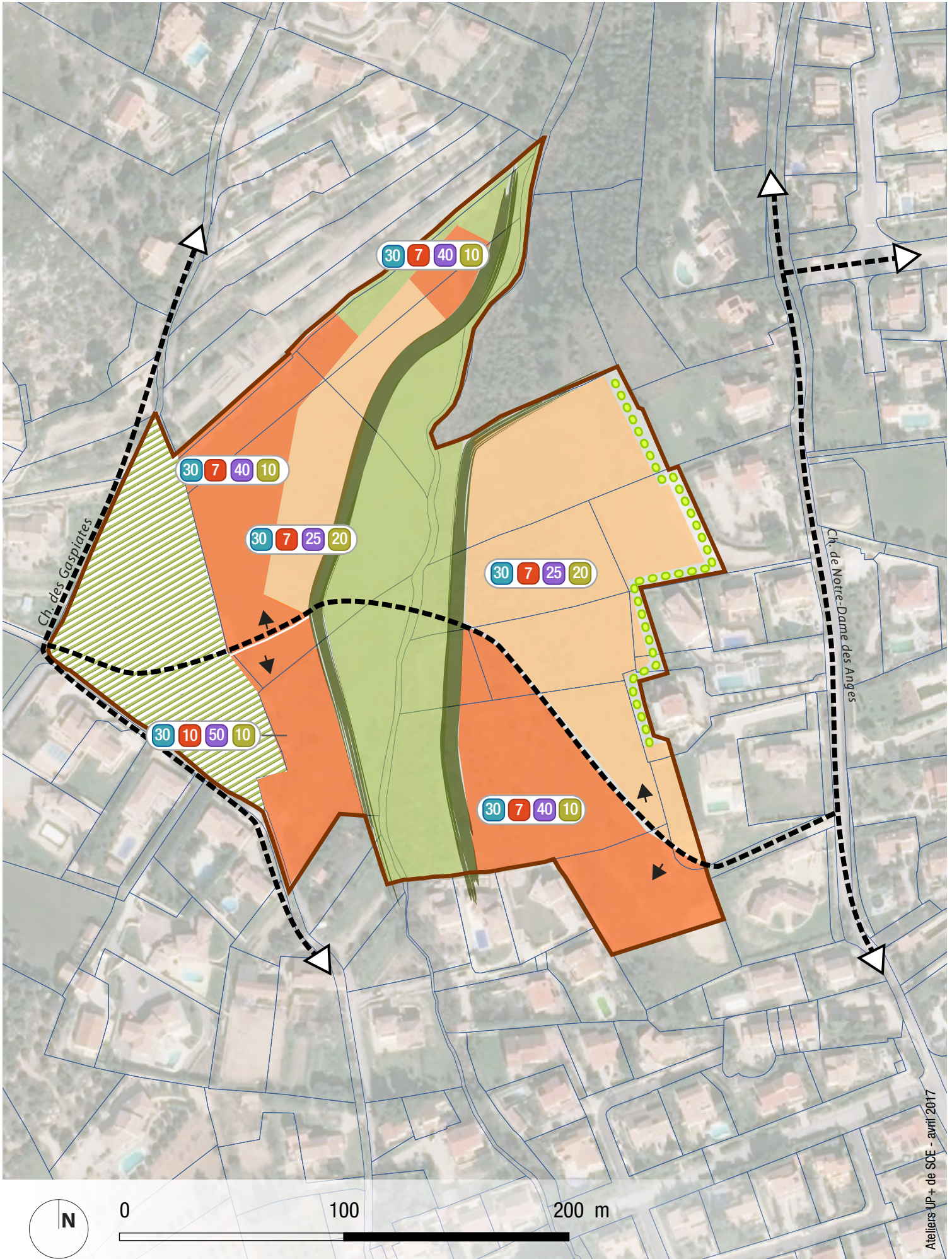
Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP

### MAISONS INDIVIDUELLES GROUPÉES

Désigne les maisons individuelles accolées, dont au moins une façade est mitoyenne d'une autre maison : plusieurs logements forment un même volume de faible hauteur (RdC à R+1). Chaque maison a un accès et un jardin privatif. Le principe de mitoyenneté permet de créer un habitat dense mais individualisé.

- L'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 25% de la surface du terrain.
- La longueur des façades sans décroché d'un seul tenant ne peut dépasser 15 mètres.
- Au minimum 20% de la surface du terrain sont aménagés en espace vert, dont deux tiers en pleine terre.
- Les constructions ont maximum deux niveaux, soit une hauteur de façade de maximum 7 m (hauteur totale inférieure à 10 m).
- Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies ou en retrait
- Les constructions s'implantent sur une ou des limites séparatives en mitoyenneté avec le bâti voisin.
- Les places de stationnement doivent être inscrites dans chaque parcelle, en extérieur ou intégrées à la construction (abri, garage). On compte deux stationnements par logement en accession libre et une place par logement locatif social.



# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE






Ateliers JP+ de SCE - avril 2017







## Éléments de contexte

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire (source cadastre 2012)







## Composition urbaine

-  Espace naturel à préserver ou à réhabiliter
-  Trouée non constructible (vocation paysagère avec composition d'ensemble)
-  Lisière paysagère à aménager

## Espace public et accessibilité

-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement (tracé à préciser)
-  Principe d'accès
-  Alignement d'arbres ou haies à préserver ou à créer

## Formes urbaines et implantation

-  Petits collectifs
-  Maisons individuelles groupées
-  Logements sociaux (% à minima)
-  Hauteur de façade (en m)
-  Emprise bâtie (%)
-  Espace vert, dont 2/3 de pleine terre (%)



# OAP n°ALH-04

Allauch  
Plateau de l'Environnement



## Allauch - «Plateau de l'Environnement»

Le site du Plateau de l'Environnement représente une surface d'environ 3,2 hectares. Il est situé au Nord d'Alauch, en lisière entre urbanisation et massif de l'Etoile. Le plateau de l'Environnement, encadré par le Vallon de Mordeau à l'Est et le Vallon de Routabau à l'Ouest, est un promontoire qui offre des vues panoramiques sur la commune et le grand paysage local.

Le site n'est pas occupé mais prend place au sein d'un secteur essentiellement pavillonnaire : à l'Ouest et au Sud, des maisons individuelles jouxtent le site.

A l'Est, le site comprend une zone escarpée et inaccessible, en contrebas de laquelle se trouve le Chemin de Mimet qui contourne le site. A l'Ouest, le Chemin de Notre Dame des Anges dessert les habitations.

### PROGRAMMATION

Le projet prévoit la réalisation d'équipements publics de loisir et/ou liés à la nature, comme par exemple un centre équestre ou une ferme pédagogique.

### LA QUALITE URBAINE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les équipements publics seront implantés dans la partie Sud-Ouest du site, en continuité de l'urbanisation existante. La partie Nord-Est du site ne sera pas bâtie créant ainsi un espace de transition entre le tissu urbain et les espaces naturels du massif de l'Etoile.

De manière générale, l'architecture respectera un style traditionnel et la palette végétale sélectionnera des essences locales peu gourmandes en eau et résistantes au feu.

Un large espace naturel sera préservé au Sud-Est du site, le long du Chemin de Mimet, pour assurer une interface qualitative entre le site du projet et le tissu urbain environnants.

De même, un alignement d'arbres sera implanté en limite Ouest du site pour marquer une transition entre le site du projet et les constructions existantes le long du Chemin Notre Dame des Anges.

### LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le site sera entièrement dédié à l'accueil d'équipements et/ou d'aménagements publics ou d'intérêt collectif.

### LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

Le long du chemin de Mimet, le patrimoine naturel existant doit être préservé au maximum sauvegardant ainsi l'ambiance méditerranéenne de garrigue. Notamment au Sud-Est où le talus est très pentu, la végétation pourra former un écran visuel pour les villas tout en maintenant des vues sur le grand paysage.

Le boisement au Nord constitue une réserve biologique dont la seule intervention autorisée sera le débroussaillage lié au risque incendie.

L'aménagement du site devra limiter la vulnérabilité des populations face au risque incendie.

### Rappel des documents d'urbanisme

#### PADD du PLUi

Le PADD préconise une urbanisation raisonnée et durable de la commune. Au regard des qualités environnementales et paysagères d'Alauch, le tissu doit évoluer en conservant ces richesses. Le site de Le secteur Plateau de l'Environnement a été identifié parmi les secteurs d'extension de la commune.

Les projets en extension doivent composer avec les risques (incendie, inondation...) et tenter de maîtriser les impacts de l'urbanisation sur le panorama et l'environnement.

### LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

#### Mobilités

L'accès à l'opération se fera au Nord du site, depuis le chemin de Mimet, avec une voie de desserte à sens unique, formant une boucle ou disposant d'une aire de retournement à son extrémité. Les places de stationnement, qui seraient réalisées à l'air libre, devront être localisées au plus proche de cette voie.

#### Réseaux

L'aménagement de la zone pourra nécessiter le renforcement de certains réseaux (eau, électricité,...).



## 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.

## Prise en compte de la servitude liée au transport de gaz

L'OAP Plateau de l'Environnement est impactée par les future SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de la canalisation située à l'Est de l'OAP.




## FORMES URBAINES

### ÉQUIPEMENT PUBLIC





Il s'agit de constructions dédiées à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics\* ».

Les constructions ont maximum deux niveaux (R+1), avec une hauteur de façade de 7m maximum (hauteur totale inférieure à 10 m).

### Éléments de contexte

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire (source cadastre 2018)
-  Servitude liée au transport de gaz





### Composition paysagère

-  Espace à vocation de loisir pouvant, notamment, accueillir des constructions légères de loisirs et/ou liées à la nature de type abris pour les animaux, clôtures de séparation, ombrières à végétaliser, etc.
-  Espace naturel à préserver ou à réhabiliter
-  Lisière paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres ou de haies à préserver ou à créer

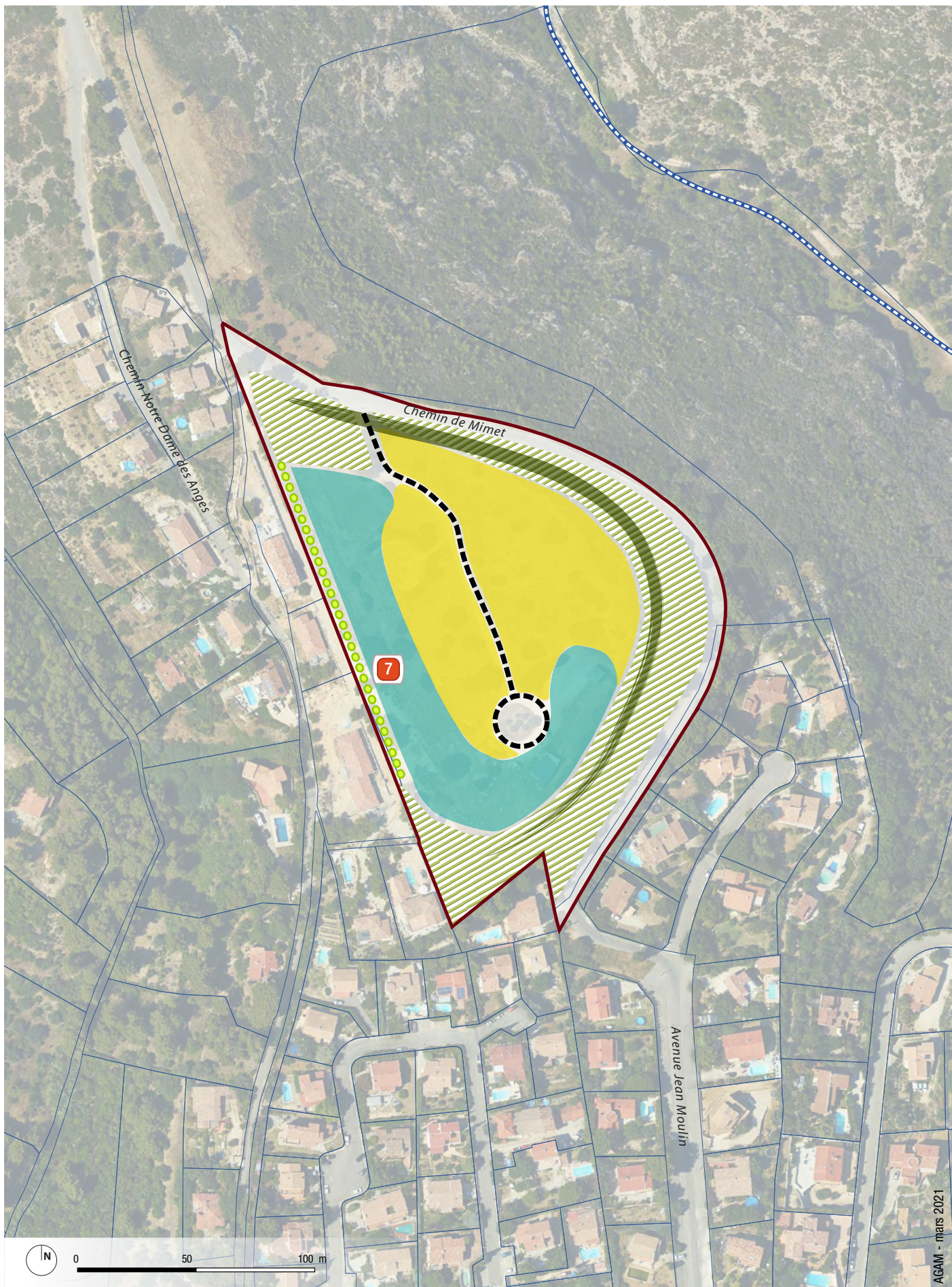
### Espace public et accessibilité

-  Principe de raccordement

### Formes urbaines et implantation

-  Equipement public
-  Hauteur de façade (en m)
-  Emprise bâtie (%)
-  Espace vert, dont 2/3 de pleine terre (%)

# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE







# OAP n°ALH-05

Allauch  
Sainte-Anne



Le secteur de Sainte-Anne est un site de 3,6ha avec une forte déclivité des franges. Il est situé au Nord du centre-ancien, dans sa continuité. Sainte-Anne est un secteur partiellement construit, avec des habitats individuels diffus et un programme de logements collectifs en cours. La topographie du site est accidentée avec plusieurs terrasses successives et un dénivelé important. La hauteur et l'implantation des bâtis devront donc prendre en compte la forte déclivité afin de ne pas amplifier l'effet de cassure au niveau des franges.

### PROGRAMMATION

60 logements répartis dans des bâtis collectifs seront construits au Nord-Est du site, sur un secteur déjà en projet.

Sur l'autre partie du secteur, à l'Ouest, les divisions parcellaires par initiatives privées sont autorisées, tandis que les opérations d'ensemble sont proscrites. La densification du tissu bâti existant se fera au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux et de façon limitée afin de préserver le couvert végétal du site.

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

Sur le site, un projet de logements collectifs est en cours, il se situe à l'Est de la RD4a et est desservi par l'impasse de la Calade.

Ce projet de logements sera composé de bâtis en R+4 maximum (5 niveaux). Son architecture respectera le style vernaculaire de la commune et s'inspirera des constructions existantes.

Les autres parcelles du site sont occupées par des logements individuels sur des parcelles de grandes tailles. Sur ce secteur, le site pourra être densifié avec notamment la division des parcelles, permettant d'accueillir de nouveaux logements individuels, dans le respect de trame verte existante.

### LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les bâtis collectifs en projet seront composés au total de 60 logements dont 18 logements locatifs sociaux (5 PLAI et 13 PLUS). Le projet sera monofonctionnel.

### LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

Afin d'insérer les formes urbaines dans l'environnement du site, les bâtis s'inscriront dans la pente. Les vues sur le paysage (Moulins d'Allauch, Marseille, collines...) seront aussi préservées.

Une trame boisée importante végétalise le site à l'Est, celle-ci pourra être préservée. Elle permettra de conserver le cadre de vie et l'identité du site. Sainte-Anne comprend aussi un EBC qui sera conservé et participera à l'ambiance méditerranéenne du site.

### Rappel des documents d'urbanisme

#### PADD du PLUi

Le PADD a pour objectif d'affirmer la centralité formée par le centre-ancien. Il propose de densifier le centre en préservant l'identité séculaire du village.

L'évolution du tissu doit se faire de façon mesurée en préservant les qualités paysagères. Le secteur du Village a été identifié comme un secteur à renouveler et à densifier, en conservant les qualités patrimoniales.

Le projet sur le site de Sainte-Anne met en oeuvre ces objectifs du PADD.

### LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

#### Mobilités

La densification du site doit être accompagnée d'un élargissement de l'impasse de la Calade. Cette voie à double sens pourra desservir un parking à l'Est. A l'Ouest, elle est reliée à la RD4a. L'intensification des flux engendrés par l'urbanisation du site, suppose que le carrefour soit aménagé et sécurisé entre ces deux voies.

Le stationnement sera géré en sous-sol pour préserver le couvert arboré.

#### Réseaux

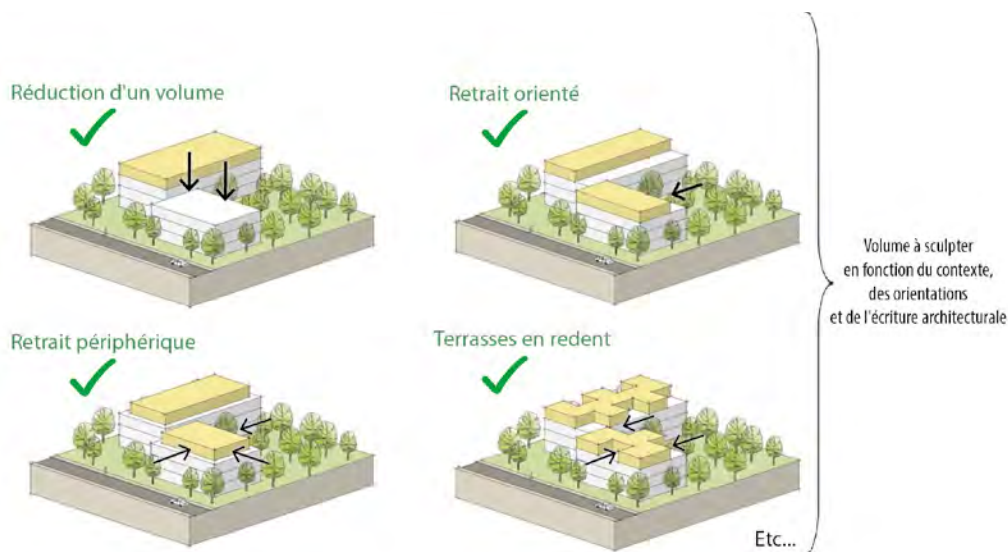
L'aménagement de la zone nécessitera une desserte suffisante par les différents réseaux (gaz) et le renforcement de certains (électricité).

# HABITAT : FORMES URBAINES

## COLLECTIFS

Les bâtis collectifs sont des immeubles de logements de hauteur moyenne (R+3 à R+4). Les logements y sont superposés avec un accès par les parties communes. Les parties communes comprennent aussi les services liés à l'immeuble (locaux, poubelles, stationnements...). Les constructions sont divisées en petites unités sous forme de plots et/ou blocs avec parfois des décrochés ou des interruptions. Ces formes permettent de créer un tissu dense en libérant le sol pour les aménagements et plantations en pleine terre.

- L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la surface du terrain.
- La surface du terrain comprend au minimum 10% d'espace de pleine terre.
- Les bâtis ne dépassent pas 4 niveaux, avec une hauteur de façade limitée à 13 mètres (hauteur totale maximale de 16 m).
- Les constructions s'implantent à l'alignement ou 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 bâtis peuvent s'implanter en limite séparative.
- Les places de stationnement sont gérées en extérieur ou intégrées à la construction. On compte deux stationnements par logement en accession libre et une place par logement locatif social.



**Volumétrie du dernier niveau** ■ Différentes façons de réduire l'emprise du dernier niveau sur une opération en R+3  
Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP

## Typologies de maisons individuelles groupées

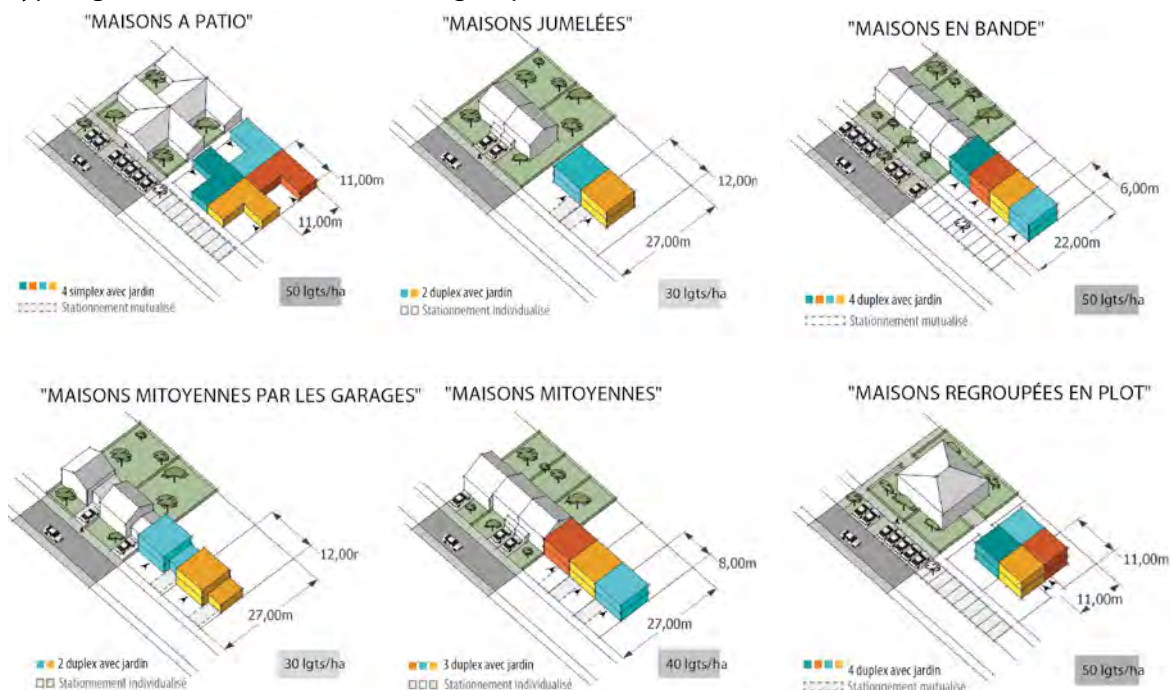


Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP

### MAISONS INDIVIDUELLES GROUPÉES

Désigne les maisons individuelles accolées, dont au moins une façade est mitoyenne d'une autre maison : plusieurs logements forment un même volume de faible hauteur (RdC à R+1). Chaque maison a un accès et un jardin privatif. Le principe de mitoyenneté permet de créer un habitat dense mais individualisé.

- L'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 25% de la surface du terrain.
- La longueur des façades sans décroché d'un seul tenant ne peut dépasser 15 mètres.
- Au minimum 20% de la surface du terrain sont aménagés en espace vert, dont deux tiers en pleine terre.
- Les bâtis sont de deux niveaux avec une hauteur de façade de 7 m maximum (hauteur totale inférieure à 10 m).
- Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies ou en retrait.
- Les constructions s'implantent sur une ou des limites séparatives, en mitoyenneté avec le bâti voisin.
- Les places de stationnement doivent être inscrites dans chaque parcelle, en extérieur ou intégrées à la construction (abri, garage). On compte deux stationnements par logement en accession libre et une place par logement locatif social.

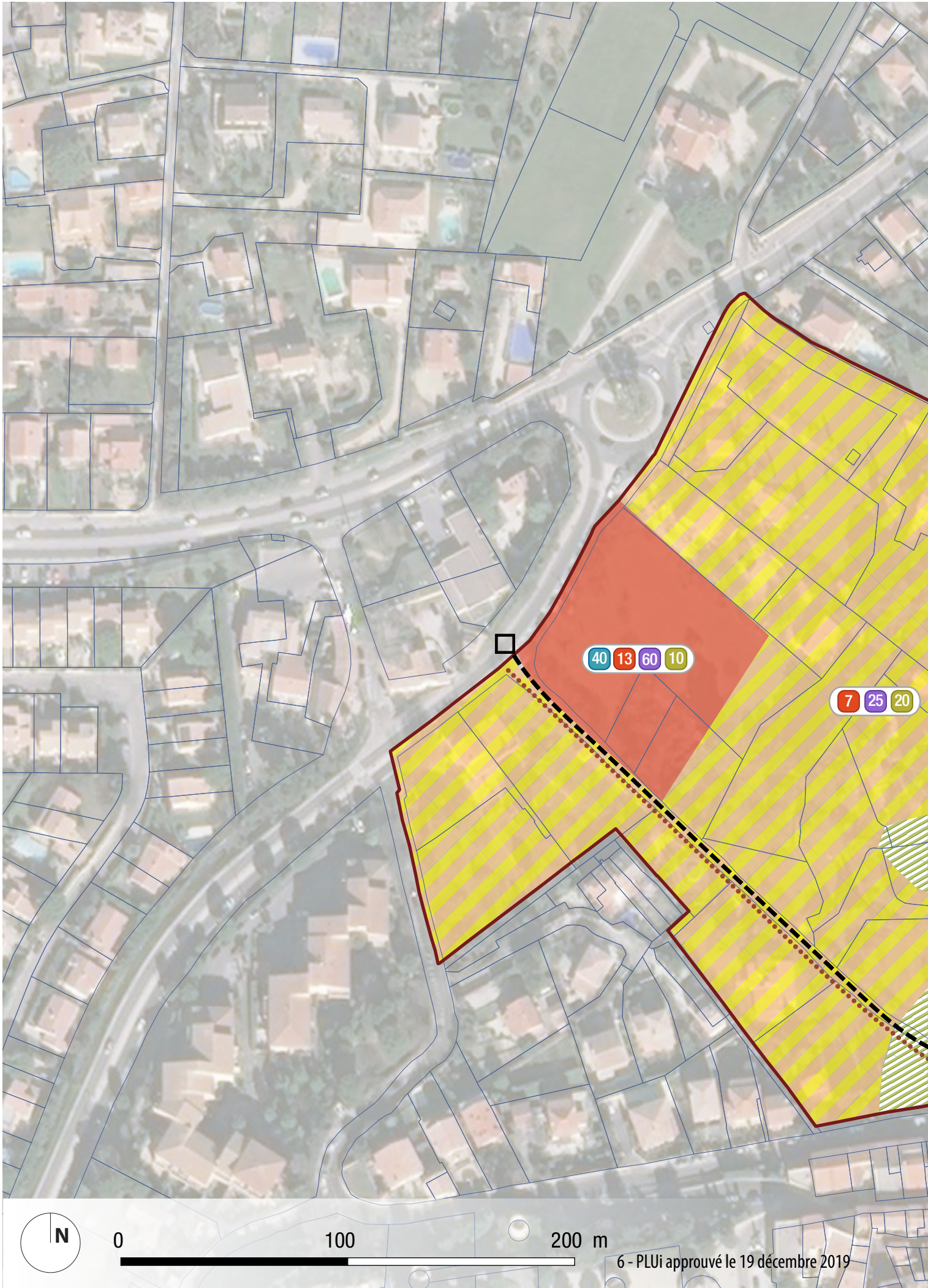
### MAISONS INDIVIDUELLES ISOLÉES

Désigne des maisons implantées de manière discontinue et isolée sur leur parcelle. Leur gabarit doit être compact pour limiter la consommation d'espace.

- L'emprise au sol du bâti est limitée à 25% de la surface du terrain. Ces constructions de petits gabarits permettent de conserver des espaces libres.
- Au minimum 20% de la surface du terrain sont aménagés en espace vert, dont deux tiers en pleine terre.
- Les bâtis sont de deux niveaux avec une hauteur de façade de 7 m maximum (hauteur totale inférieure à 10 m).
- Les bâtis sont implantés en retrait des voies, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites de voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à la hauteur de la construction divisée par deux, sans être inférieure à 3 m.
- Les constructions sont en retrait des limites séparatives. La distance mesurée horizontalement 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 la hauteur de la construction divisée par deux, sans être inférieure à 3 m.
- Les places de stationnement doivent être inscrites dans chaque parcelle, en extérieur ou intégrées à la construction (abri, garage). On compte deux stationnements par logement en accession libre et une place par logement locatif social.

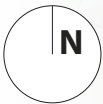


# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



40 13 60 10

7 25 20

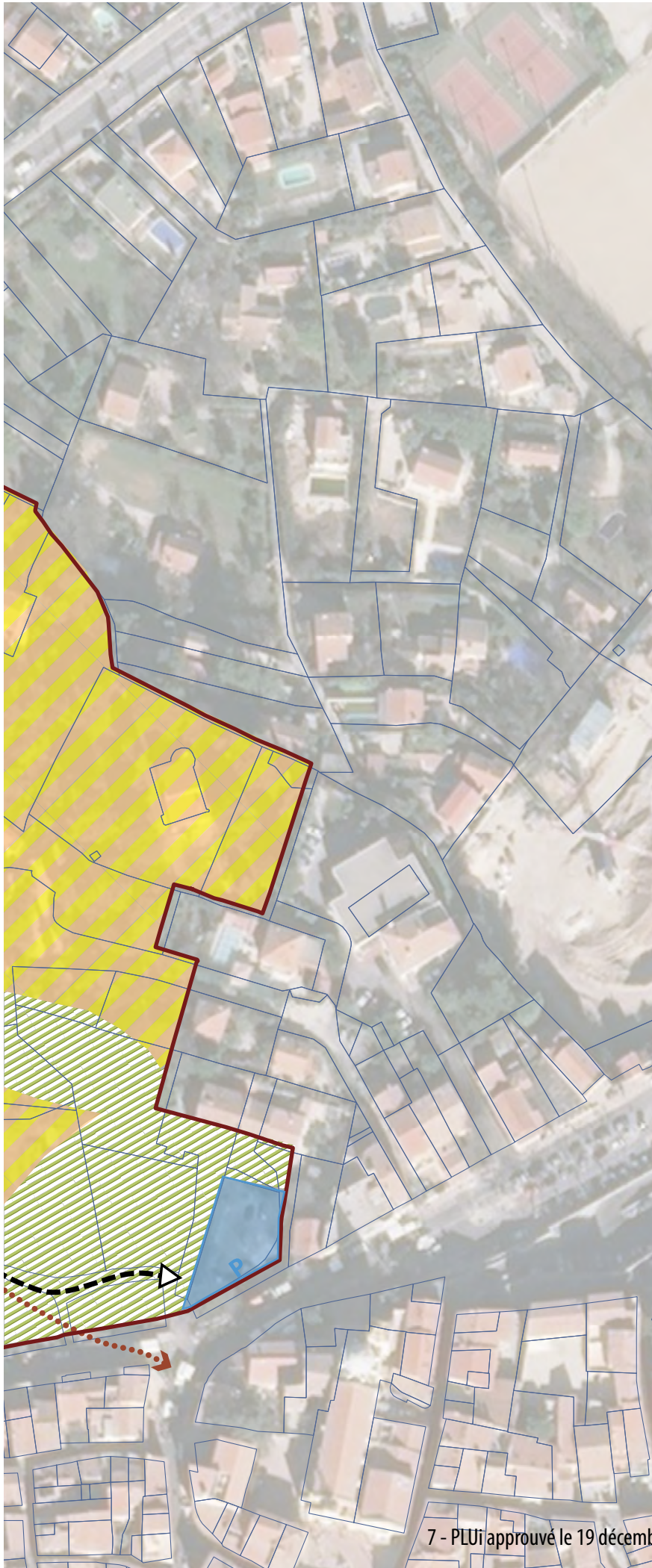


0



100

200 m


6 - PLUi approuvé le 19 décembre 2019







## Éléments de contexte

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire (source cadastre 2012)








## Composition urbaine

-  Espace naturel à préserver ou à réhabiliter

## Espace public et accessibilité

-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  Parking

## Formes urbaines et implantation

-  Collectifs
-  Maisons individuelles groupées
-  Maisons individuelles isolées
-  25 Logements sociaux (% à minima)
-  12 Hauteur de façade (en m)
-  30 Emprise bâtie (%)
-  50 Espace vert, dont 2/3 de pleine terre (%)





# OAP n°ALH-06

Allauch  
Sainte-Croix



Sainte-Croix est située au Sud du centre-ville d'Allauch, entre le piémont du Massif de Garlaban et un lotissement pavillonnaire. Le site a une emprise de 4.6 hectares, composée uniquement d'une végétation locale dense. Sainte-Croix est connectée au centre ancien par la RD4A mais n'est desservie que par un seul accès. Une des particularités du site est son dénivelé très marqué entre le Nord et le Sud. Il en résulte des risques importants d'éboulement et de ruissellement. Le paysage est marqué par des terrasses en sols rocheux et garrigues qui marquent la forte déclivité du site. Cette topographie offre des vues sur le grand paysage : Ville de Marseille, Théâtre de la Nature, Notre Dame du Château... Ce site possède donc de grandes qualités paysagères à mettre en valeur dans l'opération d'ensemble. Mais la situation du site, en piémont de massif, le rend vulnérable au risque incendie, une partie du site est d'ailleurs inconstructible au regard du risque présent.

### PROGRAMMATION

Le projet est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone.

L'opération comprendra environ 110 logements de type petit collectif.

### LA QUALITE URBAINE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les bâtis seront à l'alignement sur la voirie ou en léger retrait. Ils pourront être accolés aux limites séparatives afin d'accroître la densité bâtie.

Chaque linéaire bâti sera organisé d'Est en Ouest et inscrit dans la pente afin de former des terrasses. L'organisation en terrasses permettra de : conserver les vues sur le paysage, limiter le vis-à-vis, créer un gradient de densité et réduire l'impact paysager... Afin de limiter davantage cet impact, des boisements écrans seront intégrés au Sud-Ouest des linéaires bâtis. Ils formeront un masque végétal pour limiter la visibilité des bâtis depuis les piémonts. L'alternance bâti/végétal renforcera l'ambiance naturelle du site et intégrera les bâtis dans le massif.

Les façades et les matériaux utilisés doivent correspondre à l'ambiance locale provençale pour mieux s'intégrer au contexte urbain. A l'Ouest, une percée visuelle vers le Théâtre de la Nature et Notre Dame du Château doit être conservée. Ces éléments patrimoniaux participent à la qualité du cadre de vie.

L'organisation des bâtis et les formes urbaines devront s'insérer dans le paysage.

### Rappel des documents d'urbanisme

#### PADD du PLUi

Le PADD préconise une urbanisation raisonnée et durable de la commune. Au regard des qualités environnementales et paysagères d'Allauch, le tissu doit évoluer en conservant ces richesses. Le site de Sainte-Croix a été identifié parmi les secteurs d'extension de la commune.

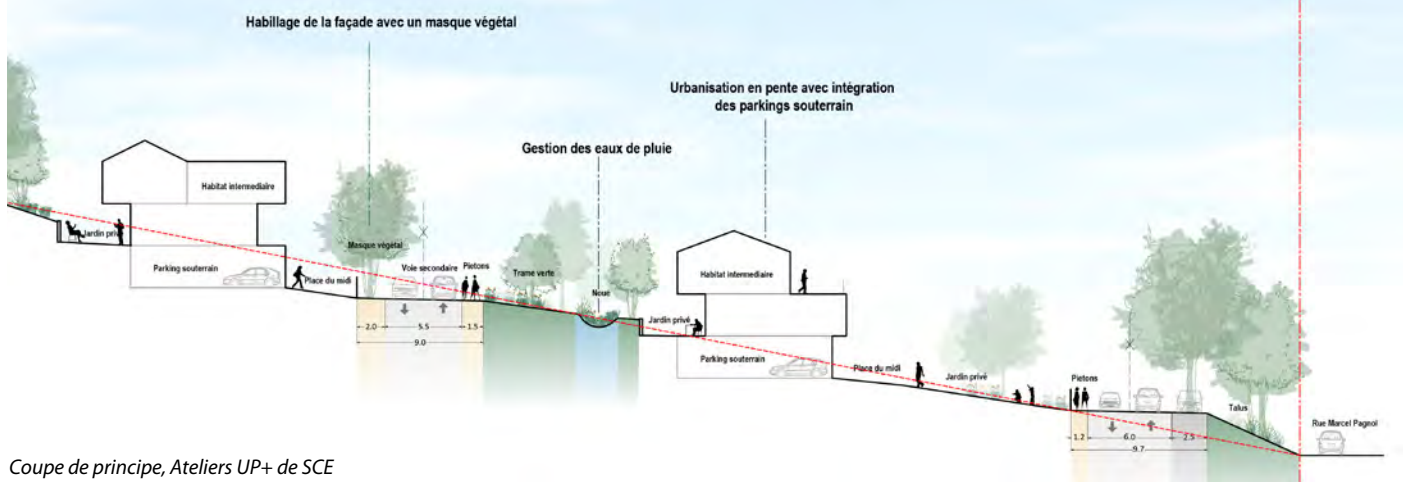
Les projets en extension doivent composer avec les risques (incendie, inondation...) et tenter de maîtriser les impacts de l'urbanisation sur le panorama et l'environnement.

### LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Un tiers (33%) des logements du projet seront des logements locaux sociaux.



## Principe d'insertion du projet dans la pente



Coupe de principe, Ateliers UP+ de SCE

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le projet sera composé d'une enveloppe urbaine peu dense (inférieure aux objectifs du PLUi) qui intégrera de larges espaces publics de rencontre. Au regard de la composition actuelle du site, les espaces publics seront végétalisés, avec des essences locales. Ils prendront la forme de percées végétales orientées Nord-Sud. Ces interstices non bâtis permettent de conserver des espaces de végétation et des cônes de vues vers le massif mais aussi vers le paysage urbain. Pour que ces espaces soient vécus et fonctionnels, ils seront accompagnés de cheminements doux en direction du massif et des chemins existants.

### PRÉVENTION DES RISQUES

#### Risque incendie de forêt

Une large zone tampon sera conservée au Nord et à l'Est du site, elle est strictement inconstructible. Le maintien de cette bande limite la vulnérabilité des populations face au risque incendie. Elle doit être intégrée dans l'opération, aménagée en espace vert et entretenue pour garantir l'effet « zone tampon ». De plus, une voie d'accès péri-métrale dédiée au pompiers devra être aménagée.

#### Risque inondation

Sur ce site, la trame verte à l'Ouest permettrait la mise en place d'une noue. Le reste du réseau pluvial serait sous voirie.

Les bassins proposés fonctionneront par étage afin de les installer sur la pente.

Une gestion à la parcelle est aussi possible pour palier le problème de pente du site et la mise en place des bassins. L'installation de puits d'infiltration ou de tranchées d'infiltration suffirait à gérer les volumes décennaux.

## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### MOBILITÉS

Le site est enclavé et accessible par un accès unique. Il est le seul accès possible et doit être réaménagé pour sécuriser les flux et faciliter l'entrée dans le site. Les emprises des voiries actuelles devront être élargies.

Au regard de la topographie, seules deux voies en impasse peuvent être aménagées pour desservir les habitations. Les linéaires bâtis sont desservis par des voiries secondaires agrémentées d'alignements d'arbres qui forment un écran végétal.

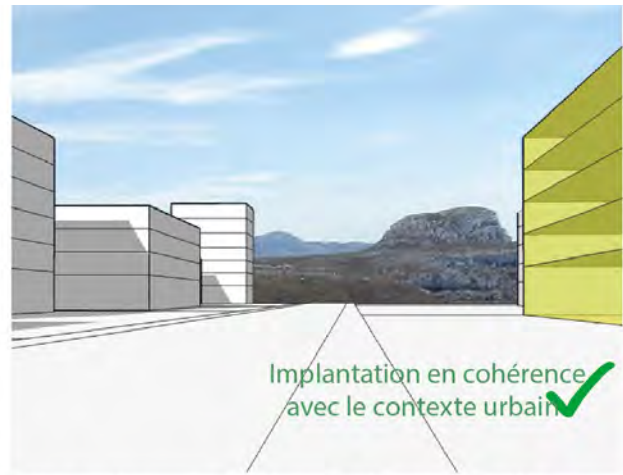
Des aires de retournement seront aménagées aux extrémités des voiries à double sens de circulation.

Des cheminements doux mailleront aussi le site, au travers des couloirs verts. Ces chemins se connecteront aux tracés existants du massif.

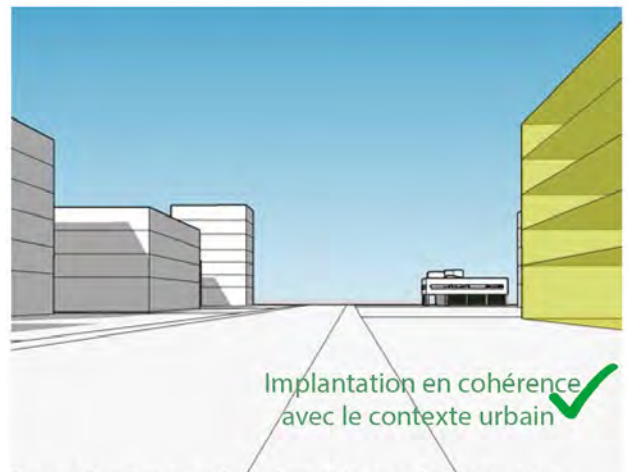
Les stationnements seront gérés en priorité en rez-de-chaussée sur les lots de l'opération. Des stationnements longitudinaux pourront aussi être aménagés le long de l'axe principal.

### RÉSEAUX

L'aménagement de la zone nécessitera une desserte suffisante par les différents réseaux (gaz) et le renforcement de certains (électricité).



Permet de conserver une grande partie de la vue sur les massifs



Permet la mise en valeur d'un élément de patrimoine

*Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP*

# HABITAT : FORMES URBAINES

## PETITS COLLECTIFS

Les petits collectifs sont des immeubles de logements de hauteur modérée (R+1, R+2 maximum). Les logements y sont superposés avec un accès par les parties communes. Celles-ci comprennent aussi les services liés à l'immeuble (locaux, poubelles, stationnements...). Ce type de bâti s'inscrit dans un tissu péri-urbain dans lequel la forme urbaine du petit collectif s'insère harmonieusement. Les constructions sont divisées en petites unités sous forme de plots et/ou blocs avec parfois des décrochés ou des interruptions.

Certains immeubles peuvent présenter des entrées directes depuis l'extérieur et individualisées aux logements de manière à proposer une forme urbaine intermédiaire entre le collectif et l'individuel.

Ces formes permettent de créer un tissu dense en libérant le sol pour les aménagements et les plantations en pleine terre.

- L'emprise au sol maximale des constructions est de 40% de la surface du terrain.
- Au minimum 30% de la surface du terrain sont aménagés en espace vert, dont deux tiers en pleine terre.
- Les bâtis ne dépassent pas 3 niveaux, avec une hauteur de façade limitée à 10 mètres (hauteur totale de 13 m maximum).
- 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 bâtis peuvent s'implanter en limite séparative.
- Les places de stationnement sont gérées en extérieur ou intégrées à la construction. On compte deux stationnements par logement en accession libre et une place par logement locatif social.

Type de gabarit d'un petit collectif

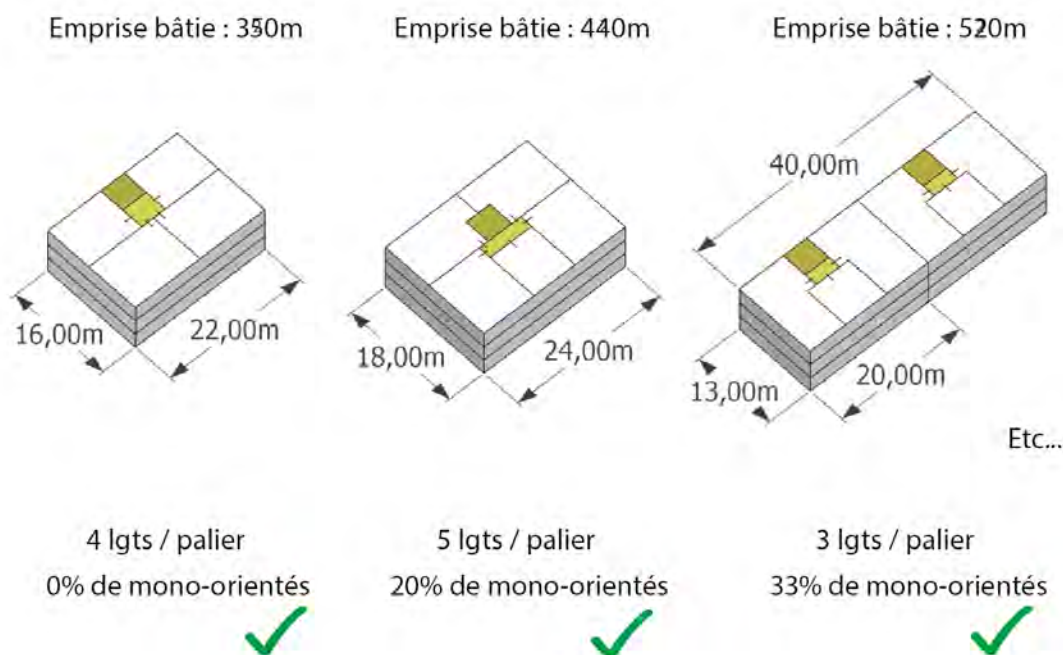
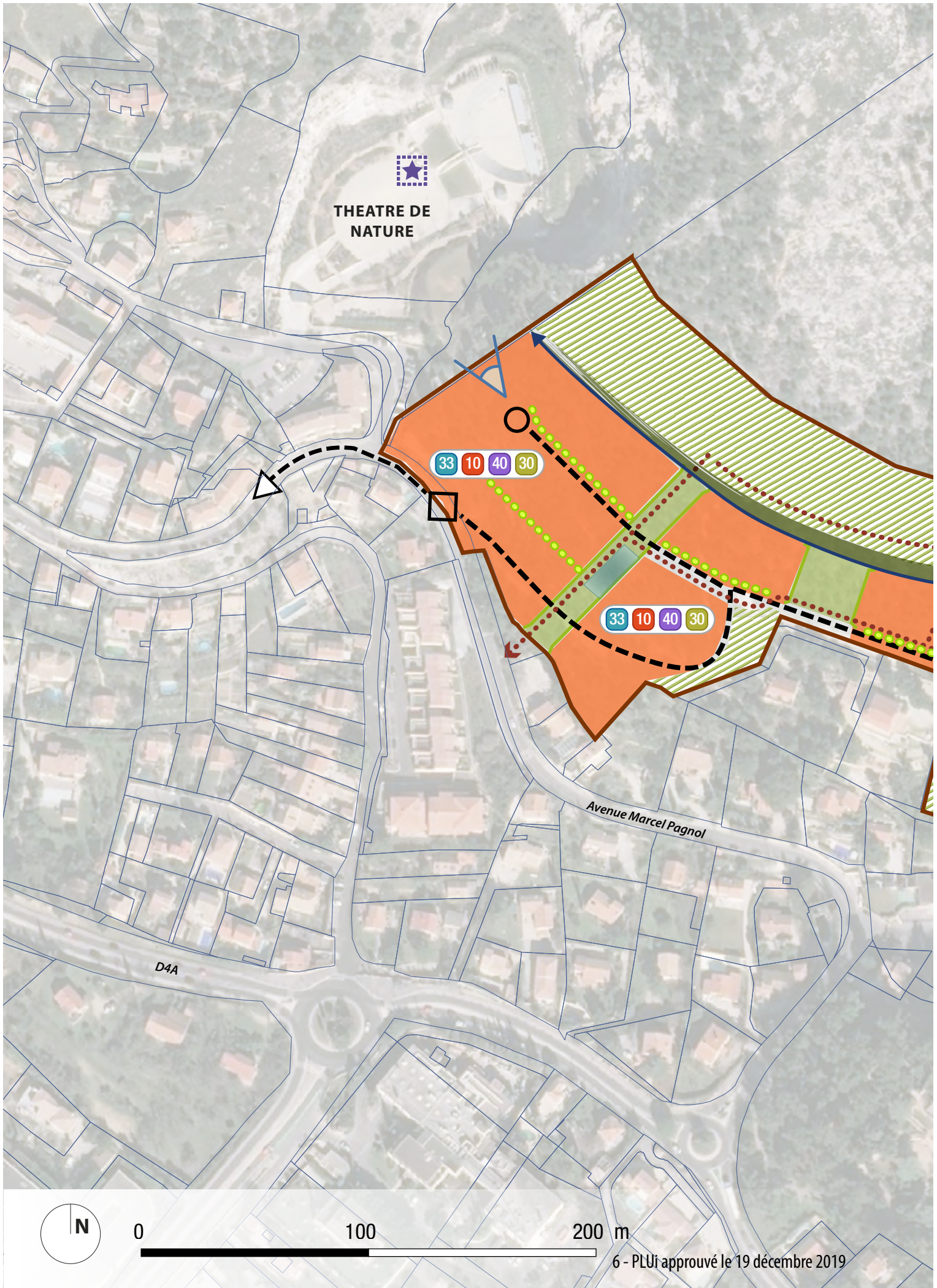




Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP







# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE









## Éléments de contexte

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire (source cadastre 2012)






## Composition urbaine

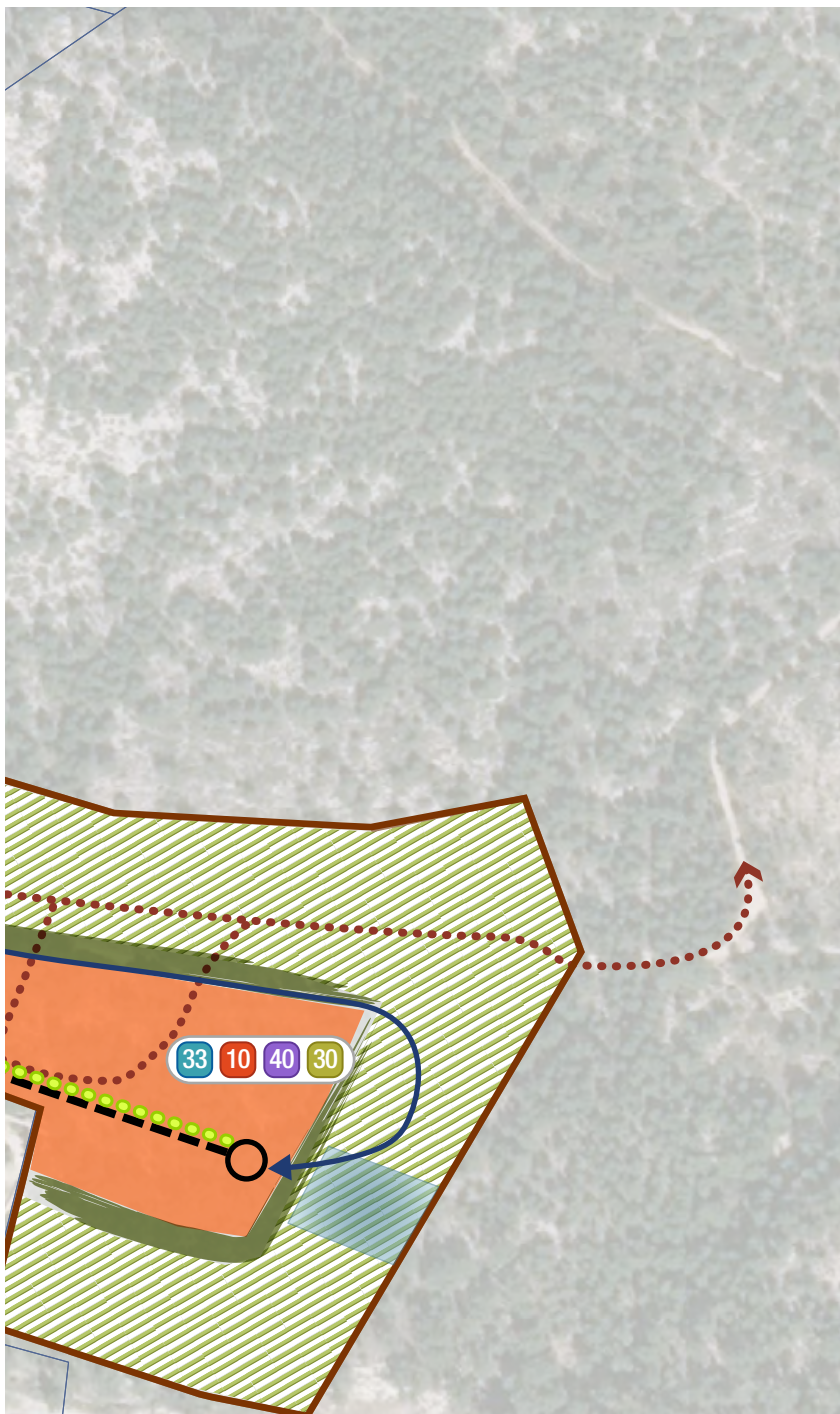
-  Trouée non constructible (vocation paysagère avec composition d'ensemble)
-  Mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  Espace naturel à préserver ou à réhabiliter
-  Lisière paysagère à aménager
-  Principe de vue à préserver
-  Bassin de rétention paysager (emprise à préciser)

## Espace public et accessibilité

-  Aire de retournement
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  Alignement d'arbres ou de haies à préserver ou à créer
-  Accès pompier

## Formes urbaines et implantation

-  Petits collectifs
-  Logements sociaux (% à minima)
-  Hauteur de façade (en m)
-  Emprise bâtie (%)
-  Espace vert, dont 2/3 de pleine terre (%)



Complexe hôtelier

Parc de Carlevan