



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

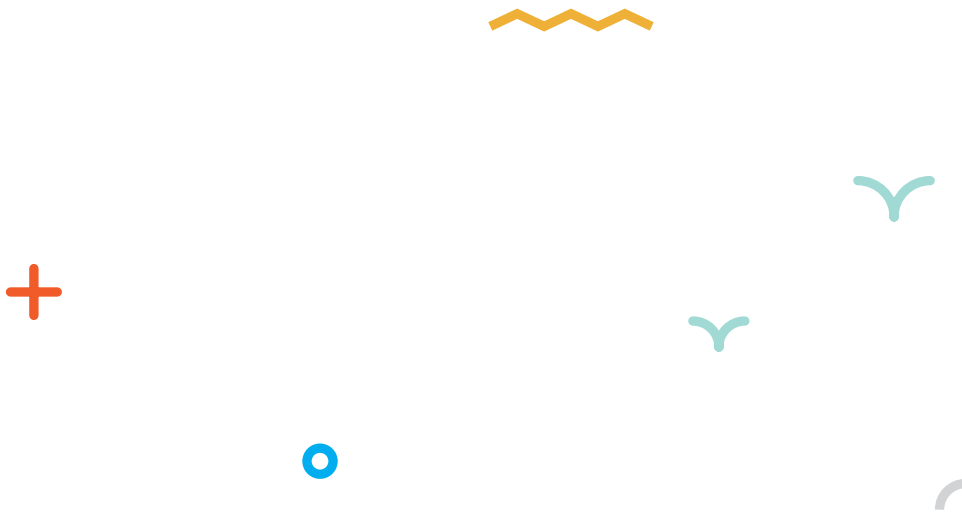
J OAP SECTORIELLES

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

—

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE



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

Les OAP sectorielles sont déclinées suivant deux formes :

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

Certaines OAP peuvent recouvrir simultanément ces 2 formes.

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

AVERTISSEMENT

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

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE



SOMMAIRE

J3

CARRY-LE-ROUET

CLR-01

LE REGANAS



OAP n° CLR-01

Carry-le-Rouet
Le Reganas





Vue depuis le mamelon vers la mer

Carry le Rouet - « Le Réganas »

Le secteur couvre environ 16 hectares. Il se situe au Nord de la partie urbanisée de la commune. Son emplacement au Sud de la voie rapide de la Côte Bleue, cumulé à la présence du lotissement «Le Jas Vieux» à l'Ouest et d'équipements publics à l'Est permet son urbanisation. C'est un espace naturel dont la topographie en fait un lieu de qualité, c'est pourquoi un espace paysager entre la RD9 et le secteur sera maintenu (coulée verte) afin d'éviter les nuisances sonores de la voie rapide. La voie ferrée et la gare de Carry-le-Rouet se trouvent au Sud du périmètre de l'OAP, permettant de conforter et d'achever l'urbanisation du quartier.

Commune littorale, Carry-le-Rouet entre dans le champ d'application de la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral repris dans les articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

PROGRAMMATION

L'urbanisation du secteur ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'ensemble. Le projet prévoit la création de 120 logements sous forme de :

- 55 logements comprenant trois bâtiments en petits collectifs ;
 - 40 logements sous forme d'habitat groupé ou jumelé ;
 - 25 logements sous forme de maisons individuelles ;
- et la réalisation de deux bâtiments à vocation d'équipement scolaire et petit enfance respectivement en R+1 et RdC.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le secteur a un caractère naturel, dont la topographie en fait un lieu de qualité. Aujourd'hui, le PLUi prévoit la protection de la partie sommitale par un classement en zone naturelle et une servitude de protection du type EBC. Ils seront ainsi préservés afin de répondre aux prescriptions paysagères de co-visibilité et réglementaires : Directive Territoriale d'Aménagement et principes de la Loi littoral :

- le point haut du site au-delà de la courbe de niveau de 50 m pour le mamelon ;
- la partie ouest surplombant en vis-à-vis le quartier voisin.

Le principe d'aménagement se structure autour des courbes de niveau, alternant une strate boisée et une strate aménagée. L'implantation des constructions sera intégrée à la pente et se fera autour des courbes de niveau afin d'assurer leur intégration paysagère mais aussi pour limiter le coût des terrassements en réutilisant pour les remblais les masses extraites des déblais.

La densification du secteur se fera par la création de poches d'urbanisation, dont un sous-secteur de petits collectifs de type R+2 et des équipements, à l'Est sur la partie basse du périmètre et du pavillonnaire (voir schéma de principes de composition urbaine, pages 6/7), respectant de vastes espaces verts paysagers.

Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

La commune de Carry-le-Rouet a des perspectives modérées d'évolution. L'objectif de création de résidences est de 220 logements à l'horizon 2030, dont 25% en milieu urbain sur les capacités constructives existantes. Le PADD identifie la réserve foncière du Réganas pour un développement urbain à vocation d'habitat.

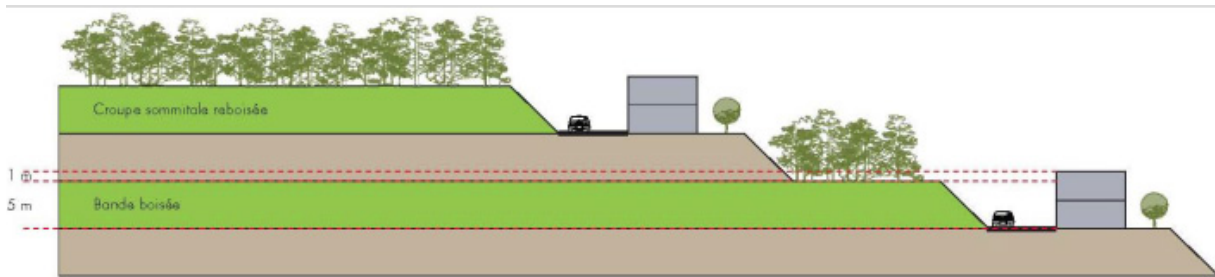
De plus, deux espaces interdisent toute urbanisation :

- l'espace paysager en limite Ouest du périmètre de l'OAP, qui devra être préservé afin de garder un espace tampon avec le secteur pavillonnaire existant ;
- la butte, au centre du projet.

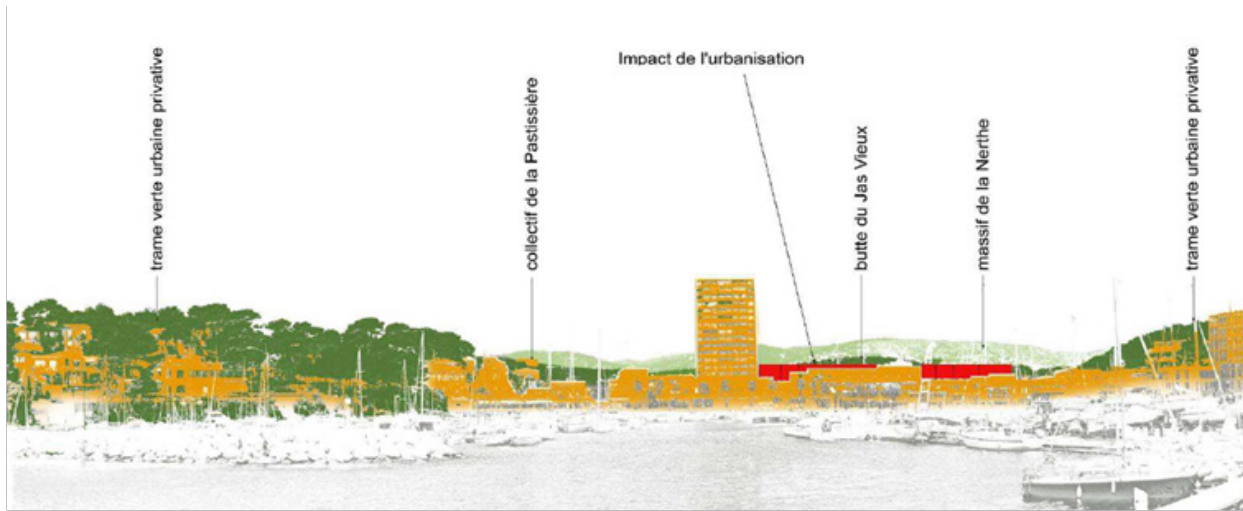
A l'échelle du grand paysage le projet devra respecter la silhouette urbaine depuis le port, reporté sur la perspective ci-dessous (courbe de niveau 50), afin que l'impact de l'aménagement soit le plus respectueux possible.

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet répond aux principes de mixité sociale avec la réalisation de 46 % de logements sociaux (sous la forme de petits collectifs) et de 54% de logements libres. De plus, il prévoit une emprise réservée pour des futurs équipements. Ces équipements anticipent les besoins des nouveaux habitants mais également les besoins des habitants actuels du quartier de la gare. Un groupe scolaire, une crèche par exemple ou encore un parking en entrée du projet permettront de conforter l'attractivité de la gare de Carry-le-Rouet et ainsi développer les modes alternatifs à la voiture.



Coupe de principe de composition urbaine et paysagère



Silhouette urbaine à respecter

Enfin, le projet prévoit des différents types de formes urbaines, promouvant le parcours résidentiel dans une volonté de mixité urbaine et sociale affirmée.

Une servitude de 40 % pour mixité sociale est prévue dans le cadre des documents graphiques du PLUi.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

RISQUE INONDATION

Afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par les eaux de ruissellement, des dispositions doivent être prises pour gérer, stocker et infiltrer l'eau de pluie dans le périmètre de la zone à urbaniser (bassins de rétention pour chaque bassin versant) ou à l'intérieur de chaque parcelle.

RISQUE INCENDIE

Concernant le risque incendie, enjeu majeur sur ce secteur, des dispositions doivent être prises par la mise en place :

- de voiries permettant l'action et le secours des pompiers, soit sous forme d'aires de retournement, soit de bouclage ou encore d'interfaces entre le bâti et l'espace naturel ;
- d'essences végétales non conductrices de feu ;
- l'implantation des bassins de rétention au sein des espaces naturels d'intérêt paysager permettra également la gestion de ces espaces naturels.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

La desserte du secteur depuis le quartier est assurée par la voie de bouclage dès le Sud-Est (Chemin des Marchandises), depuis la RD5C et vers le Nord-Est. La desserte interne est déterminée par un maillage qui se connecte uniquement avec le Chemin des Marchandises. Ce maillage dessert les constructions autour des courbes de niveaux, il est composé par :

- une voie à double sens, bouclant la butte, dont la partie Ouest est exclusivement réservée à l'usage des pompiers
- des voies dans les sens Est-Ouest sur la partie plus haute du secteur.

Ces voies sont prévues à double sens avec trottoir aménagé d'un côté.

Une continuité piétonne est à créer depuis le chemin de Marchandises vers la gare. Pour cela, la traverse de la voie ferrée est prévue par la création d'une passerelle, il s'agit ici de favoriser les modes de déplacements doux.

HABITAT : FORMES URBAINES

Les formes urbaines doivent concilier l'insertion du nouveau quartier dans un tissu urbain existant, le paysage et la densité-mixité, selon les formes suivantes :

PETITS COLLECTIFS

Désigne des immeubles de logements de hauteur modérée (R+3 maximum). Chaque construction comporte 5 logements par niveau, la desserte de ceux-ci se fait par les parties communes.

Ces dernières comprennent les accès, mais aussi les services liés à l'immeuble (locaux vélo, poubelles). Les parkings sont prévus en rez-de-chaussée, voire en sous-sol lorsque le bâtiment est placé en limite d'une courbe de niveau.

Il est prévu que :

- les constructions ne dépassent pas les 3 niveaux, la hauteur de façade est limitée à 13 mètres et la hauteur maximale à 16 mètres ;
- l'emprise des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain. Ces formes relativement compactes permettent de libérer le sol ;
- au minimum 60% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts, dont les 2/3 le sont en pleine terre (40% minimum de la surface du terrain).

MAISON INDIVIDUELLES GROUPÉES OU JUMELÉES

Désigne des maisons individuelles accolées, dont une façade a minima est mitoyenne d'une autre maison : plusieurs logements sont accueillis au sein d'un même volume de faible hauteur (RdC, R+1). Ils bénéficient néanmoins d'un accès individuel chacun et d'un jardin privatif. Les constructions d'environ 120 m², seront regroupées deux par deux de manière à faire évoluer les formes et permettre une utilisation plus faible du foncier, tout en assurant à chacune un espace extérieur suffisant et une orientation favorable.

Il est prévu que :

- les constructions ne dépassent pas les 2 niveaux, la hauteur de façade est limitée à 7 mètres et la hauteur maximale à 10 mètres ;
- l'emprise des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain ;
- au minimum 50% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts, dont les 2/3 le sont en pleine terre (33% minimum de la surface du terrain).

MAISON INDIVIDUELLES

Désigne des maisons implantées de manière discontinue sur leurs parcelles. Chacune d'entre elle bénéficie de stationnement, d'accès et de jardins individuels. Leurs hauteurs maximales est de R+1.

Il est prévu que :

- les constructions ne dépassent pas les 2 niveaux, la hauteur de façade est limitée à 7 mètres et la hauteur maximale à 10 mètres ;
- l'emprise des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain ;
- au minimum 60% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts, dont les 2/3 le sont en pleine terre (40% minimum de la surface du terrain).






ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les deux bâtiments à vocation d'équipement scolaire et petite enfance en R+1 devront respecter :



- une hauteur de façade de 7 mètres et de 10 mètres de hauteur maximale ;
- au minimum 30% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts, dont les 2/3 le sont en pleine terre (20% minimum de la surface du terrain).

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE


Éléments de contexte

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








Composition urbaine

-  Espace naturel à préserver ou à réhabiliter
-  Jardin

Gestion des eaux pluviales

-  A - Bassin de rétention et de décantation (900m3)
- B - Bassin de décantation (200m3)
- C - Bassin de rétention (640m3)

Espace collectif et accessibilité





-  Principe de liaison structurante à créer
-  Principe de liaison à créer
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe d'accessibilité de défense incendie à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  Projet de passerelle - gare
-  Équipement à créer

Localisation des parkings

-  Stationnement à créer et conforter

Formes urbaines et implantation

-  Maisons individuelles
-  Maisons jumelées
-  Petits collectifs

-  12 Hauteur de façade (m)
-  30 Emprise bâtie (%)
-  50 Espaces verts (%) dont 2/3 pleine terre
-  100 Logements sociaux (% à minima)

