



# 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...

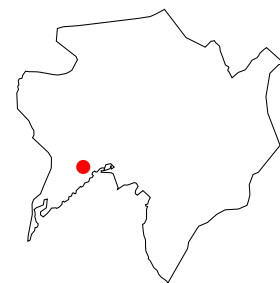
# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE MARSEILLE PROVENCE



## SOMMAIRE

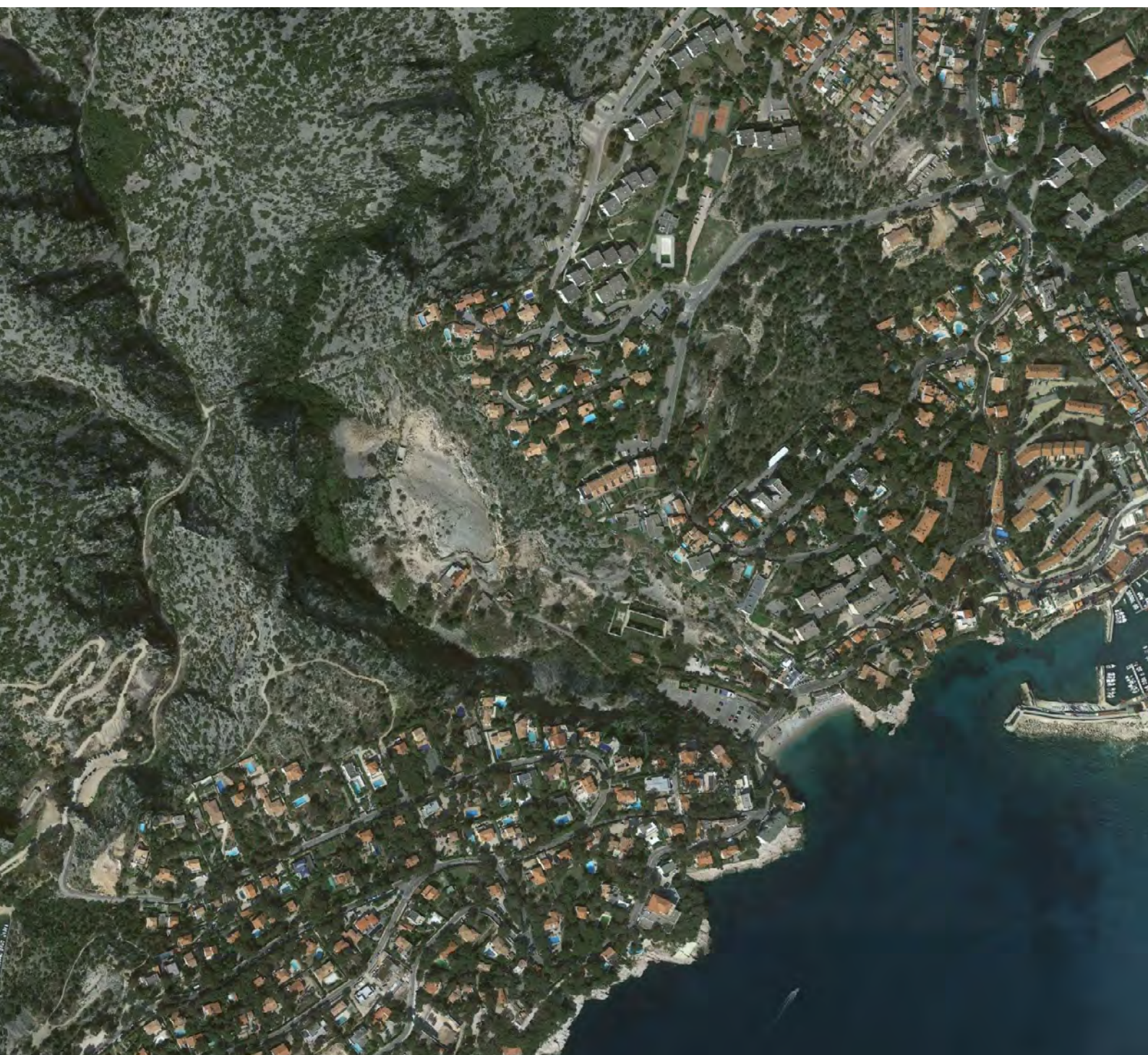
<b>J4</b>	CASSIS	<b>CAS-01</b>	LE BESTOUAN
		<b>CAS-02</b>	BREGADAN OAP créée - modification n°3





# OAP n° CAS-01

Cassis  
Le Bestouan





*Depuis la terrasse de la carrière sur site , une vue sur la mer et le Cap Canaille au loin*

## Cassis - "Le Bestouan"

Ancienne carrière et usine à fer, le site du Bestouan mérite une réhabilitation qui tout en conservant la mémoire du lieu offre à la commune des possibilités de développement pour son rayonnement.

Ce site d'une dizaine d'hectares, occupe néanmoins un secteur avec des contraintes paysagères (proximité du Parc national des Calanques et de la mer) et de fréquentation, que le projet devra prendre en compte.

D'où l'instauration d'une OAP sur ce site à la fois classé au PLUi en zone urbaine (UC1 en partie basse) et à urbaniser (AUM en partie haute).

### PROGRAMMATION

L'urbanisation du site délimité par l'OAP du Bestouan est possible à court terme sous la forme d'opérations d'ensemble.

Compte-tenu des caractéristiques singulières de ce site et des besoins de la commune, deux types d'usages permettant de répondre aux attentes de la diversité des publics :

- un projet de lieu culturel (site 1) en lien avec la mémoire industrielle du site (carrière d'extraction de pierres, usine à fer), permettant une réhabilitation des anciens bâtiments pour des expositions, des événements culturels, des séminaires..., offrant au public des usages nouveaux sur la commune ;
- un complexe mixant un hôtel (site 3) d'une soixantaine de chambres (4800 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ) et une dizaine de logements maximum (site 2) pour 4100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum.

L'aménagement de la zone nécessitera un raccordement aux réseaux publics et la réalisation d'une voie de desserte interne à partir de l'ancien accès existant à la carrière, sur l'avenue Amiral Ganteaume. Cette voie de desserte devra en outre permettre l'accès des véhicules de lutte contre les incendies jusqu'à la partie haute du site.

En ce qui concerne l'impact du projet sur l'accès par l'avenue Ganteaume, sa capacité n'accroîtra pas de manière significative l'usage de cette voie qui dessert déjà un quartier de plusieurs centaines d'habitations, 3 parkings de plusieurs centaines de places à destination des plages, calanques, plaisanciers (Port-Miou), un complexe sportif de tennis, des restaurants, ainsi qu'un hôtel existant.

Toutefois, afin de minimiser les impacts de circulation engendrés par ce projet, il est prévu en période de pic de fréquentation (les weekends et en saison estivale) un filtrage au début de l'avenue Ganteaume réalisé par la police municipale. Ce dernier permet de canaliser les flux de véhicules en autorisant uniquement l'accès du quartier aux résidents lorsque celui-ci est saturé. Par ailleurs, la ville dispose d'un parking en périphérie avec un service de navettes permettant l'acheminement des usagers dans les différents sites touristiques de la ville. Il sera réservé sur ce parking extérieur des places pour les employés de l'hôtel afin qu'ils n'accèdent pas au moyen de leur véhicule individuel, sur leur lieu de travail. Ils seront acheminés vers l'hôtel par des navettes spécifiquement mises à leur disposition par le gestionnaire de l'hôtel, en fonction des horaires de travail des différentes équipes.

### Rappel des documents d'urbanisme

#### PADD du PLUi

Le PADD précise que le Bestouan est un secteur résidentiel mixte à vocation touristique, de loisirs et d'équipements. Sur un site contraint, il s'agit d'organiser la mixité des usages, d'améliorer le fonctionnement du site et de mettre en valeur une propriété publique remarquable tout en permettant à la commune de développer son offre touristique. Le projet devra :

- préserver le patrimoine naturel et les formes urbaines existantes ;
- développer le tourisme de "4 saisons" ;
- développer l'offre d'hébergement touristique ;
- prendre en compte la gestion des risques ;
- respecter les prescriptions de la Loi littoral.

Enfin, la commune a pour projet la mise en œuvre d'une navette fluviale depuis le Port de Cassis en direction de la zone de mouillage et d'équipements légers de Port-Miou, qui permettra de baisser la fréquentation des piétons et des véhicules sur la portion resserrée de l'avenue Ganteaume.

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

La loi « littoral », qui s'applique sur ce site, impose que le projet soit réalisé :

- en continuité avec l'urbanisation existante, ce qui est le cas puisque cette zone est bordée à l'est par une zone urbaine occupée par diverses constructions de petits collectifs et hôtel, et à l'ouest par un quartier pavillonnaire ;
- en extension limitée de l'urbanisation (en tenant compte du bâti existant à proximité) – (cf cartographie dans la pièce D5 : explication des choix pour les OAP).



*Ce qui reste de l'usine à fer, sa cheminée et ses murs*

En effet le site est localisé en « espace proche du rivage » au sens de la loi « littoral ». Sur ce dernier point, la commission départementale de la nature des paysages et sites (CDNPS) qui, en vertu de ses compétences, a examiné deux versions de l'OAP du Bestouan en septembre 2018, a donné un avis favorable à la présente version figurant dans le PLUi approuvé. En effet cette version était celle qui, parmi les deux examinées, garantissait une extension limitée de l'urbanisation dans ce quartier, au regard de la hauteur des constructions exigée par cette commission, plafonnée à la cote altimétrique de 51 mètres NGF.

Une attention particulière à l'intégration du projet dans son environnement - que ce soit de face, depuis la mer ou le Cap Canaille, ou sur sa limite arrière à proximité de l'espace naturel du parc des Calanques - a conduit à élaborer des moyens performants d'insertion paysagère des bâtiments. Une large proportion est en effet réservée à la végétalisation du site, y compris sur les toitures terrasses de l'hôtel et des logements, ce qui conduira à un effet visuel beaucoup plus verdoyant qu'en l'état actuel.

L'hôtel sera étagé sur la pente pour éviter l'effet vertical surplombant le sol et ne dépassera pas R+2. Ce parti pris permettra de dégager de larges terrasses dans l'emprise au sol du bâtiment, sur lesquelles il sera implanté un couvert végétal en guise de couvert de toiture. De même pour les habitations qui, elles, ne dépasseront pas un niveau sur rez-de-chaussée, toujours avec le même traitement végétal des toitures.

Quant aux espaces de pleine terre, hors emprise des construc-

tions et surfaces dédiées aux circulations, ils seront plantés d'arbres d'essences locales : pins d'Alep pour fondre les constructions dans l'environnement, mais aussi oliviers, chênes verts et cyprès que l'on retrouve majoritairement en Provence et notamment sur le territoire cassidien.

La crête à l'arrière de partie urbanisée fera l'objet d'une attention particulière sur les plantations d'arbres de hauteur significative et de croissance rapide, afin de créer un écran végétal entre les constructions et les espaces naturels du Parc des Calanques.

Ces solutions d'intégration paysagère sont détaillées dans le cahier « carnet d'intention et ambiances » en fin de la présente OAP.

Sur la partie basse (site 1), la réhabilitation de l'usine à fer devra permettre la mise en valeur du bâtiment (murs en pierres et arcs) qui sera conservé et réhabilité. La cheminée, protégée dans le PLUi, sera également intégrée au projet.

Enfin, le parking public situé au bas de la zone, fera l'objet d'un traitement paysager plus qualitatif.

Une distance minimale de 45 mètres devra être respectée entre l'usine à fer et les constructions des sites 2 et 3.





Panoramique des fronts de taille, témoin de l'activité de la carrière

## 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 MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le schéma d'aménagement prévoit divers usages sur ce secteur, qui répondent à des besoins de la commune tout en tenant compte des caractéristiques du site :

### 1) Une offre culturelle pour le public (site 1).

Articulé autour de la réhabilitation de l'usine à fer, le projet vise à doter la commune d'une nouvelle salle municipale. Il pourra accueillir des lieux de visites et de séminaires. A l'extérieur, pourront être aménagés des espaces de spectacles pour des animations saisonnières. Enfin, ce site sera un point de départ pour les marcheurs dans le parc naturel des Calanques, à partir du parking du Bestouan réaménagé.

### 2) De l'hébergement touristique (site 3).

Le site accueillera un hôtel de standing, afin de renforcer et diversifier l'offre touristique sur la commune et de répondre aux attentes de la clientèle.

### 3) Du logement sous forme pavillonnaire (une dizaine d'unités au maximum) intégré dans le tissu résidentiel existant.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

### 1) Qualité environnementale.

Le secteur est caractérisé par des paysages remarquables et les prescriptions de la Loi littoral concernant l'urbanisation des Espaces Proches du Rivage. L'enjeu concerne tout particulièrement la préservation des vues depuis le cap Canaille mais aussi depuis le massif des Calanques à l'arrière du Bestouan. Le site jouxte le Parc national des Calanques et un site Natura 2000. Au Nord du site, une ZNIEFF de type II définit un intérêt du point de vue écologique. Un des enjeux de la constructibilité du site est de préserver les espèces présentes sur le site ou à proximité. Une attention particulière sera portée à la phase chantier qui devra démarrer de façon progressive, afin de laisser la possibilité aux espèces en place de déménager. Aucun déroctage lourd de la plateforme rocheuse ne sera permis. L'opération fera l'objet d'un projet de paysage d'ensemble qui garantira le traitement de l'ensemble des espaces. Aucun délaissé ne sera autorisé. Hôtel, habitations et lieu culturel feront l'objet de propositions paysagères coordonnées qui permettront d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. On visera le "0 rejet".

Les hauteurs des constructions sont strictement limitées pour respecter tant les grands paysages que les constructions alentours.

Les reculs imposés aux constructions devront permettre d'assurer l'accès visuel au front de taille de la carrière calcaire témoin d'une activité autrefois importante sur la commune.

### 2) Gestion des eaux pluviales.

Le projet permettra un traitement adapté des effluents et des ruissellements sur les voies de desserte internes ainsi que sur toutes les surfaces artificialisées, de manière à ne pas les rejeter dans le Vallat des Brayes.

Les eaux de ruissèlement sur les surfaces imperméabilisées créées par le projet (toitures, terrasses, voiries) seront collectées par un système dédiés d'avaloirs, grilles et collecteurs de diamètre minimal 400 mm.

Le Vallat des Brayes a pour exutoire naturel la plage du Bestouan, il est donc nécessaire que l'intégralité des eaux de pluie soit retenue sur le foncier du projet hôtelier pour préserver la qualité des eaux de baignade de ce site. Il est donc prévu que l'intégralité des eaux de ruissellement soit gérée par infiltration dans un bassin dimensionné à cet effet.

Une étude géotechnique spécifique devra être réalisée dont l'objectif sera de mesurer la perméabilité des terrains sablo-argileux rencontrés sur 7 m d'épaisseur dans la zone.

### 3) Prévention des risques naturels.

Une attention particulière devra être portée face aux risques naturels :

- Concernant le risque d'inondation lié au ruissellement en cas de fortes pluies, tel que détaillé par le PPRi du 25 juin 1999, en fond de Vallat et sur le parking public aujourd'hui aménagé. Le projet devra prévoir un refuge en cas d'inondation torrentielle dans le vallon. La présence d'un équipement public en terrasse permet d'envisager des espaces de refuge en hauteur pour les personnes se trouvant sur ou à proximité du parking en cas d'inondation subite dans le vallon.
- Concernant le risque incendie induit par la proximité des espaces naturels, la défense par les moyens de secours sera assurée par une voie interne qui à partir de l'accès contournera la totalité des bâtiments jusqu'à la partie haute du site, avec création d'une aire de retournement pour les véhicules de secours, puis à terme, la possibilité de raccordement sur l'avenue Ariste Gambi, à partir de la résidence « villa Bestouan » (cet accès n'étant réservé qu'à l'usage des services de secours pour des interventions en situation d'urgence).
- Concernant le risque d'éboulement le long de l'ancien front de taille d'une hauteur d'environ 20 mètres. Il devra être sécurisé et une marge d'éloignement suffisante devra être prévue entre celui-ci et les constructions, en y interdisant les circulations de personnes autres que pour l'entretien.

## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Il s'agit là d'un enjeu majeur tant en matière de sécurité que d'accueil des voitures ou des piétons. Le projet devra intégrer l'accès au (hôtel, habitations et lieu culturel) site à partir de la seule voie communale qui le dessert, l'avenue de l'Amiral Ganteaume, le réaménagement paysager du parking de 108 places, de l'aire de retournement et l'accès au pôle culturel. Le projet devra proposer une solution pour permettre une liaison directe entre le parking, le lieu culturel et le massif des calanques pour les piétons, sans passer par la presqu'île de Port-Miou.

En matière de circulation automobile, le projet devra intégrer la création d'une voie de desserte suffisamment large, pour desservir à la fois le centre culturel et l'hôtel tout en assurant le passage des véhicules de secours qui disposeront d'une aire de retournement suffisamment calibrée. Un dispositif devra être mis en place (raquette de retournement...) afin d'assurer l'accessibilité à l'intégralité du site par les véhicules de secours. En matière de circulation piétonne, le projet devra intégrer un accès piéton sécurisé depuis la plage au centre culturel et au parking sur l'avenue de l'Amiral Ganteaume.

Par ailleurs, le dimensionnement des réseaux existants devra être adapté aux nouveaux aménagements. Une borne incendie devra être créée.

## FORMES URBAINES

L'urbanisation du site respectera sa topographie particulière et permettra l'insertion du projet tant vis à vis des constructions adjacentes qu'à l'échelle des grands paysages.

### MAISONS INDIVIDUELLES

Habitations sous forme de villas contemporaines basses, construites en escalier et intégrées dans le paysage.

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 65% de la surface du terrain.
- Au minimum, 30% de la surface du terrain sont aménagés en espace vert, dont les 2/3 minimum sont en pleine terre.
- La hauteur de façade est limitée à 7 m, ainsi que la hauteur totale, quelle que soit la position dans la pente.
- Les toitures seront végétalisées.
- Aucune clôture ni haie ne sera autorisée afin de ne pas altérer le paysage général et l'unité morphologique de l'opération d'ensemble.

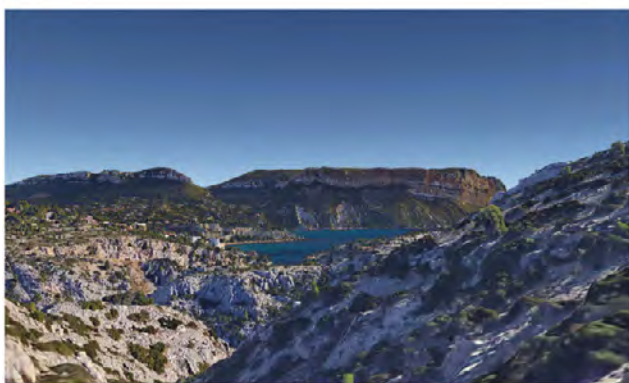
### HÔTEL

Hôtel de forme contemporaine construit en escalier et intégré dans le paysage.

- L'hôtel ne devra pas dépasser la cote NGF de 51 mètres aux points les plus hauts et son bâti. Il sera étagé le long de la pente ce qui conduira à ne pas dépasser 2 niveaux sur rez-de-chaussée (R+2), sa hauteur maximale verticale par rapport au sol est limitée à 13 m.

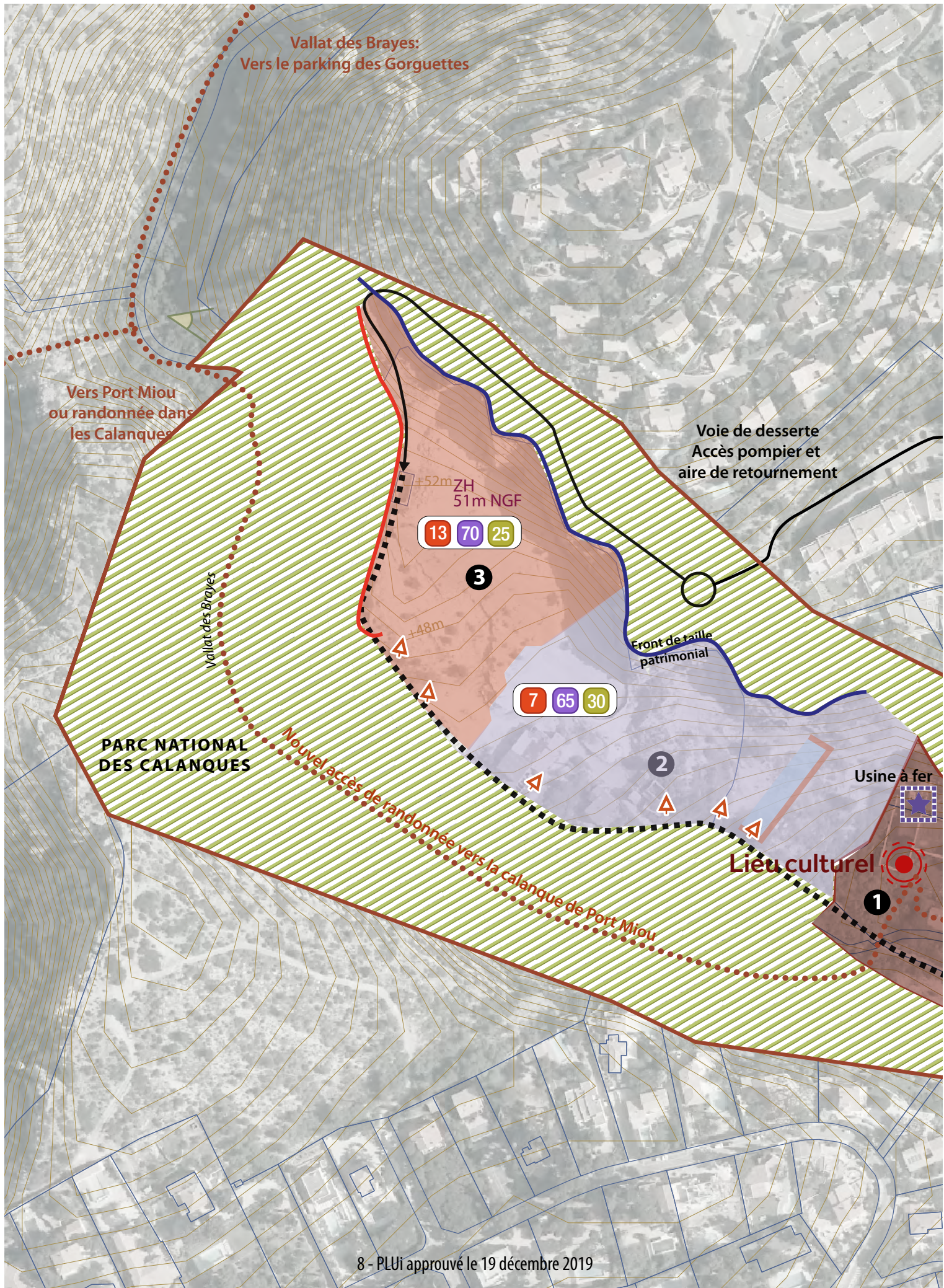
L'objectif étant de permettre une insertion paysagère respectant la topographie du vallon, la hauteur du front de taille et les visibilitées plus lointaines depuis le massif ou la mer. En particulier, la façade arrière, visible depuis les chemins de randonnée du massif des Calanques, sera traitée qualitativement et intégrée dans le paysage.

- L'emprise au sol de la construction ne devra pas excéder 70% de la surface du terrain.
- Au minimum, 25% de la surface du terrain sera aménagée en espace vert, dont les 2/3 au moins seront en pleine terre.



*Exemple d'insertion paysagère autorisée du projet*

# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



— Périmètre d'application de l'OAP

▭ Parcelle (source cadastre 2012)

— Courbes de niveau

### Composition urbaine

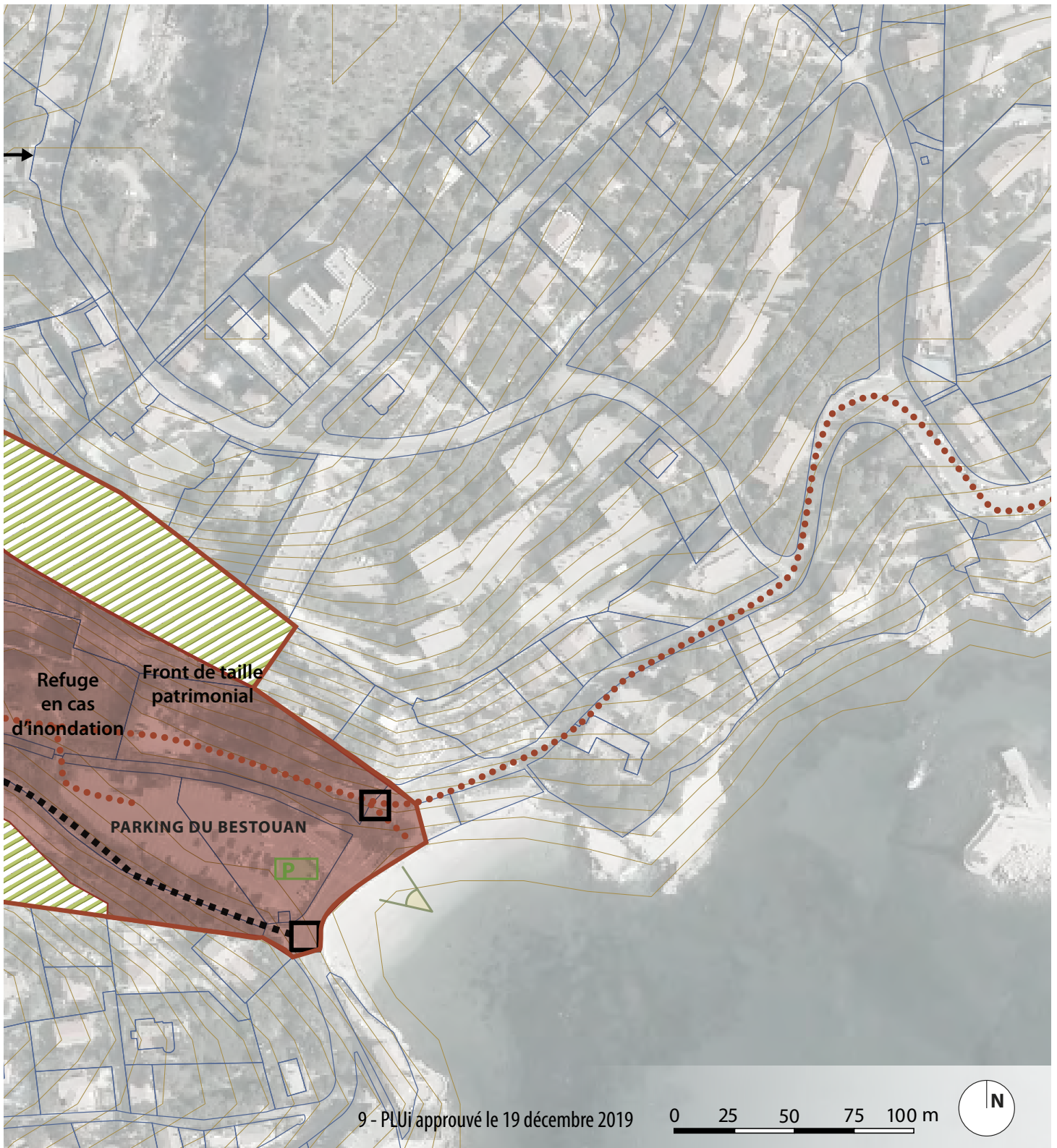
- ▶ Accès aux bâtiments
- ★ Mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
- ∠ Principe de vue à préserver
- ▨ Espace naturel à préserver ou à réhabiliter
- ▭ Composition de façade urbaine à structurer ou à créer (interruption et retrait possibles)

### Espace public et accessibilité

- ▶ Principe d'accès
- ▭ Flux, carrefour à organiser
- ⋯ Principe de raccordement à créer
- ⋯ Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
- ▭ Espace public à créer / requalifier
- ⊙ Équipement à créer ou à requalifier
- ▭ Parking paysager
- ↔ Piste DFCI

### Formes urbaines

- ▭ Maisons individuelles
- ▭ Hôtel
- 12 Hauteur de façade (en m)
- 30 Emprise bâtie (%)
- 50 Espace vert dont 2/3 de pleine terre (%)



# INTENTIONS ET AMBIANCES

## COMPLEXE HÔTELIER 'LE BESTOUAN'

Carrières du Bestouan—Cassis

Carnet D'intention et ambiances...

15 Avril 2019



**Atelier Jean Mus et Compagnie**

- Place des Puits - 06530 Cabris - tél. 0033 493 60 54 50 - e-mail : contact@jeanmus.fr

VUE GENERALE DU PROJET



## PLAN MASSE ESQUISSE DU PROJET

Le projet, faire revivre la carrière, l'intérêt et l'enjeu de l'aménagement proposé est de réhabiliter le lieu sans le rogner. Les pans de la carrière font partie de l'écriture et de l'historique des lieux et nous allons nous en inspirer pour la réalisation des murs de soutènement et nous utiliseront la pierre de Cassis, ce calcaire rose orange, pour tous les passages à réaliser (Pas en grandes dalles, dalles régulières taillées...)  
Les jardins vont être naturel, pas d'exubérance, les toitures végétalisées de l'Hôtel et des Villas sont spécifiques au lieu et la garrigue dominera avec des essences indigènes (Pistachiers, cistes, myrtes, euphorbes...) de manière à avoir un mimétisme avec la végétation environnante.  
La palette végétale utilisée se réfère à la végétation existante sur site, pour les arbres, une dominante avec les pins d'Alep, chêne vert, oliviers et quelques cyprès en haut de l'Hôtel et pour les arbustes, pistachiers, filaires, cistes, romarins...  
Pour les zones enherbées, des mélanges spécifiques seront utilisés, pour une bonne résistance à la sécheresse (Kikuyu) pour éviter trop d'arrosage et trop d'entretien.





## La voie d'accès

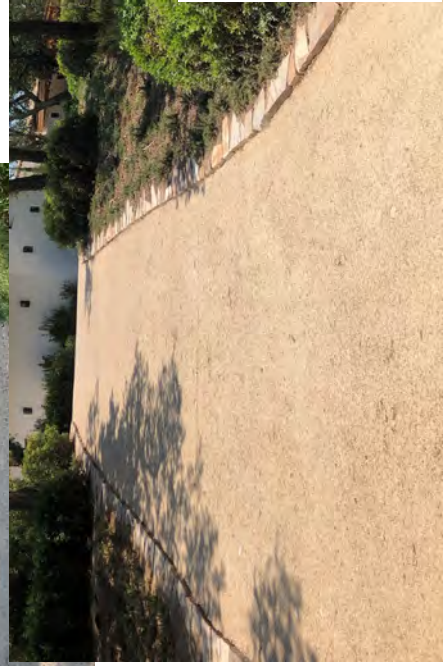
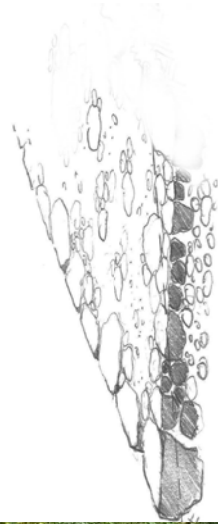
Le chemin d'accès pour arriver au site est traité d'une façon très simple en béton teinté désactivé façon chemin de campagne et puis une esplanade en pierre de taille de Cassis fera la jonction entre l'accès à l'hôtel à gauche et l'accès aux villas à droite



La voie d'accès en béton teinté désactivé (Images de référence)



Béton teinté désactivé façon chemin de campagne avec ou sans incrustation de pierre

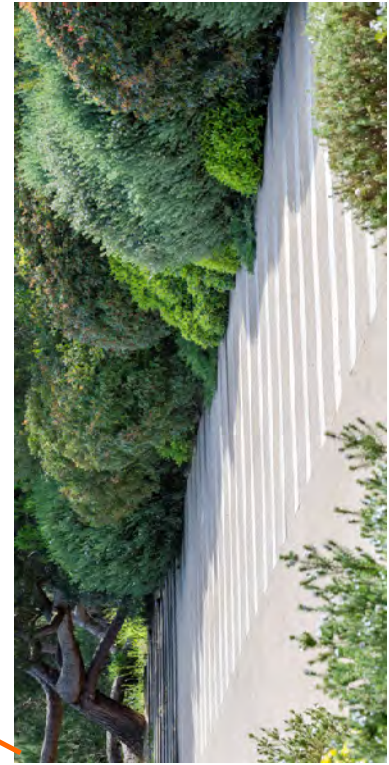
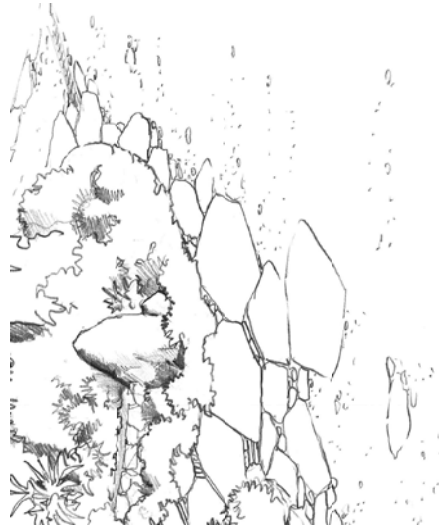
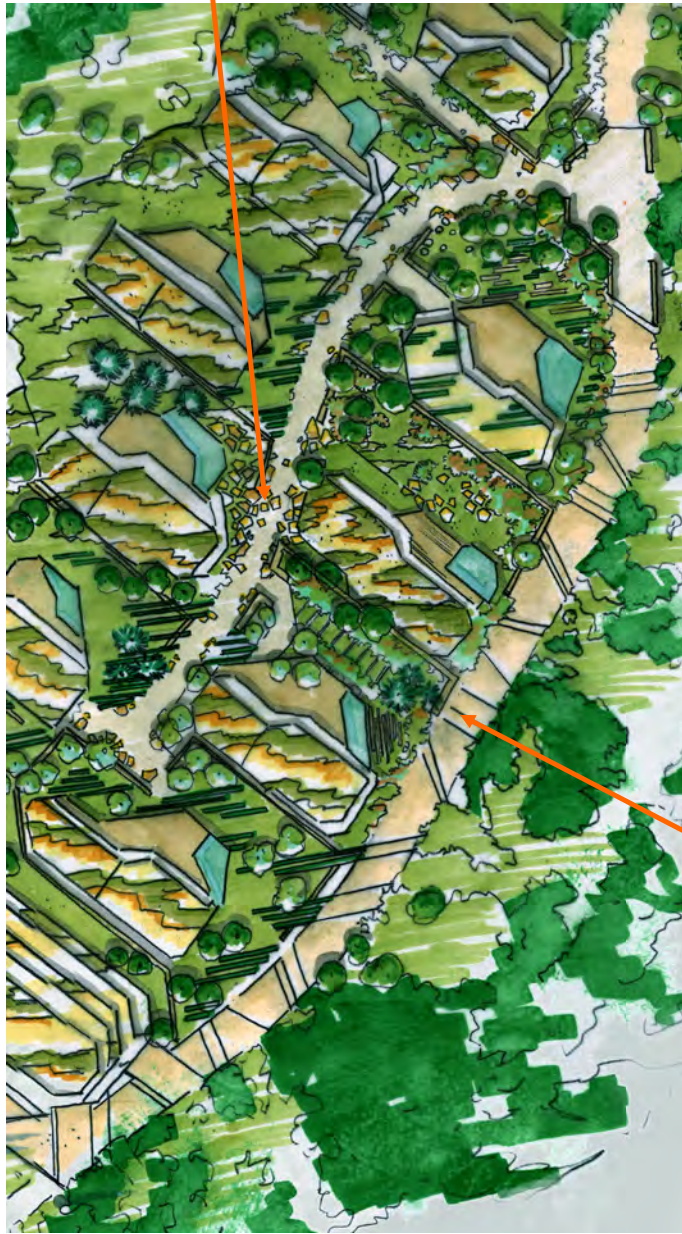


L'esplanade en pierre (barette de pierre) (Images de référence)



*La voie d'accès menant à l'hôtel et aux villas (Image de référence et croquis)*

Le chemin d'accès menant à l'hôtel, béton teinté désactivé avec incrustation de bois ou de pierre module régulier mis de manière irrégulière et le chemin à droite menant aux villas en béton teinté avec incrustation de dalle de pierre module irrégulier.



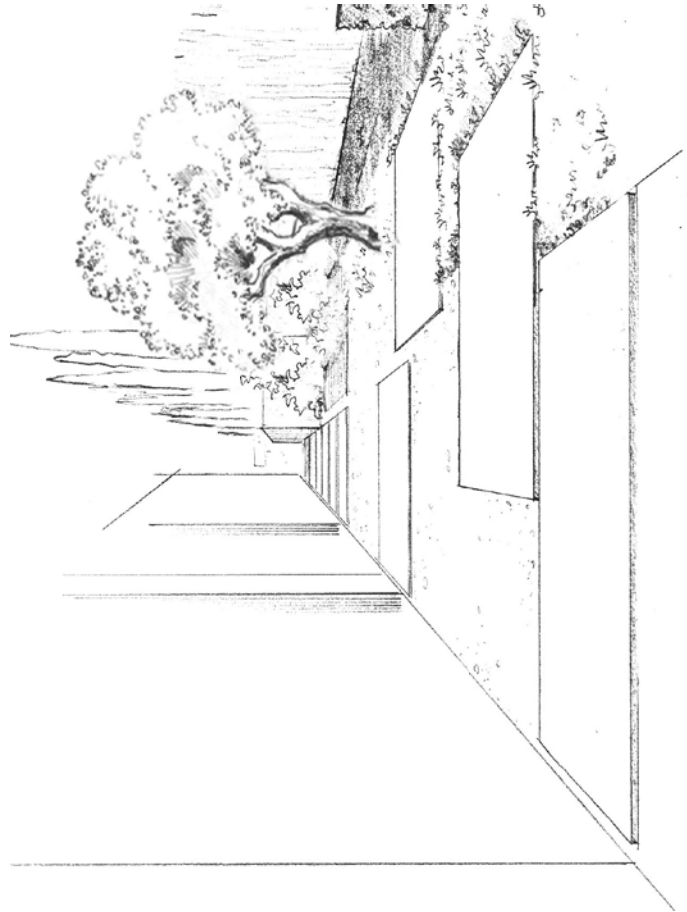
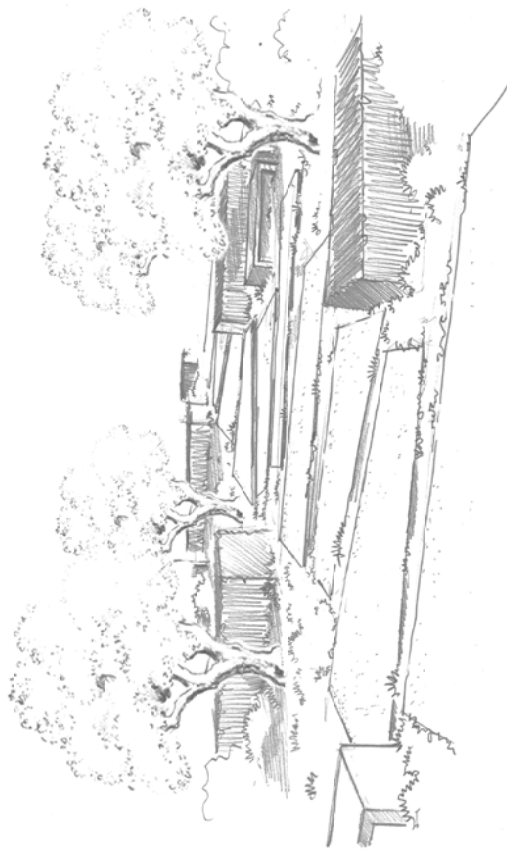
*Principe d'aménagement paysager autour des villas*

Les jardins privatifs des villas seront traités de manière à ce que chaque jardin est son identité propre (jeu de dalles et appareillages différents), et les compositions végétales bien que différentes d'une villa à l'autre, s'appuieront sur les mêmes essences pour une harmonisation de l'ensemble.



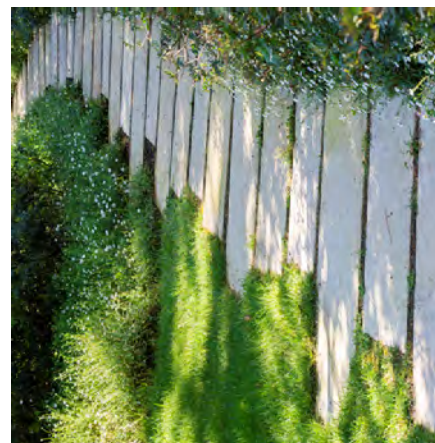
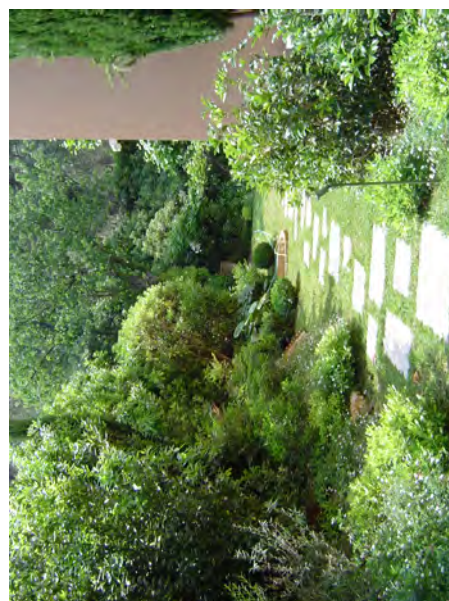
*Principe d'aménagement paysager passage en dalle (croquis)*

Grandes dalles en pierre de Cassis module irrégulier ou régulier



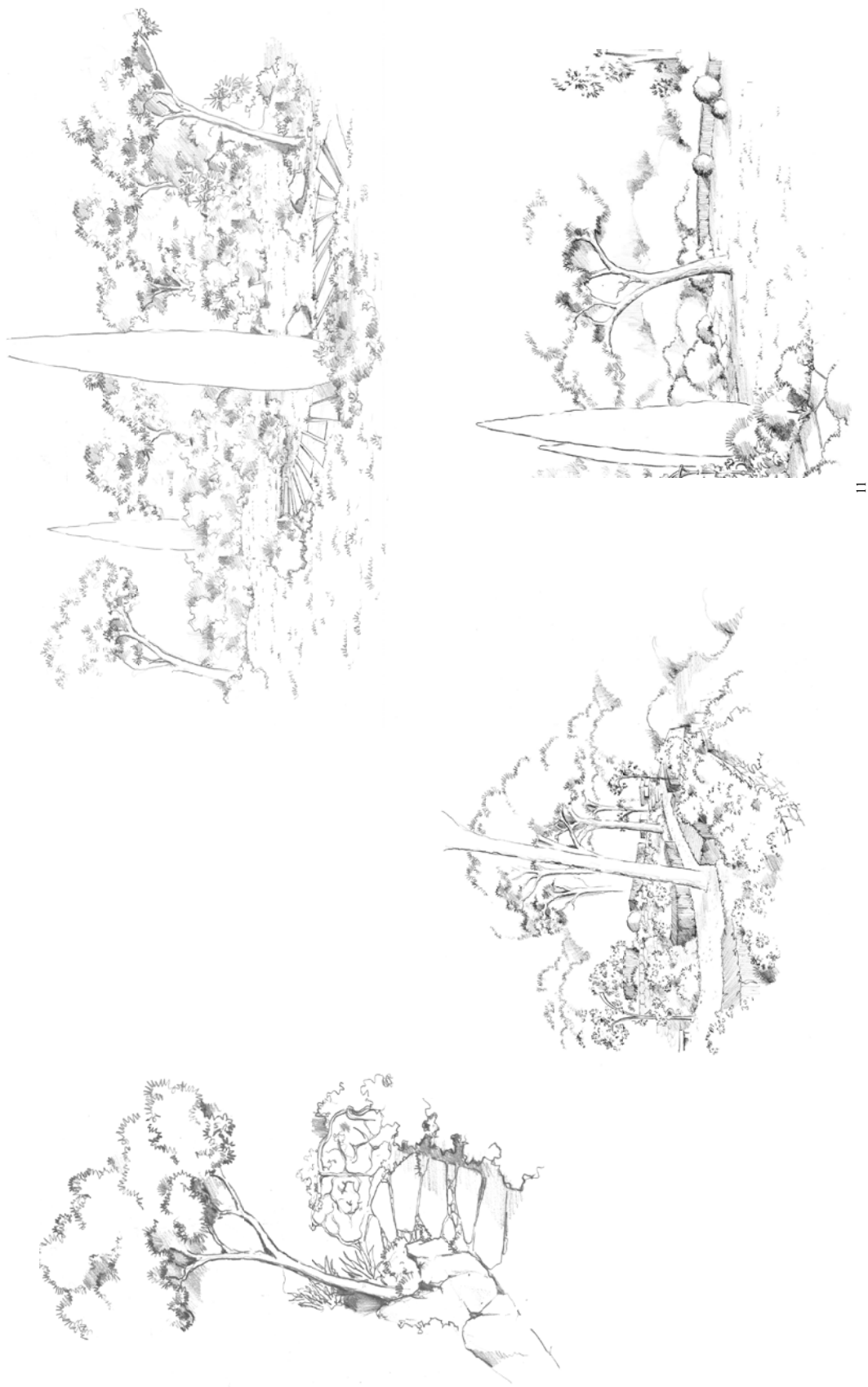
Principe d'aménagement paysager passage en dalles (images de référence)

Grandes dalles en pierre



Principe d'aménagement paysager aux abords des villas (croquis)

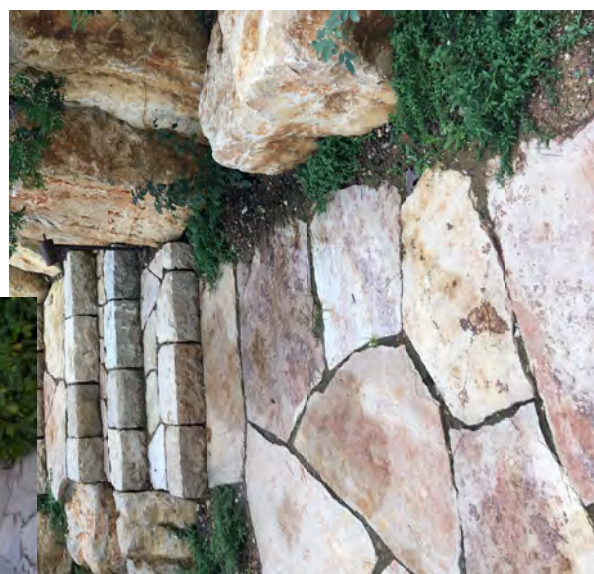
Ambiance végétal minéral





*Principe d'aménagement paysager aux abords des villas (images de référence)*

Passage en grandes dalles en pierre appareillage opus incertum



*Les murs de soutènement*

Les murs à créer reprendront l'écriture existante des fronts de taille associés à des murs construits en pierre



Les murs de soutènement (Images de référence)

Murs avec roche existante associés à des murs construits en pierre



14



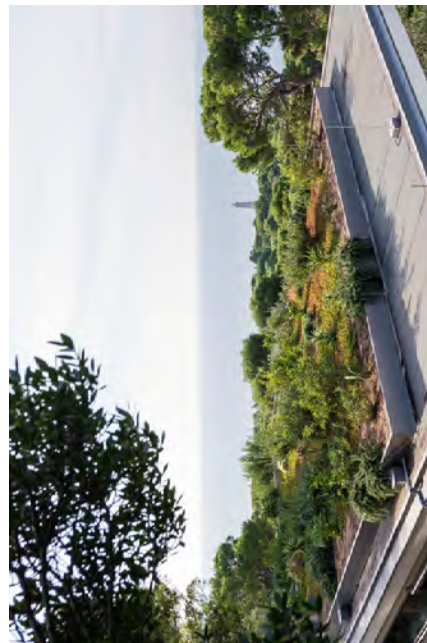
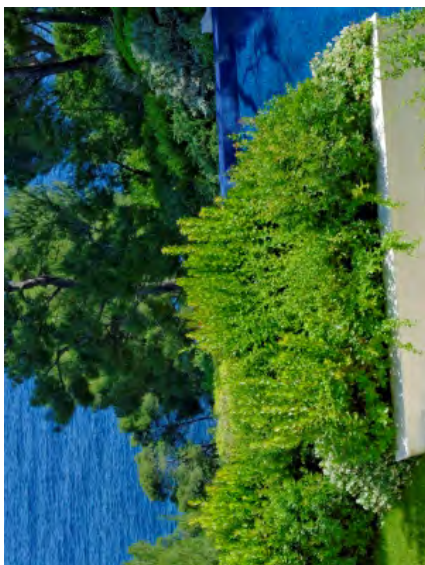
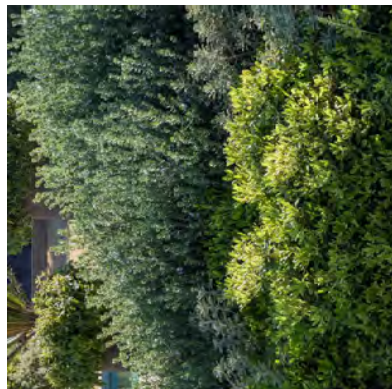
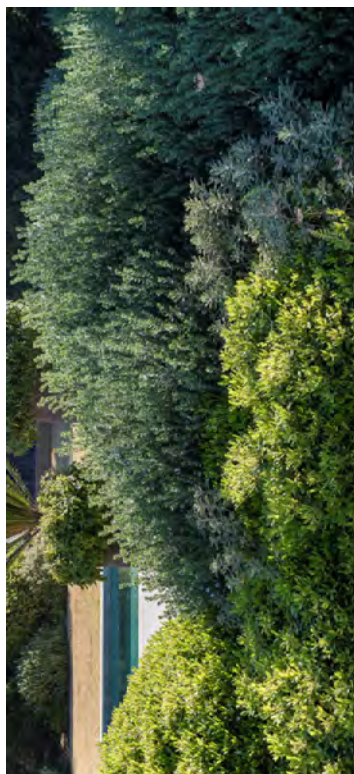
## Les toitures végétalisées

Les toitures de l'Hôtel et des Villas sont spécifiques au lieu et la garrigue dominera avec des essences indigènes (Pistachiers, cistes, myrtes, euphorbes...) avec de manière irrégulière mélange minéral et végétal (gravillons type grain de riz ou stabilisé). Des plantes basses seront plantées pour donner l'aspect d'un paysage naturel et créer une harmonie dans les couleurs (Composition de vert et de gris) et une graduation dans les hauteurs. Ce sont des plantes adaptées avec un entretien relativement faible.



## *Ambiance des toitures plantées, images de référence*

Une partie des toitures terrasses sera végétalisée avec des hauteurs de terres de 35cms à 40cms qui permettront la réalisation d'un véritable jardin méditerranéen, avec des pistachiers, filaires, romarins, teucriums, pitosporum tobira 'mana' ... Crescendo et de manière totalement organique, les lentiques se mêlent aux filaires, et aux romarins. Des plantes hautes, des plantes basses seront plantées pour donner l'aspect d'un paysage naturel et créer une harmonie dans les couleurs (Composition de vert et de gris) et une graduation dans les hauteurs. Ce sont des plantes adaptées avec un entretien relativement faible.



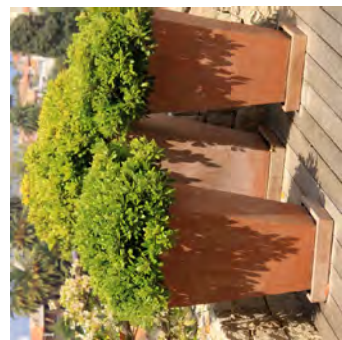
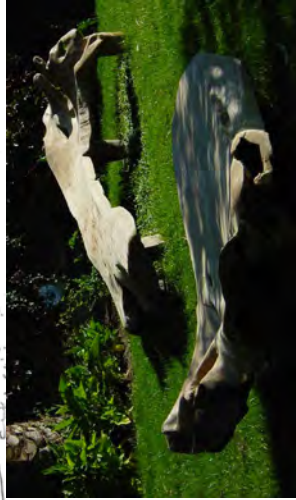
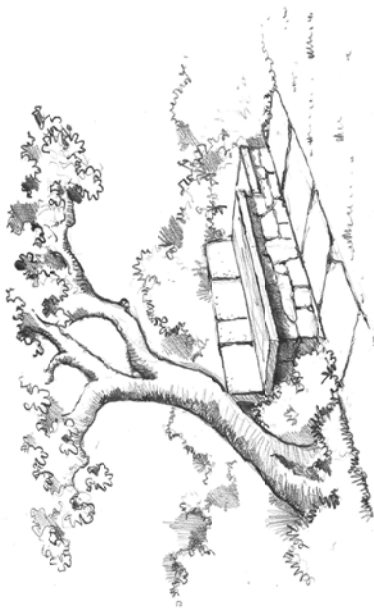
*Ambiance végétale aux abords des piscines (Images de référence)*



*Ambiance végétale aux abords des villas (Images de référence)*

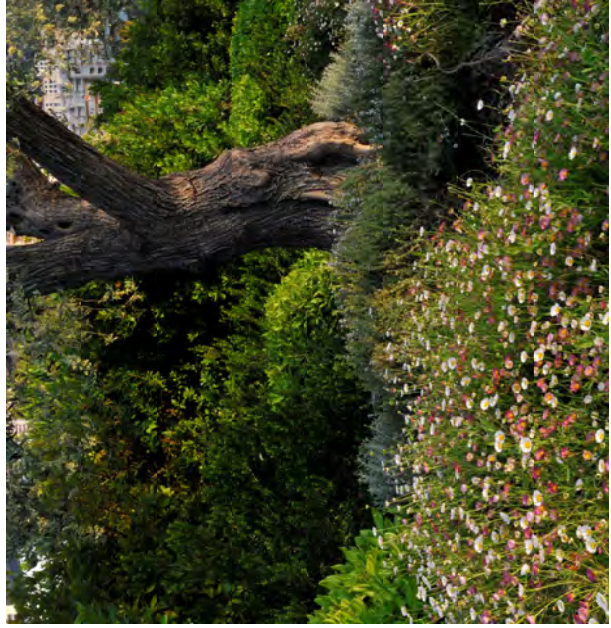


Ambiance mobilier et décoration (Croquis et Images de référence)



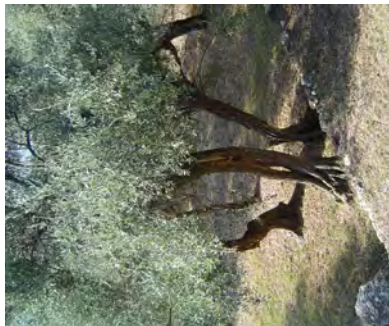
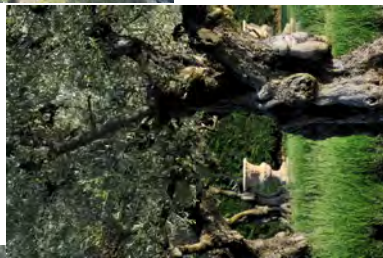


Ambiance végétale association de plantes (Images de référence)



Palette végétale les arbres (Images de référence)

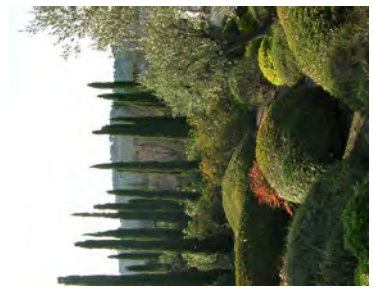
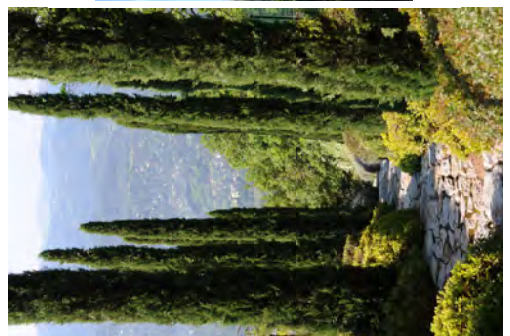
*Olea europaea*



*Pinus halepensis*



*Cupressus sempervirens 'stricta'*



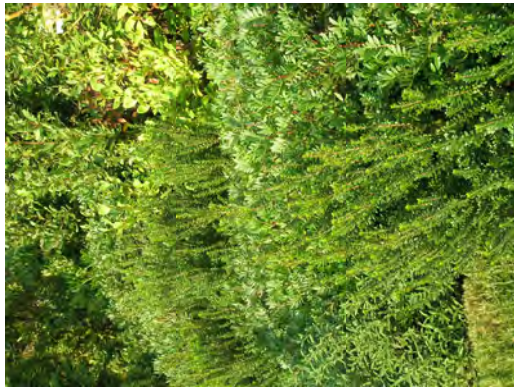
21

*Quercus ilex*



Palette végétale les arbustes et vivaces, vert et gris (Images de référence)

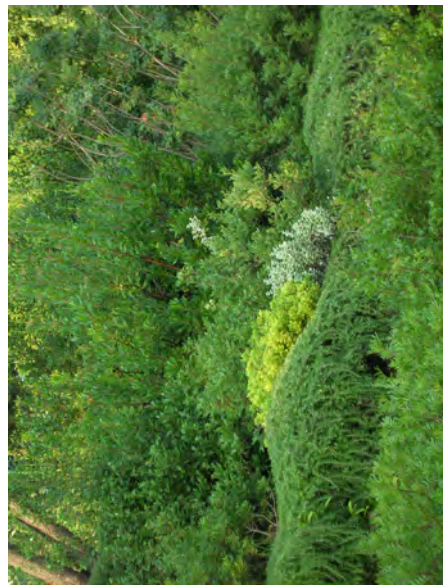
Association de Myrte et Pistachier



Jeu de gris et vert



Association d'arbutusier, pistachier, romarin

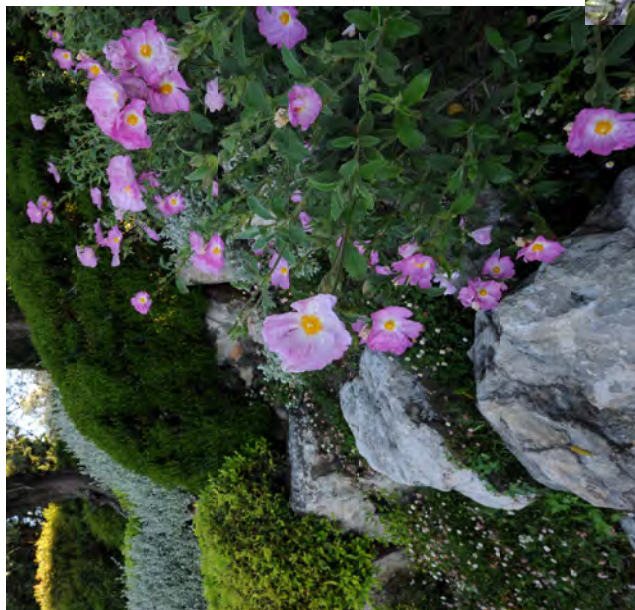


Palette végétale les arbustes et vivaces, les fleurs et parfums (Images de référence)

*Le Jasmin*



*Ciste et erigeron*



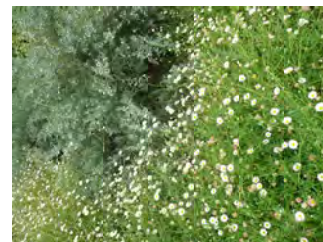
*Myrsine communis*



*Helychrisum immortelle*



*Erigeron karvinskianus*



*Santolina chamaecyparissus*

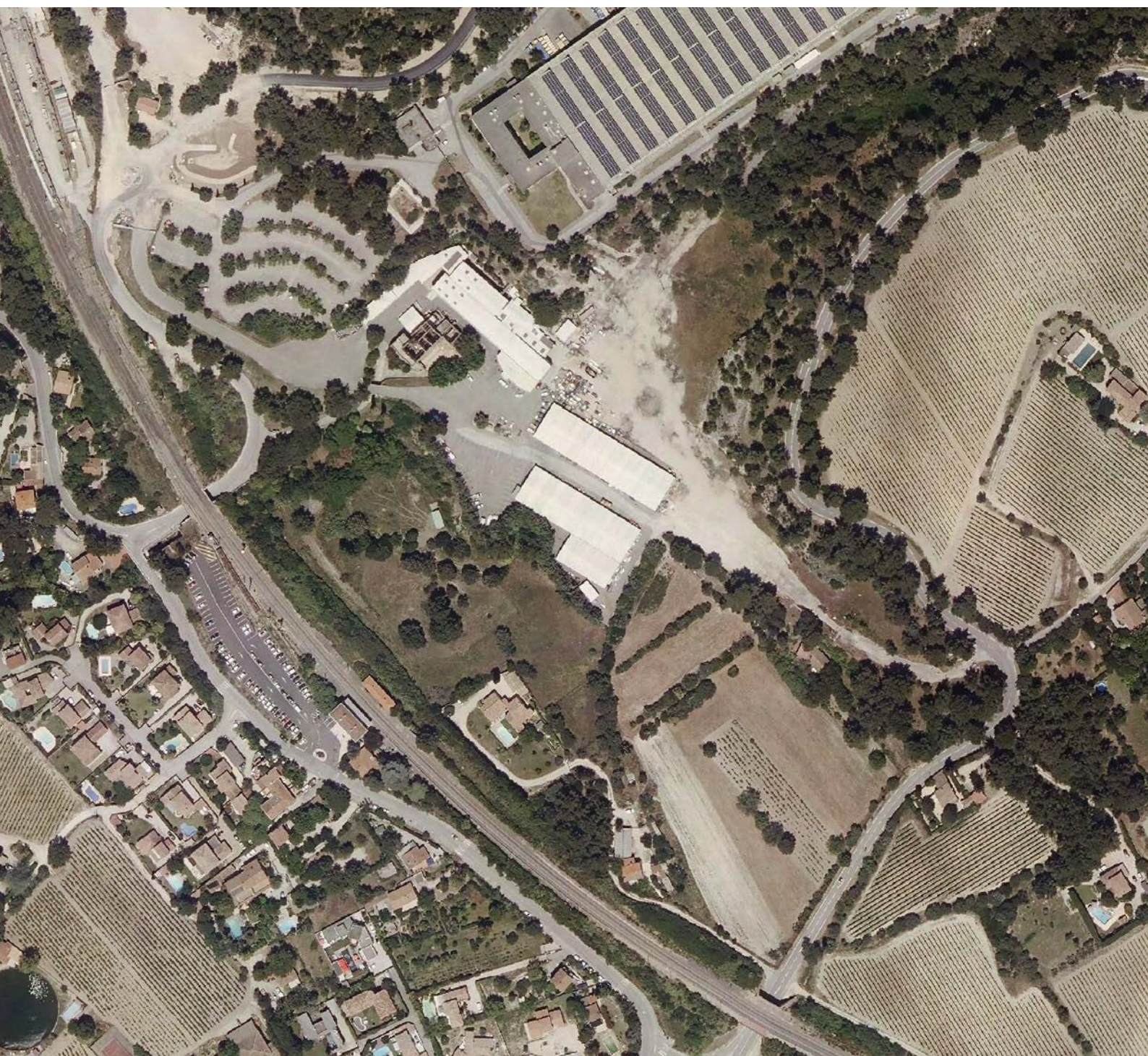


*Osmanthus fragans*



# OAP n° CAS-02

Cassis  
Brégadan





# Cassis - "Brégadan"

Le secteur du Brégadan est situé au nord de la commune de Cassis et s'étend sur environ 7 ha. Il est bordé au sud par la voie ferrée, au nord-ouest par le technoparc de Cassis et au sud-est par des espaces agricoles. Ce secteur, aujourd'hui en partie bâti, s'inscrit dans le fond d'un vallon fermé par le talus de la voie ferrée. Situé à proximité de la gare de Cassis, ce secteur est accessible depuis le chemin du Plan d'Olive qui dessert de nombreux espaces économiques, notamment le technoparc de Cassis, le village artisanal Horizon Brégadan, la carrière Lafarge et la déchèterie.

## PROGRAMMATION

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

- secteur 1, au nord-ouest du site : à vocation d'industrie et d'artisanat ;
- secteur 2, au sud-est du site : à vocation d'entrepôt pour la logistique urbaine.

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

L'aménagement de la zone doit s'inscrire dans l'identité paysagère du secteur avec, notamment, la préservation des boisements significatifs existants et de la perception du fond de vallon. L'implantation des constructions formera des ensembles cohérents entourés d'espaces extérieurs qualitatifs participant ainsi à conforter un secteur d'interface ville-nature.

Il sera privilégié une identité architecturale simple et commune pour les constructions relevant d'un même ensemble.

## LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le secteur accueillera exclusivement des activités économiques sous forme de locaux industriels-artisanat et d'entrepôts.

La surface de plancher (SDP) maximale autorisée est de :

- 8 500 m<sup>2</sup> sur le secteur nord-ouest destiné à l'industrie et l'artisanat ;
- 4 000 m<sup>2</sup> sur le secteur sud-est destiné à un espace de logistique urbaine et des entrepôts.

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

Adossé au coteau du massif du Grand Caunet, le secteur s'inscrit dans un cadre arboré avec une véritable qualité paysagère de ses franges. Il est caractérisé par la présence de boisements importants, en particulier sur la frange nord-est en continuité des EBC longeant la route de la Bédoule et sur la partie sud le long de la voie ferrée. Le projet s'attachera à préserver les boisements existants valorisant les qualités paysagères du secteur. Le secteur est soumis à plusieurs risques naturels : incendie de

## Rappel des documents d'urbanisme

### PADD du PLUi

Le PADD précise que le secteur du Brégadan est un secteur dédié à l'accueil d'activités économiques. Il s'agit de maintenir et valoriser la zone économique existante en s'appuyant sur une diversification, notamment en offrant des possibilités pour des établissements de taille importante ne pouvant être accueillis en centre-ville. Le développement de ce secteur contribuera à la dynamique de création d'emplois du bassin Est, dont les objectifs s'élèvent à 4 300 emplois à l'horizon 2030. Le projet devra participer à qualifier les franges urbaines, interfaces entre la ville et la nature, mais également prendre en compte les nuisances et les risques et s'en prémunir.

forêt (zones B1, B2 et B3 du PPRIF) et inondation. Il faut également noter qu'il est soumis à un aléa fort lié au retrait-gonflement des argiles.

Au regard de ses caractéristiques topographiques, le secteur constitue un axe naturel d'écoulement des eaux de pluie. Les prescriptions induites par le risque d'inondation rendent en particulier inconstructible la partie sud du secteur et une partie au nord. La partie centrale de la zone est constructible en respectant les prescriptions du règlement du PLUi. De plus, une continuité nord-sud non bâtie devra être préservée entre la partie haute du secteur et la partie basse. Au-delà, le projet devra avoir une approche résiliente et vertueuse en promouvant notamment une infiltration in situ et une désimperméabilisation du sol. Le bassin de rétention situé contre la voie ferrée devra être conservé.

## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### MOBILITÉS

L'accès principal à la zone sera prioritairement établi à partir de la route départementale n°1 (route de Roquefort-la-Bédoule). Son aménagement fera l'objet d'une étude pour sa fonction-

nalité en toute sécurité, qui devra être validée par la Direction des Routes du Conseil Départemental. Toutefois, l'accès existant par le Chemin du Plan d'Olive est maintenu pour permettre une liaison interne transversale du site par le nord de la voie ferrée, ce qui permettra en outre de réduire le trafic sur le chemin du Plan d'Olive et l'avenue de la Gare (passant devant la gare SNCF).

Un cheminement piéton traversant la zone du nord au sud devra également être aménagé pour rejoindre le chemin du Mont Gibaou.

## RÉSEAUX

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

## FORMES URBAINES

### ACTIVITÉS : INDUSTRIE ET ARTISANAT

Les constructions doivent respecter :

- une surface de plancher totale de 8 500 m<sup>2</sup> au maximum ;
- une hauteur de façade maximale de 12 m et une hauteur totale maximale de 15 m.

#### Les vocations autorisées

Sur cet espace, il est permis l'implantation de constructions à usage industriel et d'artisanat.

Les constructions à usage de bureau sont également autorisées dès lors que celles-ci soient liées et constituent l'accessoire des constructions à usage industriel ou d'artisanat.

De plus, les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone sont autorisées : installations de chauffage ou climatisation, de contrôle des accès....

### ACTIVITÉS : ENTREPÔTS DÉDIÉS À UN ESPACE DE LOGISTIQUE URBAINE

Les constructions doivent respecter :

- une surface de plancher totale de 4 000 m<sup>2</sup> au maximum ;
- une hauteur de façade maximale de 12 m et une hauteur totale maximale de 15 m ;

#### Les vocations autorisées

Sur cet espace, il est permis l'implantation de constructions à usage d'entrepôts dédiés à de la logistique urbaine.

Les constructions à usage de bureau sont également autorisées dès lors que celles-ci soient liées et constituent l'accessoire des constructions à usage de logistique urbaine.

De plus, les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone sont autorisées : installations de chauffage ou climatisation, de contrôle des accès....

## 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.





Entrée du site du Brégadan - source AMP

## 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 - villeetpaysages.fr





 Périimètre d'application de l'OAP

 Parcellaire (source cadastre 2022)



### A/ Composition urbaine


-  Espace naturel à préserver ou à réhabiliter
-  Équipement public existant


### B/ Espace public et accessibilité

-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement (tracé à préciser)
-  Dispositif de retournement à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter

### C/ Formes urbaines et implantation

-  Industrie et artisanat
-  Entrepôts dédiés à un espace de logistique urbaine

 12 Hauteur de façade (en m)

 4000 m<sup>2</sup> Surface de plancher maximale autorisée (m<sup>2</sup>)

# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

