



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

J OAP SECTORIELLES

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification n°4

approuvée le 06/10/2025

—

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

J10	LA CIOTAT	LCT-01	ATHELIA V
J10	LA CIOTAT	LCT-02	SECTEUR NORD
J10	LA CIOTAT	LCT-03	BORD DE MER OAP créée - modification n° 4

OAP n° LCT-01

La Ciotat
Athélia V



La Ciotat - «Athélia V»

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

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

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

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

PROGRAMMATION

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

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rappel des documents d'urbanisme

La DTA (Directive Territoriale d'Aménagement)

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

Le SCoT

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

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

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

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

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

Le PADD du PLUi

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

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

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

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

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

GESTION DE RISQUE INCENDIE

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

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

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

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

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

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

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

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

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

SECTEUR TÊTE DE LAPIN ET HAUT MISTRAL

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

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

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

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

SECTEUR BAS ROUMAGOUA

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

MODES DOUX

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

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

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

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

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

STATIONNEMENT

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

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

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

En outre :

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

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

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

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

ESPACE ÉCONOMIQUE : VOCATIONS ET FORMES URBAINES

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

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

ACTIVITÉS : PETITES INDUSTRIES (ARTISANAT) ET BUREAUX

Les constructions devront respecter :

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

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

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

Vocations :

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



PÔLE DE VIE POTENTIEL

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

Les constructions doivent respecter :

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

Prise en compte de la servitude liée au transport de gaz

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

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Éléments de contexte

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

Composition urbaine

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

Gestion des eaux pluviales

-  Bassin de rétention
-  Noue paysagère

Espace collectif et accessibilité

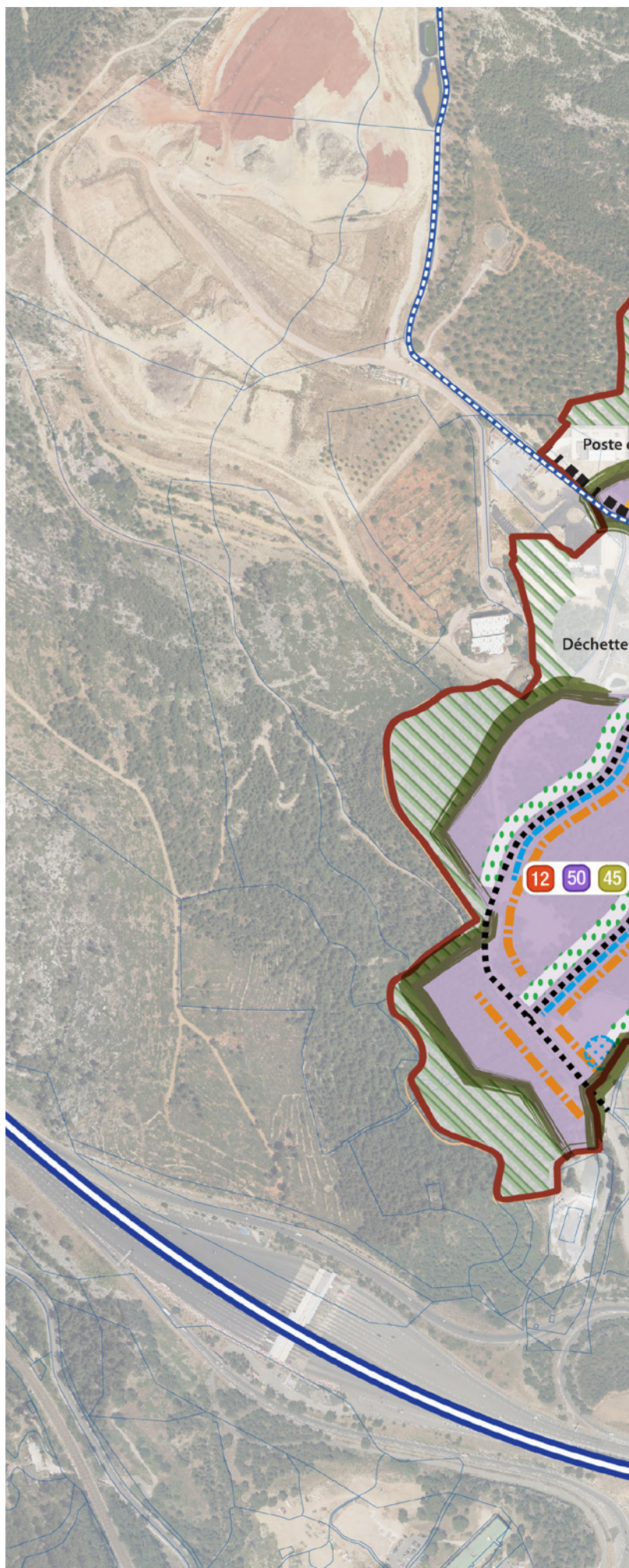
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement à créer
-  Voie existante à aménager

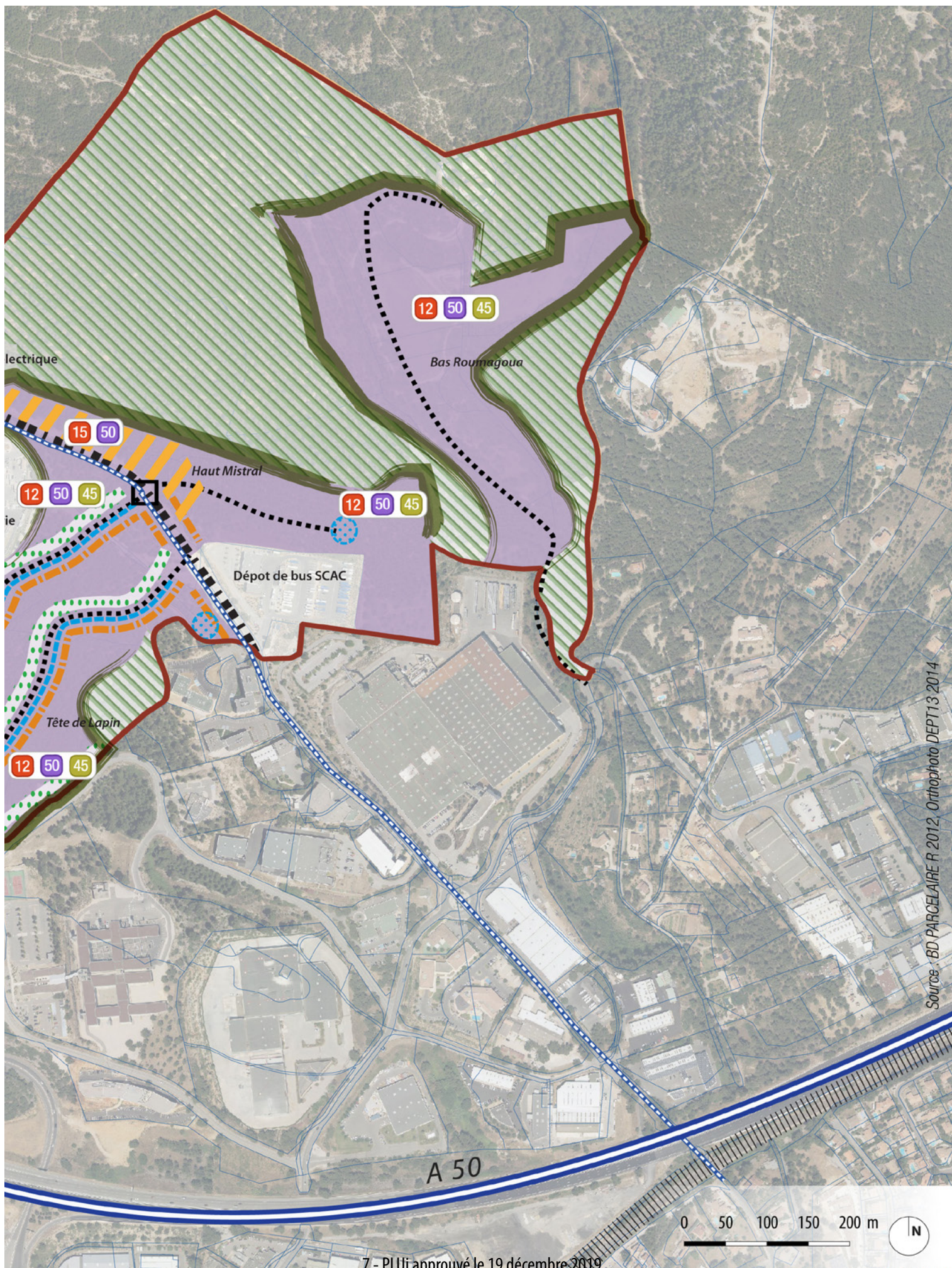
Formes Urbaines et vocations

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

Implantation des constructions

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







OAP n° LCT-02

La Ciotat
Secteur Nord



Légende

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

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

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

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

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

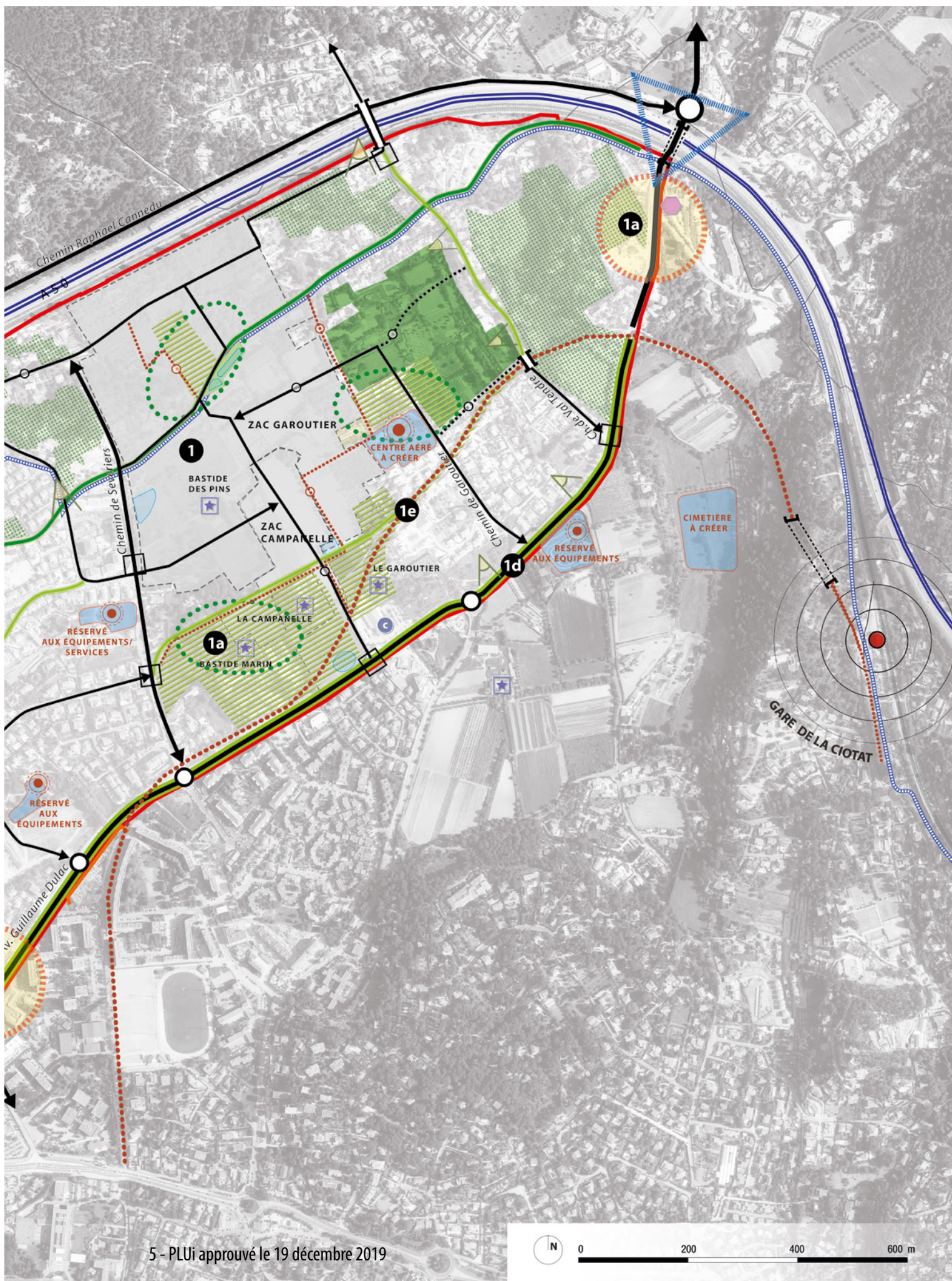
-  flux, carrefour à organiser
-  principe de liaison structurante à créer/conforter
-  principe de liaison à créer/ conforter
-  principe de liaison à créer/ conforter / tracé à préciser
-  principe de raccordement à créer
-  principe de raccordement à créer / tracé à préciser
-  principe de liaison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

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

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

PRINCIPES D'ÉVOLUTION URBAINE







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



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



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

La Ciotat - "Secteur Nord"

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

L'OAP se décompose en 2 parties :

Partie 1 : Grandes intentions de projet

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

PARTIE 1 : GRANDES INTENTIONS DE PROJET

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

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

PRINCIPALES AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

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

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

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

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

Dispositions :

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



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

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

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

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

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

Dispositions :

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

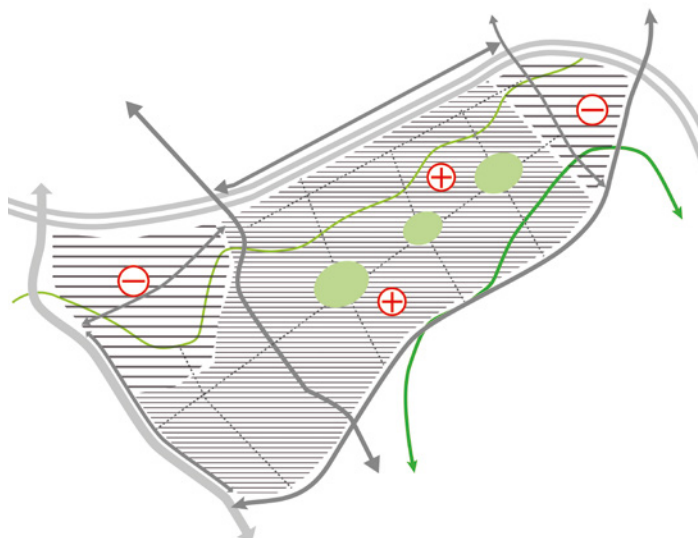
PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

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

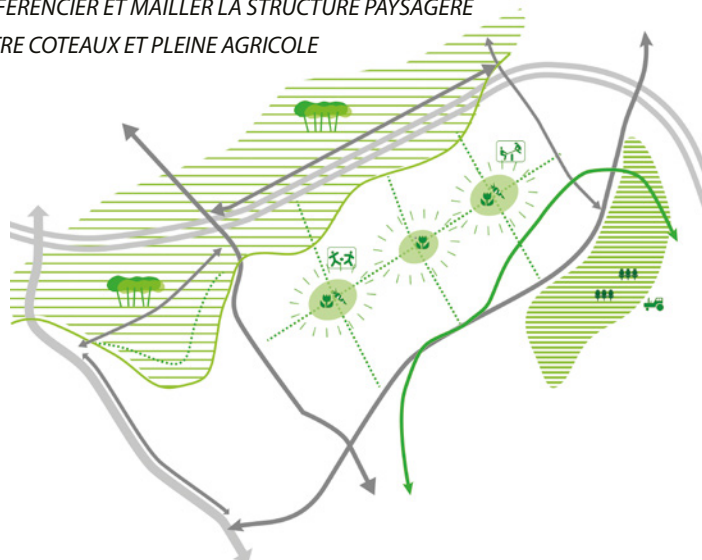
La composition urbaine doit de toute évidence s'appuyer, donner à lire et réinterpréter les structures paysagères existantes (murets en pierre sèche, haies bocagères, massifs paysagers, couverture végétale spécifique...). Elle doit également permettre le renforcement des différents accès aux secteurs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

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

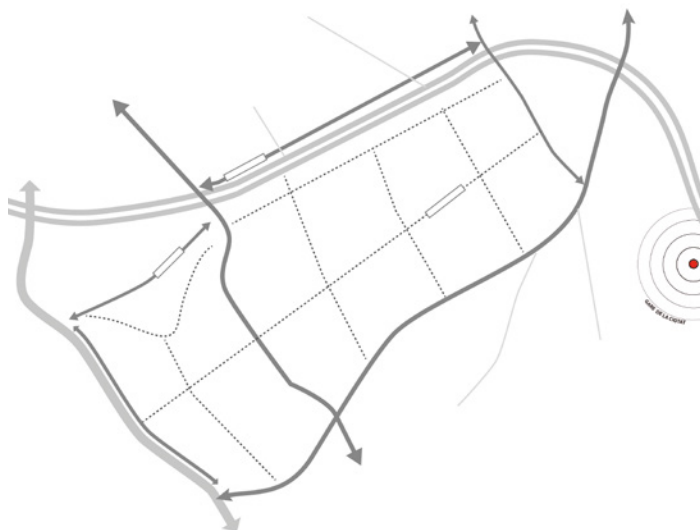
MAÎTRISER ET ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



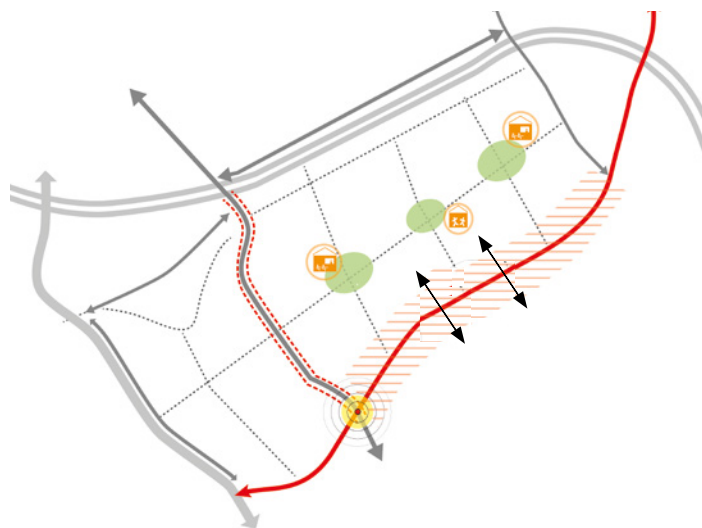
DIFFÉRENCIER ET MAILLER LA STRUCTURE PAYSAGÈRE ENTRE COTEAUX ET PLEINE AGRICOLE



HIÉRARCHISER ET REMAILLER LA TRAME VIAIRE



AFFIRMER DES CENTRALITÉS URBAINES ET ARTICULER LES QUARTIERS



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

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

Dispositions :

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

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

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

Objectifs : Garantir une densité adaptée au contexte et des typologies

Dispositions :

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

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

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

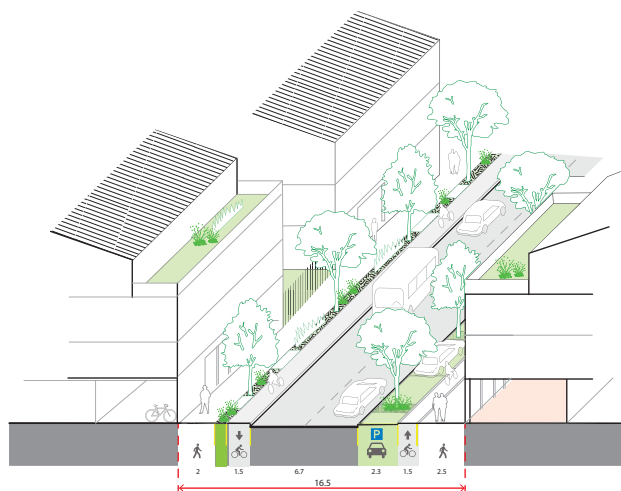
Objectifs : Hiérarchiser le réseau viaire et créer un maillage continu des espaces publics basé sur la singularité du site et sa structure paysagère. Diversifier les fonctions : circulation à pied, à vélo, en transport en commun ou en voiture. Préserver l'identité paysagère de certaines voies.

Dispositions :

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

Cette voie principalement de transit aujourd'hui doit :

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



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

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

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

Trois types de voies accessibles aux véhicules motorisés sont proposées :

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



Une identité paysagère à préserver - Le Chemin des Poissonniers

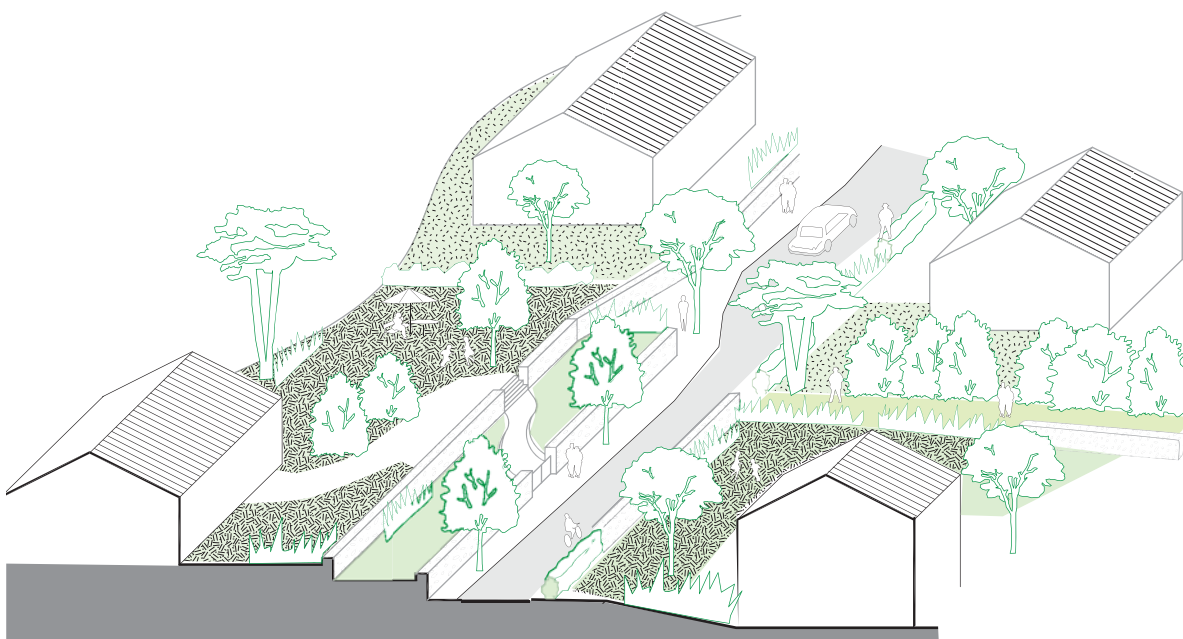


*Schéma de principe d'aménagement d'une voie de desserte secondaire
Des voies aux usages mixtes*

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

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

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



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

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

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

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

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

Dispositions :

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

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

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

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

Dispositions :

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

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

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

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

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

Dispositions :

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



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



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



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



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

PARTIE 2 :

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

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

- Le quartier Garoutier et Campanelle





Un patrimoine à protéger
La bastide Marin



Un patrimoine à protéger
La bastide Campanelle

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

La Bastide Marin

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

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

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

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

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

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



Un patrimoine à protéger
La ferme du Garoutier

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

PROGRAMMATION

ZAC GAROUTIER - Emprise : 22.3 ha environ.

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

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

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

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

- **26 000 m² SP constructible**

ZAC CAMPANELLE - Emprise : 6 ha environ.

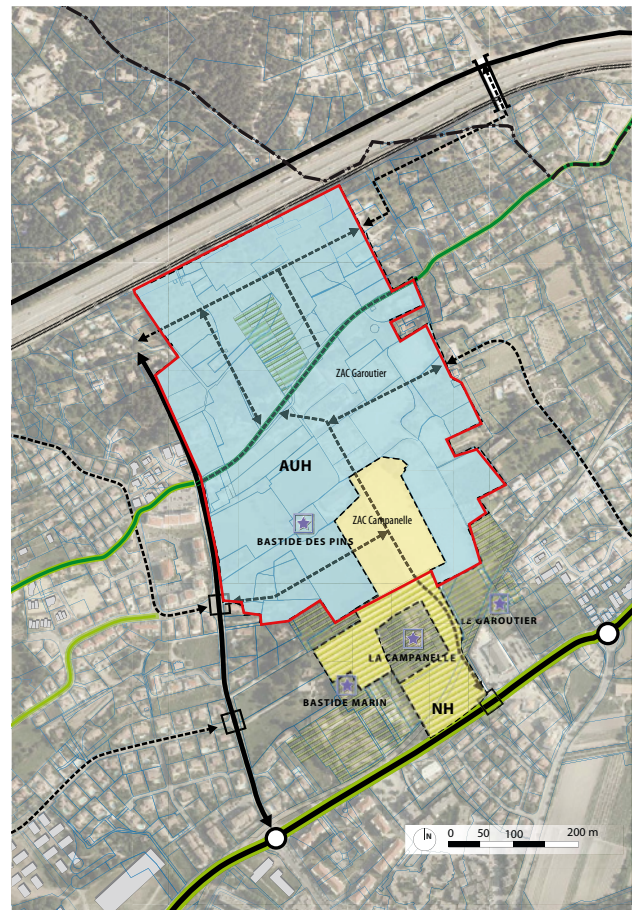
L'ensemble du programme sera réalisé : sur les terrains au nord du périmètre de protection des abords de la bastide

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

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

HORS ZAC

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



Périmètres des deux ZAC et de l'OAP

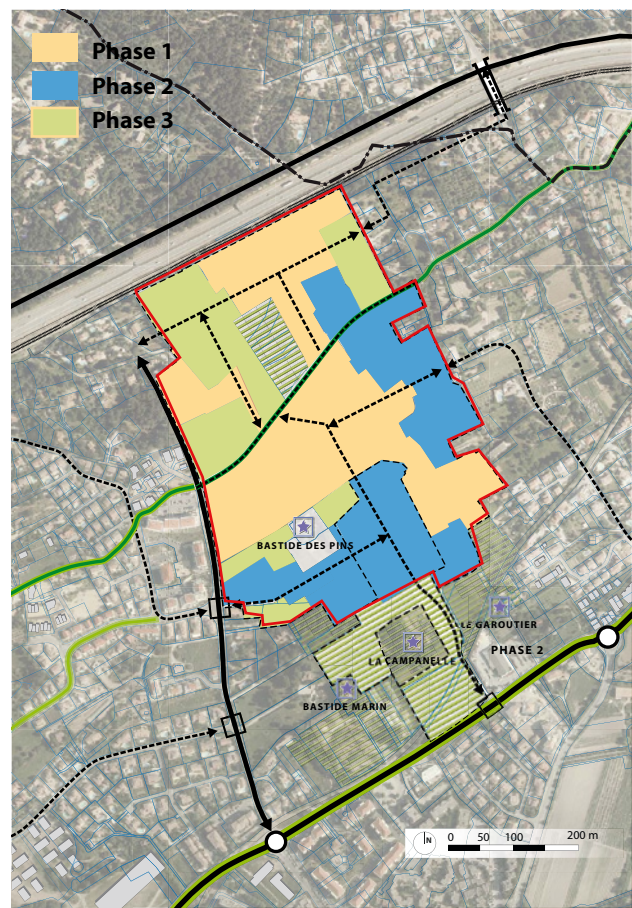


Schéma de principe de phasage



Les secteurs non maîtrisés de la ZAC Garoutier

Des coeurs verts à préserver. Le travail de la pente à valoriser et patrimoine à protéger (restanques en pierre)

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

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

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

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

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

Les espaces extérieurs privés

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

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

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

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

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

Traitement contre les nuisances :

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

LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

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

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

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

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

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

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

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

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

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

Un espace agricole préservé

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

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

Prise en compte de la servitude liée au transport de gaz

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

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

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

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

Déplacements et modes doux

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

Profil des voies

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

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

HABITAT : FORMES URBAINES

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

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

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

PETITS COLLECTIFS

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

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

MAISONS INDIVIDUELLES

Les maisons groupées

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

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

Les maisons indépendantes

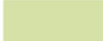
Désigne des maisons implantées de manière discontinue sur leurs parcelles.

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

Légende

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

Composition urbaine

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

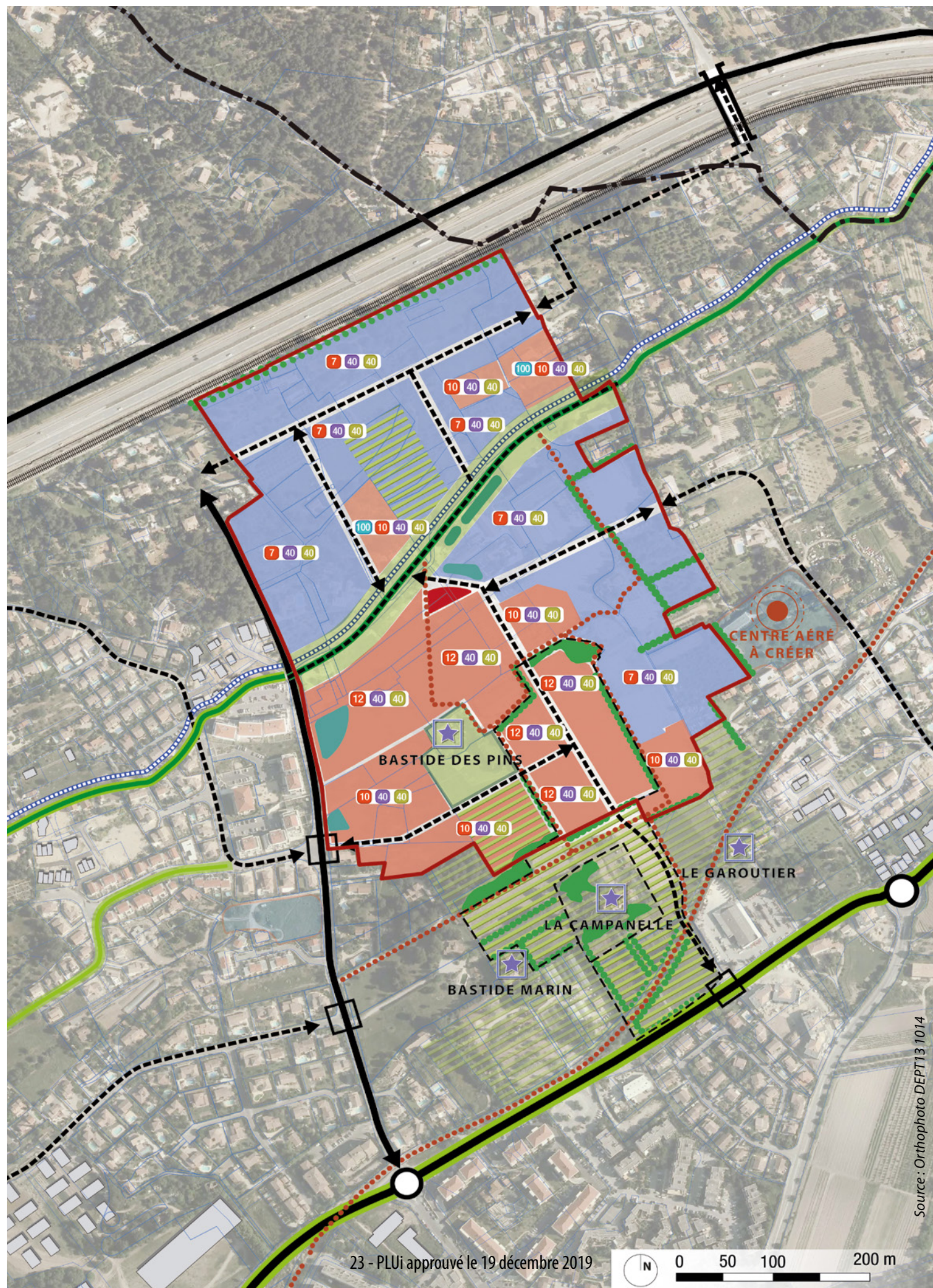
Espace public et accessibilité

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

Formes urbaines et implantation

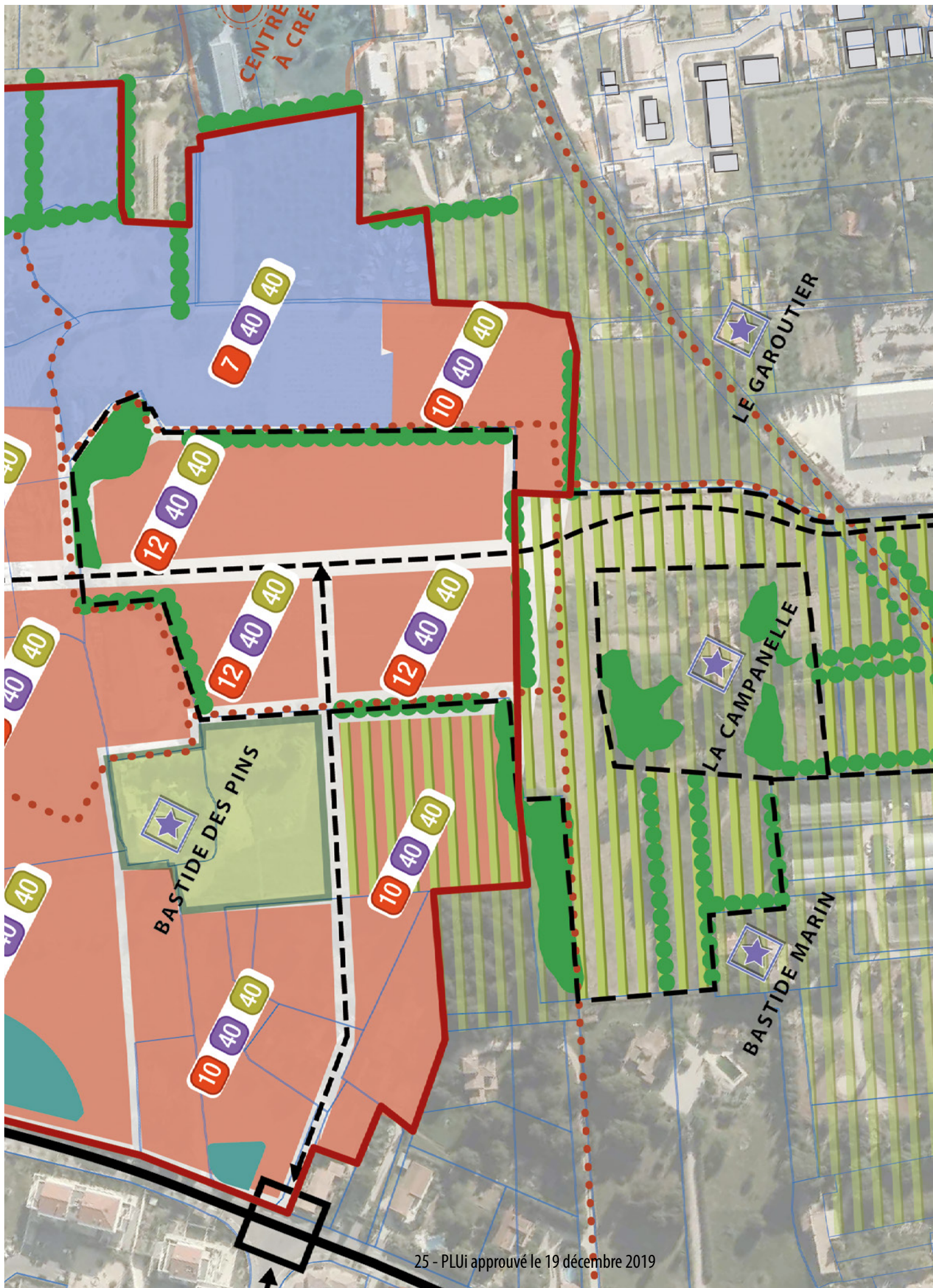
	petit collectif
	maisons individuelles
	logement sociaux (%)
	hauteur maximum de façade (en m)
	emprise bâtie maximum (%)
	Espace vert dont 2/3 de pleine terre (%)

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE -1/2000ÈME





OAP n°LCT-03



La Ciotat
Bord de mer



Rappel des documents d'urbanisme

PADD du PLUi

De façon globale, à l'échelle de la commune, le PADD préconise de maîtriser l'urbanisation en privilégiant le renouvellement, d'affirmer le tourisme comme vecteur d'une économie et d'un développement générateurs d'emplois, de poursuivre le rattrapage du maillage en circulation douce dans les quartiers résidentiels existants, de préserver et valoriser le paysage littoral dans son épaisseur, et de composer un projet urbain d'ensemble préservant et valorisant les structures paysagères majeures.

En cohérence avec le PADD, le secteur « Bord de mer » composé de tissus urbains constitués à vocation résidentielle bordé par une façade urbaine touristique, soumis à des contraintes et à des enjeux environnementaux forts avec l'application de la Loi littoral, doit trouver un juste équilibre entre une urbanisation raisonnée et maîtrisée et l'affirmation d'un tourisme balnéaire durable qui participe à la qualité du cadre de vie et préserve les richesses paysagères.



Le bord de mer présente un petit catalogue de l'architecture résidentielle balnéaire qui s'échelonne des années 1930 aux premières années du XXI^e siècle.
© Christophe Trinquier, Agam.

La Ciotat - « Bord de mer »

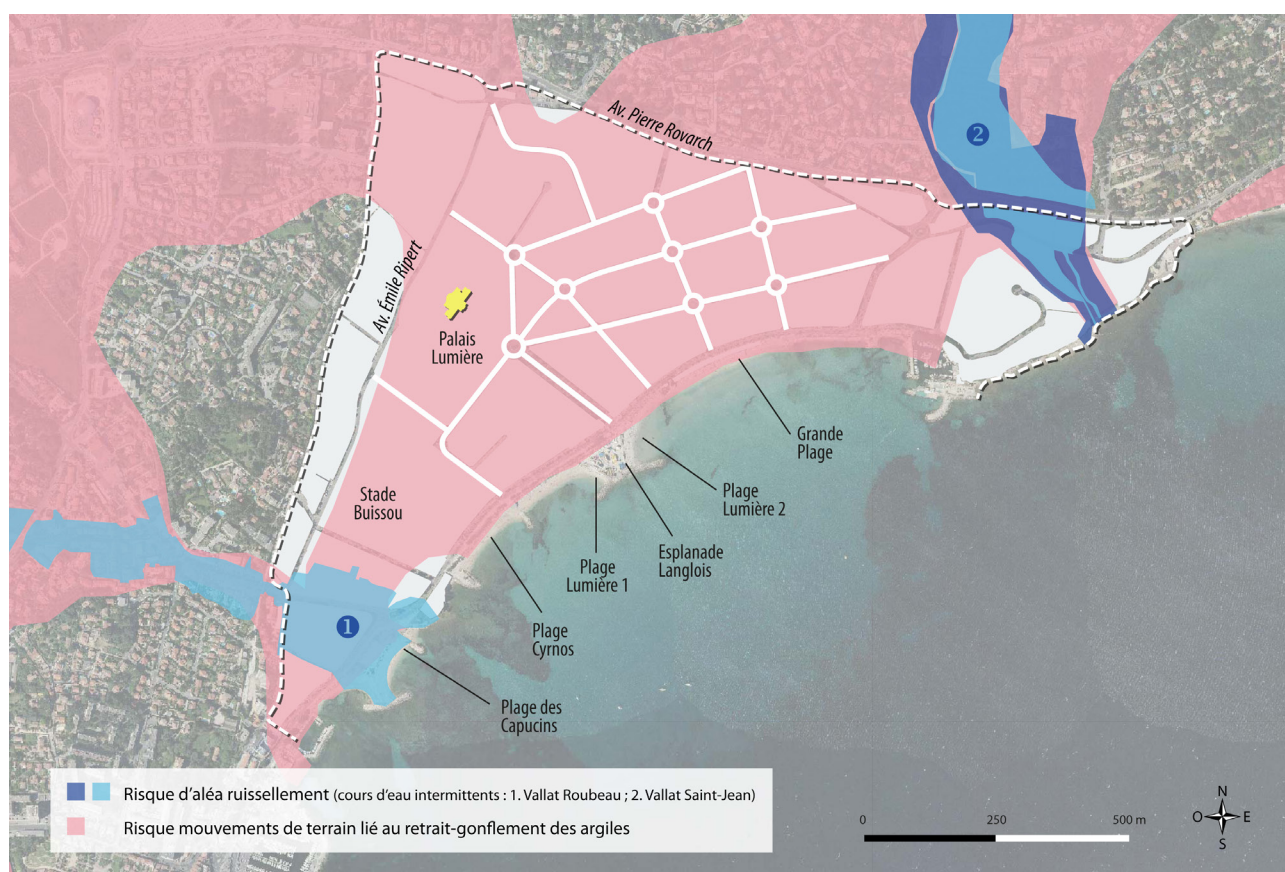
UN SECTEUR RÉSIDENTIEL TOURNÉ VERS LA MER

Situé dans le prolongement du centre historique, le secteur de l'OAP Bord de mer (environ 150 ha) s'est formé à partir du lotissement du domaine du Clos des Plages en 1925 (90 ha) en suivant une trame urbaine régulière remarquable, la deuxième de la commune après celle de la ville historique.

Ce grand quartier de bord de mer comprend :

- une façade urbaine hétérogène (petits logements collectifs anciens et récents, villas anciennes) constituée de façon très progressive (elle est demeurée longtemps discontinue) qui présente parfois des entrées de copropriété assez peu qualitatives pour un front de mer ;
- un quartier résidentiel très structuré en coulisse qui forme une unité cohérente en associant assez harmonieusement logement individuel (parcellaire étroit et assez régulier, maisons individuelles non mitoyennes, R+1, R+2, majoritairement « orientées ») et petit collectif bas (résidences petites ou moyennes, plots et barrettes, R+3 à R+4) ;
- en rive Ouest, un quartier pavillonnaire récemment fortement remodelé par des programmes de logements collectifs hauts et compacts ;
- en rive Est, une petite butte avancée dans la mer urbanisée de façon peu dense, essentiellement sous forme de pavillons avec vue sur mer et grand terrain végétalisé ;
- une séquence du littoral ciotaden composée d'un long front de mer bordé de quatre plages alvéolaires publiques aménagées sur le domaine public maritime (plage double des Capucins, plage Cynos, plage double Lumière dont la plage « Coquille », Grande Plage) et d'une étroite plage rocheuse (Saint-Jean Roches Plates).

Cet espace balnéaire de centre-ville à taille humaine est resté à la fois familial et populaire, vraisemblablement en raison d'un développement du tourisme de bain de mer assez récent : classement en « station balnéaire » en 1928 seulement, artificialisation très tardive du trait de côte sableux en 1975.



ENJEUX PRINCIPAUX

UN PÉRIMÈTRE DE RISQUES

Les plages qui longent le secteur sont les plus importantes de la commune. L'apport de sable et des ouvrages de protection (enrochements, brise-lames) ont permis de gagner 5 hectares sur la mer. Elles appartiennent à une partie de la baie de La Ciotat qui constitue une unité géographique avec la baie des Lecques (Saint-Cyr) et constituent une « zone basse » considérée par le CEREMA comme potentiellement vulnérable aux coups de mer et à la montée du niveau de la mer. Le recul du trait de côte est intensifié par l'incidence oblique des houles du Sud et par la répétition des submersions marines (ou inondations temporaires du littoral) qui peuvent être notamment dues au phénomène de dilatation thermique en été.

UN FRONT DE MER RESTÉ À ÉCHELLE HUMAINE MAIS QUI A BESOIN D'ÊTRE RÉAMÉNAGÉ

La longue promenade du bord de mer est jalonnée de commerces et de terrasses, et elle offre des horizons très dégagés. Elle participe à l'attractivité touristique de la ville (possibilité d'exercer de nombreuses activités sports et loisirs - bain, nautisme, plongée...) mais elle est aujourd'hui atteinte par l'usure du temps (impact des intempéries, désuétude des installations, aménagements récréatifs rares et peu qualitatifs). Les modes actifs y sont peu valorisés et le linéaire piétonnier encombré et cloisonné par des dispositifs anti-intrusion et des plantations en

pot est peu lisible. Les espaces de transition entre la plage et le front de mer sont de mauvaise qualité (accès accidentogènes, masquage partiel de la mer). La circulation des piétons est parfois interrompue par l'avancée commerciale sur l'espace public. L'esplanade Langlois qui accueille une plateforme polyvalente n'est occupée que de façon épisodique.

Inscrite entre deux carrefours giratoires, la voie de circulation actuellement à double sens qui dessert le front de mer et le quartier résidentiel est classée en zone 30 mais le trafic moyen journalier reste important (plus marqué sur la section Ouest) et les vitesses relevées sont élevées sur la section Est malgré les dispositifs ralentisseurs (trafic pendulaire Est-Ouest le matin et Ouest-Est le soir).

La réalisation d'une piste cyclable aux normes et confortable - c'est-à-dire bidirectionnelle - reste impossible tant que le double sens pour les véhicules est conservé. Le front de mer doit faire l'objet d'un programme de requalification dans la continuité des aménagements de l'espace public développés depuis plusieurs années à partir du Port-Vieux.

DES ESPACES DE BAINNADE ET DE LOISIR À RENOUVELER

Les équipements sont peu nombreux sur les plages (un bâtiment de service et de surveillance, un site Handiplage de gestion publique sur le DPM, deux terrains de pétanque). Mal positionnés, les postes de secours sont peu visibles. L'accessibilité PMR est insuffisante et les lieux de repos et les îlots sportifs sont absents. Lors de la saison estivale, la détente sur le sable est très à l'étroit en raison de la rareté de l'espace disponible.

UN SECTEUR À INTÉGRER DANS LES ÉVOLUTIONS URBAINES

Le secteur constitue un élément essentiel de l'identité et de l'attractivité de La Ciotat mais il est resté à l'écart des projets de modernisation du centre-ville et de sa périphérie, notamment en matière de desserte et d'infrastructures. Les équipements sont rares (le stade Buisson, construit en 1932 et récemment réhabilité, et l'école de voile de La Ciotat). La capacité à accueillir de nouveaux projets (équipements ou programmes de logements) est très réduite : il n'y a pas de foncier communal disponible.

Sept parcelles de faible surface appartiennent à un établissement public, ciblées par le PLUi comme étant à vocation « d'extension urbaine de moyenne densité ». Les potentiels fonciers à court ou moyen terme (19 parcelles privées possédant un terrain constructible) se trouvent en second rideau. Le nombre de parcelles qui pourraient être densifiées est limité et la taille des parcelles est parfois assez modeste mais le secteur peut connaître des évolutions au gré des ventes de particuliers et perdre son unité urbaine.

UNE VÉGÉTATION À RENFORCER

La végétation est assez importante (alignements de la promenade du bord de mer) et l'ambiance générale est « verte » en second rideau grâce aux grands arbres des jardins privés. Le parc du château Lumière (très amoindri par rapport à son état originel) n'est pas mis en valeur à sa juste mesure et ouvert au public, et les jardins privés sont souvent en partie imperméabilisés. Aujourd'hui, il manque une épaisseur végétale à hauteur de piéton (strate herbacée et strate arbustive) sur le front de mer et dans les rues qui desservent le quartier résidentiel.

UN SECTEUR URBAIN CLEF POUR L'IMAGE DE LA CIOTAT QUI DOIT AUSSI TENIR COMPTE D'ENJEUX PLUS GRANDS

Le secteur de l'OAP Bord de mer est intégré dans le réseau écologique NATURA 2000 depuis 2015 (Zone Spéciale de Conservation « Baie de La Ciotat »). Il fait partie intégrante du Plan de mobilité métropolitain qui définit l'organisation des déplacements des personnes et des marchandises sur une période de dix ans (2020-2030).

Le secteur doit prendre en compte les obligations énoncées par le SCoT, le PADD mais aussi le Livre bleu de la Métropole et le Contrat de baie. Tout aménagement doit respecter la Loi Littoral, prendre en compte le risque inondation, protéger les milieux marins, améliorer la mobilité et l'accessibilité du littoral, limiter la densification en bord de mer, et protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager. Les activités sportives et de loisir doivent être douces, non bruyantes et non polluantes pour rester compatibles avec les démarches nautiques et environnementales de la commune (Label France station nautique, Cœur du Parc national des calanques, rôle d'animateur Natura 2000 attribué à la Ville de La Ciotat).



Grande plage © Photo Christophe Trinquier, Agam.

GRANDES INTENTIONS DE PROJET

L'enjeu pour la commune de La Ciotat est à la fois de trouver un équilibre entre le renforcement de l'attractivité, le développement économique, la modernisation de l'offre de tourisme et la préservation de l'environnement et du paysage.

PRINCIPES POUR UNE ÉVOLUTION URBAINE HARMONIEUSE ET MAÎTRISÉE

- **Apaiser le front de mer en réduisant fortement la présence des automobiles et donnant plus de confort aux piétons et aux cyclistes** (parcours aisés et compréhensibles, qualité des sols, maîtrise des mobiliers urbains et des terrasses commerciales) et en améliorant l'accessibilité pour tous.
- **Réinventer l'attractivité du bord de mer avec un aménagement continu et cohérent sur l'ensemble du linéaire** (cohérence architecturale du front bâti, traitement de l'espace public, meilleure offre en équipements sur l'arrière-plage) adaptable en fonction des haute, moyenne et basse saisons touristique et **améliorer la vitrine touristique de la ville** (renforcement raisonné de l'offre hôtelière, animation toute l'année adaptée) **tout en conservant et privilégiant une identité populaire et une vocation résidentielle** (limitation de l'hébergement via une plateforme communautaire).
- **Maîtriser l'évolution du quartier résidentiel** en tirant avantage de la rationalité du plan hérité du lotissement du domaine du Clos des Plages (voies larges et rectilignes), **et promouvoir des projets immobiliers réalistes et pérennes** qui ne portent pas atteinte à la qualité de vie et n'altèrent pas le paysage urbain (densification et hauteur limitées, mise en valeur de l'héritage architectural, urbain et paysager).
- **Tenir compte des obligations fortes en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement** (intégration de la gestion du risque d'aléa submersion marine), **renforcer la place de la nature** (en lien avec la Trame verte et bleue et la démarche Nature en ville de la commune) **et employer le patrimoine architectural comme un levier de projet culturel et touristique.**

PRINCIPES

1 - APAISER ET ACCUEILLIR (MOBILITÉS)

Objectifs

- Réduire les nuisances, améliorer le cadre de vie et renouveler l'attractivité touristique dans une « zone apaisée ».
- Repenser la totalité des circulations sur le front de mer pour diversifier les usages.
- Restreindre très fortement la circulation automobile pour donner la priorité aux modes actifs.
- Apporter un soin particulier à la conception et à la réalisation des sols, des limites et des transitions.

L'INTÉGRATION DE TOUS LES MODES DE DÉPLACEMENT

Dispositions

La commune a programmé une refonte complète de la circulation et de la répartition des flux. **Le scénario retenu (modulation de la circulation automobile selon les périodes et les usages, piétonnisation saisonnière...)** et le plan de circulation choisi (système de boucles pour éviter un flux continu sur le front de mer, sens uniques tête-bêche ou plan en pétale...) permettra une forte diminution de la présence et de l'impact de la circulation automobile sur le front de mer (flux, stationnement, bruit, pollution).



› Référence possible. Aménagement de la voie en quinconce avec des chicanes végétalisées, rue Sœur, Asnières-sur-Seine © Quatrevingt-douze / ATM (Agence Thierry Meytraud).



› Référence possible. Espace public unifié avec un seul revêtement qui incite à ralentir (Puerto Vallarta, Mexique) © Alejandro Cartagena / Trama Arquitectos.

En bord de mer, la circulation automobile sera fortement restreinte et impliquera des changements dans les usages et la desserte locale. La libération des emprises occupées par l'une des voies de circulation actuelles et par les places de stationnement permettra de créer une piste cyclable bidirectionnelle et des espaces plus larges pour les piétons.

L'offre en stationnement sera calibrée en fonction des besoins des habitants et des visiteurs. La chaussée et les trottoirs pourront être remplacés par un plateau unique destiné à maîtriser la vitesse, l'espace de circulation automobile étant alors matérialisé au sol par un calepinage ou un matériau différent.

Le quartier « Lumière-Clos des Plages » sera totalement réaménagé dans une logique de zone 30 pour devenir une zone de circulation apaisée. Des « portes » seront aménagées pour signifier aux automobilistes l'entrée dans une zone spécifique et matérialiser la transition (reprise légère autour de l'entrée de la zone pour améliorer sa compréhension et sa lisibilité, plateaux piétons pour surélever la hauteur de la chaussée et casser la vitesse).

La desserte du secteur en transport en commun s'effectuera par l'avenue Pierre Rovarch et l'avenue Émile Ripert. L'avenue Émile Ripert sera apaisée avec des dispositifs incitant à la réduction de la vitesse (ralentisseurs, bordures végétalisées, enrobé spécifique...).

Dans les rues du quartier Lumière-Clos des Plages, des aménagements réduiront la vitesse (réduction des rayons d'insertion, chicanes pour créer une sinuosité, réduction ponctuelle de la largeur de chaussée avec des refuges pour piétons ou des écluses...) et contribueront au renforcement de la végétation de l'espace public (strates herbacée et arbustive de part et d'autre de la voie...). Les seuils seront requalifiés (place de la Rouette, ronds-points du quartier Saint-Jean).

Le secteur de l'OAP Bord de mer est pleinement inscrit dans le projet de système vélo global de La Ciotat. L'accès à vélo au quartier Lumière-Clos des Plages et aux plages s'effectuera depuis l'avenue Subilia et l'avenue du Président Wilson au sud, l'avenue de la Méditerranée puis l'avenue du Languedoc et l'avenue Théodore Aubanel au nord, et le boulevard de Lavaux et l'avenue de Saint-Jean à l'est. Plusieurs parkings vélos seront créés en plusieurs endroits de la zone apaisée. Les cyclistes auront à leur disposition des râteliers, des porte-vélos et des vélos en libre-service.

Dans une logique touristique, le front de mer pourrait capter le prolongement du Parcours Cyclable du littoral varois, un enchaînement de pistes cyclables qui traverse vingt communes du Var en suivant le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer de Provence. Il est en effet envisagé que ce parcours puisse se poursuivre à moyen terme sur le littoral des Bouches-du-Rhône.

Compte tenu des objectifs de coexistence des flux (circulation bidirectionnelle des vélos et circulation des piétons), les cou-

loirs de circulation devront avoir une largeur suffisante et rester confortables et lisibles (planéité et qualité des sols, maîtrise de l'emplacement des mobiliers urbains et des terrasses et contre-terrasses commerciales...).

DES PLAGES PLUS ACCUEILLANTES, D'AVANTAGE ACCESSIBLES À TOUS LES PUBLICS

La commune a programmé une requalification globale de la transition entre le front de mer et la plage (suppression des murets et des murs de soutènement, aménagement de terrasses en gradins, renforcement des alignements d'arbres).

Le réaménagement des interfaces doit également donner lieu à une amélioration des usages et à une augmentation des performances en matière d'espace public.

Dispositions

Tout projet fera l'objet d'une étude spécifique au titre du risque.

Un soin particulier sera apporté à la conception et à la réalisation des limites (ajout de garde-corps, maintien de la visibilité de la mer) et des transitions (qualité des sols, passages ou degrés non glissants, matériaux employés robustes et faciles à changer, franchissement des obstacles...).



À titre d'exemple, un ponton de contournement de la Villa des Tours permettrait une meilleure gestion du cheminement et un usage piéton plus pérenne

© Christophe Trinquier. Photomontage Agam.



» Référence possible. Zone de bain spéciale (PMR, personnes âgées), Playa del Postiguet, Alicante (Espagne) © Photo Mairie d'Alicante.

Des dispositifs et installations complémentaires ainsi que des innovations permettront d'améliorer la qualité de l'accueil et l'attractivité du site :

- des points de rencontre sur le front de mer (plateformes, espaces de repos ombragés) ;
- une accessibilité PMR appliquée tout le long du front de mer avec des accès permanents, praticables et plus sûrs (barre d'appui, main courante, degré de la pente adapté, de préférence une descente en deux temps avec deux rampes d'accès et un palier de repos (rappel de la réglementation en vigueur : il faut un palier de repos tous les dix mètres si la pente est supérieure ou égale à 4%) ;
- des éléments d'information et de signalisation visibles, lisibles et compréhensibles pour tous les usagers ;
- des zones de repos et de regroupement sur la plage (plateforme stable, ombrage...) ;
- des accès à la plage et à l'eau plus qualitatifs : chemin de plage plan, platelage, tapis PMR antidérapants, robustes et bien fixés au sol... (les solutions seront amovibles ou permettront de s'adapter à l'environnement plutôt que l'inverse) ;
- un mobilier accessible aux PMR et aux personnes âgées : bancs de plage, douches adaptées PMR, un sanitaire PMR au minimum ;
- des zones de bain spéciales pour les PMR et les personnes âgées.

2 - RÉINVENTER L'ATTRACTIVITÉ (MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE)

Objectifs

- **Maîtriser la production de logements** pour éviter un changement de la forme urbaine à la suite de projets d'opportunité (fusions parcellaires, mutations sans contrôle).
- **Conforter le tourisme urbain** (capacités hôtelières, animations...) **tout en respectant la vocation résidentielle du quartier** (encadrement et contrôle des meublés touristiques).
- **Conforter le tourisme urbain en tenant compte du risque d'aléa submersion** qui va avoir un impact de plus en plus important sur les droits à construire en bord de mer.
- **Réguler les locations meublées de courte durée dans un contexte de pénurie de logements.**
- **Densifier de façon mesurée le tissu urbain du quartier résidentiel.**
- **Régénérer le littoral urbain en prenant appui sur les nouveaux pôles urbains et sur les infrastructures réalisées en périphérie (PEM, P+R).**
- **Maintenir le double usage de promenade et de loisir du front de mer.**
- **Aménager des espaces souples, modulables et évolutifs ;**
- **Conserver une cohérence d'aménagement et éviter les ruptures** (une sectorisation est possible mais avec une similitude dans le traitement des surfaces et du mobilier urbain).
- **Articuler la requalification de l'espace public à celle qui a refaçonné la façade urbaine littorale entre le Port-Vieux et le port de plaisance** (registre du mobilier, signalétique...) **et renforcer la relation au centre-ville grâce à la continuité formelle de l'espace public.**

- **Connecter le front de mer à la « Voie douce »** (signalétique, jalonnement, traitement paysager, éclairage spécifique, trame noire...).
- **Favoriser l'alternance et la multiplicité des usages en tenant compte de leur saisonnalité (haute, moyenne et basse saison touristique) :** restauration complète et légère saisonnière ou pérenne, commerce de détail et de proximité, activités nautiques, activités associatives et services, plages publiques et concédées...
- **Aménager un front de mer plus intense :** optimisation des espaces, mélange des fonctions, organisation d'événements fédérateurs, animation toute la journée (rotation de la clientèle, publics complémentaires avec des offres spécifiques (arrière-plage culturelle, événements culturels en soirée, concerts, festivals de musique actuelle...), animation en toutes saisons.
- **Favoriser une offre commerciale saisonnière de qualité.**
- **Permettre l'installation d'une offre hôtelière complémentaire adaptée au secteur.**
- Améliorer le traitement des rez-de-chaussée commerciaux (cafés, restaurants, glaciers...).
- **Améliorer l'organisation et l'intégration des terrasses et contre-terrasses commerciales pour éviter la banalisation du paysage urbain et répondre à l'enjeu de l'accessibilité et changer l'image commerciale du front de mer.**
- **Donner une place à des installations saisonnières ou réversibles :** kiosques de marché de jour et de nuit pour une animation commerciale modulable et transitoire ; restaurants sur la plage...
- **Assurer une continuité fonctionnelle tout en tenant compte des spécificités du secteur,** à vocation à la fois résidentielle et récréative.
- **Renouveler l'attractivité touristique en prenant appui sur le patrimoine local et l'offre culturelle.**

LE RENOUVELLEMENT DU TOURISME BALNÉAIRE ET CULTUREL

Principes

Les plages sont un élément essentiel de l'identité et de l'attractivité de la commune. Leur intégrité doit être préservée.

Tout aménagement de la plage et de l'arrière-plage veillera à l'application de la Loi Littoral, tiendra compte des enjeux du SCoT et des obligations énoncées par le Livre bleu de la Métropole et le contrat de baie (protection des milieux marins, mise en valeur du littoral, renforcement des dispositifs d'information, de sensibilisation et d'éducation à l'environnement marin, amélioration de la mobilité et de l'accessibilité au littoral).

Tout projet fera l'objet d'une étude spécifique au titre du risque (gestion du risque inondation, gestion du trait de côte).

Tout projet d'aménagement transitoire des plages privilégiera les installations réversibles et peu invasives avec le moins d'impact possible sur l'espace naturel.



▸ À titre d'exemple. Collage de l'aménagement d'un ponton à FÅBORG (Fionie, Danemark) sur la Grande plage de La Ciotat (« Harbour Bath » © JDS Architects ; photo : Julien Lanoo). Photomontage Agam.



▸ Référence possible. Marché thématique estival (Place Rodin, Saint-Cyprien, Pyrénées Orientales, Occitanie © Mairie de Saint-Cyprien.

Tout projet récréatif ou culturel devra rester compatible avec la préservation de la qualité du cadre de vie dans un secteur urbain majoritairement résidentiel.

Seules les concessions ayant pour objet l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de plages sont autorisées sur le domaine public maritime. Le concessionnaire est autorisé à occuper une partie de l'espace concédé pour y installer et exploiter des activités destinées à répondre aux besoins du service public balnéaire.

Ces activités doivent avoir un rapport direct avec l'exploitation de la plage et être compatibles avec le maintien de l'usage libre et gratuit des plages, les impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques ainsi qu'avec la vocation des espaces terrestres avoisinants. La durée de la concession ne peut excéder douze ans.

Dispositions

Les espaces seront repensés en fonction de usages possibles et en considérant les différents publics, habituels et potentiels (définition de la chronotopie dans les aménagements selon les publics).

La gamme des activités sportives et récréatives sera plus complète (sports de plein air, « street workout », itinéraires de course à pied...).

L'installation d'espaces amarrés (belvédères, passerelles de promenade, pontons, piscines flottantes...) pourra constituer une solution pour compenser l'érosion des plages.

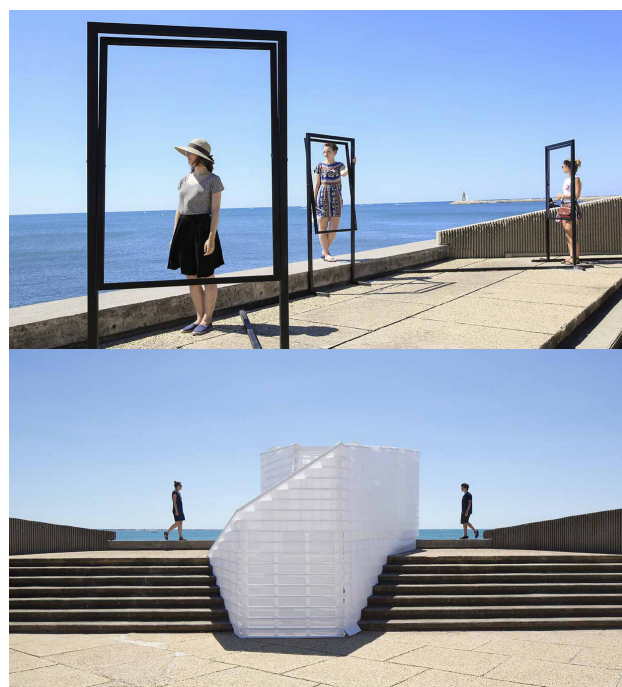
Les « projets installés » ou les « installations en dur » (par exemple, équipements en gradins pour les spectacles) seront soigneusement choisis au regard notamment des exigences de durabilité et de pérennité, de l'impact environnemental et de l'incidence de l'évolution du trait de côte.

Des espaces seront aménagés pour accueillir des unités commerciales saisonnières (marché hebdomadaire durant l'été) et des événements culturels annuels (festival d'art urbain, festival d'architecture tactique balnéaire) notamment grâce à l'équipement du sol (branchements, fixations). L'accueil de ces unités commerciales saisonnières ou éphémères sera privilégié sur le front de mer (esplanade Langlois).

En cohérence avec l'armature commerciale de la ville, une offre de proximité sera privilégiée à l'entrée Est du secteur (par exemple, au rez-de-chaussée d'un futur parking en ouvrage dans le quartier Saint-Jean).

Sur la façade littorale, le parc hôtelier pourra être renforcé avec une offre de milieu de gamme (hôtels de charme et de caractère).

Le Palais Lumière (façades, toitures et grand salon inscrits au titre des Monuments historiques), les villas des Mouchérons construites pour les frères Lumière (façades et toitures inscrites au titre des Monuments historiques) et la chapelle de la famille Lumière située dans le quartier Saint-Jean constituent un ensemble patrimonial d'envergure internationale. Utile pour forger une nouvelle identité littorale (« patrimoine de projet »,



▸ Référence possible. Art urbain, festival, événementiel (Festival Architectures Vives, La Grande Motte). 1. « Origamic », © Klest Pango 2. « Photo souvenir » © photoarchitecture / Camille Saucereau et Alice Foulon.



› À titre d'exemple. Collage de la promenade centrale de Tel-Aviv sur le front de mer de La Ciotat au niveau de la Grande Plage (© Omer Messinger / Mayslits Kassif Roytman Architects ; photo : Aviad Bar-Ness). Photomontage Agam.



› À titre d'exemple. Collage de la promenade Cousteau de Saint-Laurent-du-Var sur le front de mer au niveau de la Grande Plage (© Agence Némis Paysage ; photo : Maxime Bacqué - Radio France). Photomontage Agam.



› À titre d'exemple. Collage du réaménagement de la corniche de Ain Diab de Casablanca sur le front de mer de La Ciotat au niveau de l'esplanade Langlois (© Bancs FUL, Mafoder). Photomontage Agam.



› À titre d'exemple. Collage de la piste de footing du Lungomare Poetto de Cagliari (Sardaigne, Italie) sur le front de mer de La Ciotat (© Studio Gaias). Photomontage Agam.

positionnement sur un segment de « plage culturelle », cet ensemble sera mis en valeur et entretenu. Une mise en tourisme articulée avec l'offre culturelle de l'Eden-Théâtre pourra être étudiée. Une place pourra être réservée à l'art dans la rue (festival, manifestations thématiques, installations éphémères...).

L'AMÉLIORATION DE L'AMÉNAGEMENT DES PLAGES ET DE L'ESPACE PUBLIC

Principes

La notion d'équipement concerne tous les espaces qui constituent la façade littorale : la plage, l'arrière-plage et le front de mer.

Tout projet fera l'objet d'une étude spécifique au titre du risque (gestion du risque inondation, gestion du trait de côte).

Les aménagements seront coordonnés en suivant les principes d'aménagement du scénario retenu pour la requalification du front de mer (quatre zooms, reconfiguration de l'interface arrière-plage-plage, épaississement des alignements d'arbres de haute tige, estrades, gradins, ombrières, pieds d'arbre, calepinages...).

Dispositions

Le mobilier urbain sera renforcé (bancs, ombrières) et implanté de façon régulière tout le long du front de mer.

La continuité des aménagements et la cohérence paysagère et urbaine seront garanties tout le long de la promenade du bord de mer (constructions, mobilier urbain, calepinage des sols).

L'interface entre la ville et la plage sera améliorée notamment avec des cheminements réellement praticables par tous, des accès sécurisés (traitement des limites et des transitions) et la constitution d'une « chaîne de déplacement continue » pour les PMR.

Le confort d'usage et l'accueil sur la plage seront améliorés (cabines de change, pédiluves, toilettes, modules multiservices, aires de pique-nique, ramassage des plastiques...).

L'emploi d'un mobilier « événementiel » transitoire, réversible, escamotable et modulable pourra être expérimenté (assises, plateformes, « jetée-belvédère », promenade doublant la plage et offrant une circulation complémentaire...).

Une stratégie contractuelle, à l'échelle de la plage (schéma d'aménagement, répartition des activités sur le linéaire) **et à l'échelle de chaque lot de plage** (prestations attendues, projet architectural, gamme tarifaire, niveau de service...) **pourra être définie avec les concessionnaires.**

L'objectif est de permettre une variété d'offres de service qui réponde aux attentes des usagers de la plage tout en respectant l'environnement et le paysage urbain.

LA REQUALIFICATION DES COMMERCES DE RESTAURATION

Dispositions

La conception des rez-de-chaussée commerciaux sera encadrée (composition de la devanture, harmonisation des teintes, interdiction des systèmes d'éclairage forts inadaptés...).

La conception des terrasses et des terrasses fermées, ainsi que celle des étalages sera encadrée (harmonisation des dispositifs de protection aux intempéries (bannes, velums), des teintes (bannes, parasols), interdiction de l'image de la publicité sur les parasols, obligation de rentrer le mobilier quand l'établissement est fermé).

Ces principes pourront être intégrés dans une charte d'engagement pour des terrasses de bonne qualité (occupation du domaine public) portée par une commission qui fera respecter les règles qualitatives et quantitatives. Il permettra d'harmoniser l'esthétique globale tout en garantissant l'accessibilité de l'espace public aux usagers. Compte tenu des enjeux de qualité du paysage urbain et d'esthétique, ce document sera élaboré avec l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP 13).

Une écriture architecturale harmonieuse des modules saisonniers et des terrasses en bois démontables (bordures, matériaux...) **pourra être définie avec les acteurs locaux dans le respect d'un cahier des charges précis.**



› Référence possible. « TRIAXIS Suma Coast » (2018), Plage de Suma, Kobé, Japon. Restaurant de plage temporaire comprenant une maison de plage et une piscine pour enfants (éco-conception, sobriété) © Tsunemasa Omote / Studio ICADA (Tokyo).

3 - PRÉSERVER ET MAÎTRISER (QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE)

LE CHOIX D'UNE ÉVOLUTION URBAINE MAÎTRISÉE ET CONTEXTUALISÉE

Objectifs

- **Limiter la densification** (application de la Loi Littoral, risque de l'aléa submersion marine).
- **Maîtriser l'évolution urbaine et contextualiser les projets ;**
- **Améliorer la qualité de l'urbanisation** (optimisation du foncier notamment pour conserver des sols perméables).
- **Améliorer la qualité de l'architecture** (adaptation des volumes par rapport au contexte urbain et aux immeubles voisins, formes simples, traitement des façades sobre, utilisation de matériaux résistants...).
- **Améliorer la qualité de l'intégration paysagère** (préservation des vues et des qualités paysagères existantes, recherche d'une identité à l'échelle du quartier (prise en compte des couleurs dominantes existantes), composition qualitative des premiers plans (fronts bâtis, alignements d'arbres), aménagement vert élaboré dans les espaces extérieurs privés).

Dispositions

Les densités et formes urbaines s'établiront en fonction de la morphologie urbaine des opérations environnantes et du paysage.

La hauteur maximale est limitée à R+1 dans les quartiers pavillonnaires pour maîtriser les volumes bâtis et préserver les échappées de vue.

Dans les quartiers Lumière et Clos des Plages, les hauteurs autorisées sont notamment définies en fonction des cônes de visibilité et des perceptions depuis le Palais Lumière. Les hauteurs plus importantes mais maîtrisées (R+2) sont localisées en périphérie.

LES OBJECTIFS ET LES DISPOSITIONS QUARTIER PAR QUARTIER

1. Quartier Lumière et quartier Clos des Plages (UP2b)

Objectifs

- Conserver un petit parcellaire (petites parcelles) et les qualités d'un quartier à dominante pavillonnaire (bâtiments bas et espacés, logements orientés).
- Éviter la sur-occupation de la parcelle (maintien d'un pourcentage d'espaces libres suffisant).

Dispositions

Dans le cadre d'une opération d'ensemble sur plusieurs parcelles groupées, du fait de la nature de l'urbanisation originelle sous forme de pavillons et de maisons de ville en ordre discontinu, le linéaire de façade sur rue des nouvelles constructions sera fragmenté.

Le retrait depuis l'emprise publique de toute construction existante sera maintenu et traité en jardin.

Tout projet de construction nouvelle conservera un espace non bâti, perméable ou jardiné, sur le devant et/ou sur l'arrière de la construction.

Lorsque le tissu urbain présente une dominante de « pavillonnaire orienté », la construction devra s'implanter en harmonie avec le contexte en maintenant ou en dégagant à son tour une zone de jardin au sud (ou sud-ouest ou sud-est) de la construction.

La hauteur des constructions à destination de logements est limitée à 7 mètres en cohérence avec le tissu pavillonnaire originel.

L'emprise au sol est limitée à 20%. Une proportion de 60% d'espaces verts dont 2/3 de pleine terre est exigée.

Tout projet fera l'objet d'une étude spécifique au titre du risque (gestion du risque inondation, gestion du trait de côte).



Avenue de Bretagne, Quartier Lumière © Christophe Trinquier, Agam.

2. Butte du quartier Saint-Jean (UP2b)

Objectifs

- Conserver un petit parcellaire (petites parcelles) et les qualités d'un quartier à dominante d'habitat individuel (bâtiments bas et espacés, pavillons).
- Éviter la sur-occupation de la parcelle (maintien d'un pourcentage d'espaces libres suffisant).
- Préserver le rivage.

Dispositions

La hauteur des constructions à destination de logements est limitée à 7 mètres (R+1) en cohérence avec le tissu urbain environnant existant.

Les emprises aux sols sont principalement limitées à 20 %.

La surface totale des espaces végétalisés est supérieure ou égale à 75 % de la surface du terrain.

Les nouvelles constructions en bord de rivage seront bâties en retrait par rapport à la limite séparative (un recul d'implantation doit être respecté).

Tout projet fera l'objet d'une étude spécifique au titre du risque (gestion du risque inondation, gestion du trait de côte).

3. Façade urbaine du front de mer et secteur situé entre le boulevard de Clavel et la traverse du Secadou au nord et l'avenue Ernest Subilia au sud (UBt1)

Objectifs

- Conserver un collectif discontinu et bas (volumétries contenues et contextualisées).
- Fragmenter et créer des césures pour éviter des contrastes volumétriques trop forts et la fermeture des perspectives (pas de « façades écrans »).

Dispositions

La hauteur des constructions à destination de logements ou d'hébergement hôtelier et touristique est limitée à 7 mètres (R+1) en cohérence avec le front bâti originel et pour éviter la constitution d'une façade urbaine décontextualisée.

L'emprise au sol est limitée à 40 %.

Dans le cadre d'une extension ou d'une surélévation, les travaux sur les constructions existantes et les constructions nouvelles prendront en compte les caractéristiques générales : gabarit, implantation des constructions, rythmes, interruptions.



Petit collectif de l'avenue Franklin Roosevelt © Christophe Trinquier, Agam.

Dans le cas d'une restructuration partielle ou complète, les hauteurs seront composées en fonction des perspectives, des vues et du caractère des immeubles environnants.

Les nouvelles constructions en front de mer seront bâties en retrait par rapport à l'alignement sur rue et l'espace situé sur le devant est structuré et végétalisé.

Les rez-de-chaussée seront occupés par des activités commerciales.

L'implantation des activités hôtelières sera privilégiée dans ce secteur.

La surélévation des rez-de-chaussée commerciaux bâtis en avancée sur l'espace public (en vue d'une occupation du toit-terrasse) est interdite afin d'éviter l'apparition de traitements hétérogènes (matériaux, dispositifs, volumes, hauteurs) et une atteinte aux perspectives.

Tout projet fera l'objet d'une étude spécifique au titre du risque (gestion du risque inondation, gestion du trait de côte).

4. Quartier Saint-Jean (UBt1)

Objectif

- Éviter la sur-occupation de la parcelle (maintien d'un pourcentage d'espaces libres suffisant).

Dispositions

La hauteur des constructions à destination de logements est limitée à 7 mètres (R+1) en cohérence avec le tissu urbain environnant existant.

L'emprise au sol de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 30 % de la surface du terrain.

La surface totale des espaces végétalisés est supérieure ou égale à 60 % de la surface du terrain.

5. Avenue Émile Ripert - Section comprise entre l'avenue Pierre Rovarch et l'avenue Émile Sellon (quartier Sainte-Marguerite) au nord et section située entre le boulevard de Clavel et l'avenue Ernest Subilia au sud (UBt1)

Objectif

- Éviter la sur-occupation de la parcelle (maintien d'un pourcentage d'espaces libres suffisant).

Disposition

La hauteur est limitée à R+1.

6. Secteur situé en bordure de la plage des Capucins, au sud de l'avenue Ernest Subilia (UBt2)

Objectif

- Maîtriser la hauteur des constructions.

Dispositions

La forme urbaine assurera une transition entre les tissus à dominante continue du centre historique et les tissus à dominante discontinue du bord de mer.

La hauteur de façade maximale est limitée à 10 mètres (R+2). L'emprise des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

Tout projet fera l'objet d'une étude spécifique au titre du risque (gestion du risque inondation, gestion du trait de côte).

7. Avenue Émile Ripert - Section située entre le boulevard de Clavel et l'avenue Émile Sellon (UCt1)

Objectif

- Maîtriser la hauteur des nouvelles villas et des programmes de logements collectifs implantés le long d'une voie étroite.

Dispositions

Entre le boulevard de Clavel et l'avenue Émile Sellon, la forme urbaine autorisée est le collectif discontinu et bas (UCt1) : hauteur de façade maximale limitée à 10 mètres (R+2), volumétries contenues et architecture prenant en compte le contexte.

L'emprise des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain.

La fragmentation et les césures permettront d'éviter les contrastes volumétriques trop forts et la fermeture des perspectives avec des « façades écrans ».

Les nouvelles constructions seront bâties en retrait par rapport à la limite séparative (un recul d'implantation de 4 mètres doit être respecté).



Avenue Émile Ripert © Christophe Trinquier, Agam.



Villa balnéaire de style néo-provençal protégée au titre du PLUi, boulevard Beau Rivage © Christophe Trinquier, Agam.



"Villas des Mouchérons" protégées au titre des Monuments historiques, esplanade Langlois © Christophe Trinquier, Agam.



Hôtel Bar Restaurant "Rose Thé", boulevard Beau Rivage © Christophe Trinquier, Agam.



Villa balnéaire de style néo-provençal boulevard Beau Rivage © Christophe Trinquier, Agam.

LA PRÉSERVATION DES QUALITÉS PATRIMONIALES DU SECTEUR

Objectif

- Consolider le projet local à vocation touristique en mettant en valeur les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du secteur.

Dispositions

Toute construction nouvelle s'accordera avec les caractéristiques générales de la façade urbaine du front de mer ou du quartier résidentiel (composition en volume, rythme de la façade, césures...).

Les matériaux et les teintes seront adaptés au contexte architectural et paysager.

Sur la façade urbaine du front de mer et dans le quartier résidentiel, tout projet de réhabilitation d'un édifice patrimonial respectera et mettra en valeur l'architecture d'origine et les principales caractéristiques correspondant à la date de construction (matériaux identiques, menuiseries similaires, enduits adaptés, couleurs usuelles...).

Une attention toute particulière sera apportée aux éléments du patrimoine architectural du front de mer, protégés et figurés au Règlement graphique du PLUi et reportés sur le plan de composition de l'OAP avec un pictogramme "étoile" : notamment, sur le boulevard Beau Rivage, aux villas de villégiature de style néo-provençal et aux hôtels Miramar et Rose Thé emblématiques de la station balnéaire lancée dans les années 1930.

4 - S'ADAPTER AUX ÉVOLUTIONS ET RENFORCER LA NATURE EN VILLE (QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PRÉVENTION DU RISQUE ET QUALITÉ DE VIE)

Objectifs

- Limiter l'imperméabilisation des parcelles.
- Intégrer le cycle de l'eau en amont du projet : rétention et infiltration des eaux de pluie.
- Promouvoir des activités balnéaires adaptées, respectueuses de l'environnement naturel et qui anticipent l'évolution du liseré côtier.
- Promouvoir l'architecture du soleil (écriture méditerranéenne, filtrage de la lumière) et l'implantation bioclimatique.

Les aménagements des espaces publics appliqueront la Loi Littoral, prendront en compte les risques inondation et submersion marine, et contribueront à la protection des milieux marins.

LA GESTION DU RISQUE

Les dispositifs d'information, de sensibilisation et d'éducation à l'environnement marin à l'adresse des commerçants du front de mer seront renforcés. La connaissance des risques sera assurée en amont du projet et dans la phase chantier.

Les travaux d'excavation feront notamment l'objet d'études techniques préalables, en particulier dans les valats. En raison de l'évolution du trait de côte, des phénomènes de submersion marine et de l'apparition de failles maritimes lors d'opérations de construction, dans le périmètre de l'OAP Bord de mer, toute excavation destinée à créer des niveaux souterrains (notamment pour du stationnement en front de mer) est interdite dans une bande d'une profondeur de 80 mètres comptés à partir de la limite du domaine public maritime.

Le cycle de l'eau sera intégré dans une gestion plus globale, à l'échelle de la frange littorale. La prise en compte du risque d'aléas lié au vallon Roubeau à l'ouest et au vallon Saint-Jean à l'est pourra aider à désimperméabiliser ou renaturer au bon endroit. Ces deux cours d'eau intermittents peuvent provoquer des inondations mais ils peuvent aussi être valorisés et contribuer à l'adaptation au changement climatique.

Pour la gestion de l'eau pluviale au niveau de la rue et au niveau de la parcelle/de l'espace privé, on se reportera à l'OAP multithématique Nature en ville-Santé-Résilience.

Pour les dispositions relatives à l'architecture bioclimatique, on se reportera à l'OAP thématique « Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines ».

LE RENFORCEMENT DE LA NATURE EN VILLE

Principes

Les projets d'espace public intégreront très en amont les actions et les interventions propres à renforcer la place de la nature en ville (récupération des eaux de pluie, limitation au maximum de l'imperméabilisation des sols, facilité et efficacité de la gestion et de l'entretien...) **et la restauration de la nature** (prise en compte du contexte, choix des bonnes essences, gestion différenciée, maintien des continuités écologiques, intégration de la gestion des eaux pluviales...).

L'aménagement paysager de la promenade maritime constituera une priorité. L'héritage végétal du quartier pavillonnaire sera protégé et mis en valeur. L'ambiance verte obtenue grâce à la grande visibilité des jardins privés (haies, grands sujets, débordements de la végétation) sera renforcée par une végétalisation complémentaire sur l'espace public.



▸ Référence possible. Caminha, district de Viana do Castelo, Portugal
© Christophe Trinquier, Agam.



▸ Référence possible. Pied d'arbre végétalisé (Saint-Zacharie, Var, AMP)
© Christophe Trinquier, Agam.

Dispositions

1. Au niveau du front de mer

Les alignements d'arbres seront renforcés (plantation de nouveaux sujets, création d'alignements doubles) dans le but de créer une épaisseur végétale suffisante (ombrage, scénographie paysagère). Les alignements d'arbres de haute tige seront complétés par une végétation basse (strates arbustives, strates herbacées) pour créer des épaisseurs végétales suffisantes et structurer (effets de limite).

Les pieds d'arbre de la promenade du front de mer seront végétalisés. Une végétalisation complémentaire (jardinières amovibles) pourra renforcer la présence du végétal de façon ponctuelle ou saisonnière.

2. Au niveau de la rue

La palette végétale sera adaptée au climat et à l'endroit : qualité du sol (épaisseur minimale de terre), spécificités microclimatiques (ombre, ensoleillement, forte prise au vent, zone de ruissellement), usages envisagés (zones de fort passage, aire de jeux...), anticipation du développement naturel du houppier.

Les essences seront diversifiées. Les trois strates végétales seront combinées pour allier les essences, créer des compositions paysagères structurées (bordures), apporter une épaisseur



► Référence possible. Rue verte avec des trottoirs végétalisés, avenue des Anciens Combattants, Capendu (Aude, Occitanie) © Christophe Trinquier, Agam.

végétalisée suffisante (écrans), créer un « cortège végétal », un écosystème en réseau et une composition paysagère plus élaborée. La strate arborée est employée pour apporter de l'ombre et concevoir une scénographie (cadrage, perspective). La strate arbustive (à hauteur de piéton) apporte une proximité visuelle et olfactive, peut constituer un écran et contribue à une scénographie. La strate herbacée (à portée de main) est utilisée pour une proximité visuelle et olfactive.

L'aménagement d'espaces perméables capables permettra d'infiltrer l'eau pluviale et d'accueillir de la végétation (avec des matériaux adaptés et des fosses bien dimensionnées compatibles avec les usages des espaces publics). Les pieds d'arbre seront végétalisés.

Les strates herbacée et arbustive seront employées pour végétaliser une partie des larges trottoirs du quartier résidentiel (suppression d'une partie du stationnement, création de fosses, aménagement de plates-bandes, plantation d'arbustes à fleurs). Cette végétalisation des trottoirs complètera la végétation privée visible depuis la rue.

Une liaison verte sera aménagée pour mettre en relation le parking relais et le front de mer. Cet espace de circulation utilisé pour les déplacements quotidiens ou les promenades sera réservé aux piétons, aux personnes à mobilité réduite et aux vélos. Déjà en partie végétalisé, il bénéficiera d'un traitement paysager.

3. Au niveau des équipements publics

Les aires de stationnement, existantes et nouvelles, comprendront une part de sols perméables (emplacements traités avec un revêtement poreux, bandes de pleine terre) et elles seront végétalisées (arbres, arbustes, haies, tonnelles...).

4. Au niveau de la parcelle (de l'espace privé)

Dans tout nouveau projet résidentiel, le ratio de pleine terre minimum exigé par le règlement incitera à créer des espaces végétalisés plus importants mais la continuité des sols perméables végétalisés sera également privilégiée sur une même parcelle. Un espace végétalisé concentré, d'un seul tenant - sur le devant ou sur l'arrière - est préférable à un espace végétalisé pourtournant, moins qualitatif car étroit et moins compact.

Une « compacité paysagère » sera utile pour l'infiltration des eaux et la réduction des îlots de chaleur urbains.

Dans tout nouveau projet résidentiel, les limites de parcelle seront conçues comme des supports de biodiversité (haie vive, continuité des jardins entre les parcelles, continuité arborée sur plusieurs parcelles, « corridor écologique », biodiversité).

Les essences seront adaptées à la zone littorale (conditions particulières : vent, embruns) - chêne vert, tamaris, pin, arbousier, ciste, romarin, pourpier de mer, fusain, blé d'azur, sauge, santoline, cinéraire maritime, orpin des jardins, criste marine...

La végétalisation privée (grimpantes, arbres à port étalé) sera encouragée pour une diffusion de ses bienfaits sur l'espace public (amélioration de la qualité des parcours piétons-cycles, proximité visuelle et olfactive, ambiance, perspectives...).

LA PROMOTION D'ACTIVITÉS BALNÉAIRES ADAPTÉES, RESPECTUEUSES DU MILIEU NATUREL ET QUI ANTICIPENT L'ÉVOLUTION DU LISERÉ CÔTIER

Le sujet de l'érosion du trait de côte sera intégré dès la phase amont de tout projet situé à l'interface entre la ville et la mer. Compte tenu de la durée de vie des ouvrages, les actions seront adaptées au fil du temps en fonction de l'évolution de la réglementation et de la définition des priorités concernant les zones à maintenir.

Dispositions

Les risques naturels (submersion, inondation) seront pris en compte dans tout projet : construction provisoire, relocalisation.

Une réflexion sera menée sur le long terme :

- sur les répercussions du changement climatique (fortes pluies, coups de mer, surcotes marines) et les phénomènes d'érosion du littoral et de montée du niveau de la mer, voire leur aggravation (Exposition des zones basses en PACA, CEREMA) ;
- sur le parti d'aménagement des plages : retour à une zone de mobilité sur le littoral, aménagement d'une plage perméable (liberté laissée à la mer), investissement important sur une zone et laisser-faire ailleurs... ;

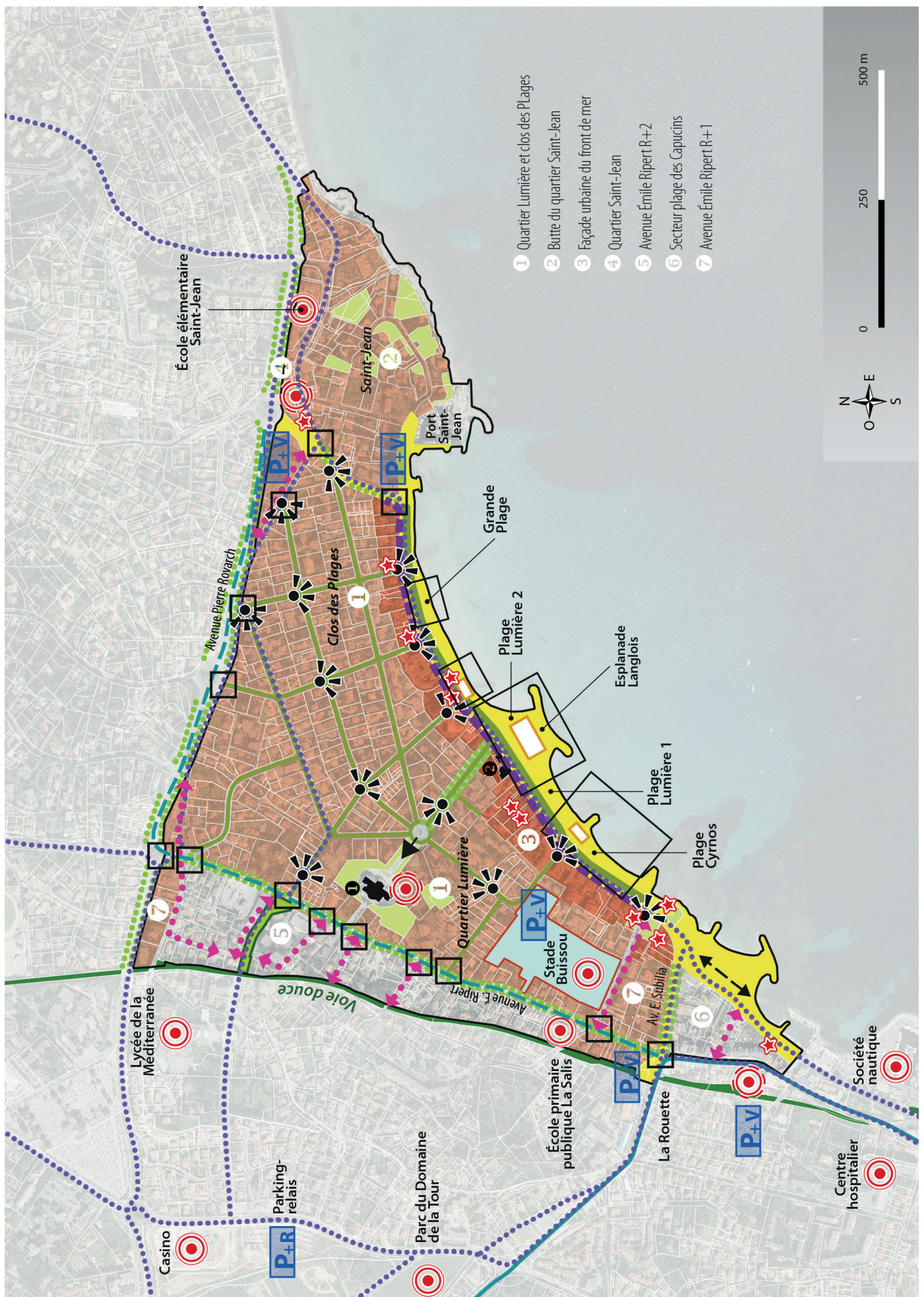
- sur d'éventuelles relocalisations (recul stratégique) ;
- sur des interventions et des dispositifs envisageables et efficaces pour limiter le recul du trait de côte : recomposition des enrochements et des digues existantes, installation de digues de protection amovibles et rapidement déployables de type « Wave Bumper », brise-lames, endiguement avec un renforcement en enrochement... ;
- sur des mesures compensatoires, des alternatives : doublement de la promenade du bord de mer et des plages au moyen d'installations peu impactantes, non pérennes ou réversibles (pontons amarrés, plateformes flottantes...).

La vulnérabilité au recul du trait de côte

La loi Climat et Résilience a mis en place une stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte et de nouveaux outils (nouveau droit de préemption, dérogations possibles à la loi Littoral dans le cas d'une démarche de projet partenarial d'aménagement...). Dans le cadre de cette loi, toute stratégie communale devra établir un rapport de compatibilité avec un décret (document renouvelable tous les six ans) qui constituera le cadre de référence pour la protection du milieu et la gestion intégrée et concertée des activités au regard de l'évolution du trait de côte.



Plage Cymos et plage Lumière © Christophe Trinquier, Agam.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire
-  Équipement
-  Monument historique emblématique
 - ❶ « Palais Lumière »
 - ❷ « Villas des mouchérons »

COMPOSITION URBAINE

-  Préservation et mise en valeur d'un élément du patrimoine local
-  Équipement à créer / requalifier
-  Principe de vue à préserver / à créer

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Espace boisé classé (EBC)
-  « Voie douce » (voie partagée)
-  Composition végétale à renforcer (épaisseur, densité, scénographie)
-  Alignement d'arbres de haute tige à compléter / à créer
-  Emplacement réservé pour aménager une liaison verte

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉS

-  Entrée de zone apaisée à aménager
-  Principe de liaison structurante à requalifier
-  Principe d'accès à aménager
-  Voie à apaiser et à requalifier
-  Espace public à apaiser et à requalifier (sols, mobilier...)
-  Espace balnéaire à aménager (transitions, limites, confort d'usage...)
-  Aménagement de l'espace public (sols, limites, transitions, mobilier urbain, ...)
-  Principe de liaison douce (piétons et/ou cycles) à créer
-  Voie cyclable à créer
-  Ligne de bus projetée
-  Aire de stationnement à réaménager / à créer avec des emplacements vélos
-  Parking-relais existant

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Façade urbaine de faible hauteur à préserver (R+1)
-  Tissu pavillonnaire bas à préserver (R+1)
-  Rez-de-chaussée commercial et/ou hébergement hôtelier et touristique existant / possible