

PRÉSENTATION

TERRITOIRE

20 novembre 2018

LES AMBITIONS DE LA COLLECTIVITE : LES TRADUCTIONS DANS LES PLU(i) ET LA VOIE VERS L'OPÉRATIONNEL

0- PLUI, CONTEXTE ET OPERATIONNALITÉ : METHODE...

1-LE DISPOSITIF GLOBAL : LES OAP SECTORIELLES ET L'OAP QAFU

2-LE QUARTIER DE LA GARE A SEPTEMES-LES-VALLONS

▶ **Vers la réhabilitation d'une friche industrielle**

3-L'EXTENSION DE CHÂTEAU-GOMBERT

▶ **Enjeux urbains, agricoles et écologiques**

4-MICHELET

▶ **Une OAP de composition très détaillée pour un projet urbain majeur**

5-LES GRANIERES

▶ **Entre réorganisation d'un quartier et composition urbaine**

0

**PLUI, CONTEXTE ET OPERATIONNALITE :
METHODE...**

PLUI, CONTEXTE ET OPERATIONNALITE : DES LIENS RENFORCES

Comment ?

► Un PLUi bâti sur une connaissance plus fine du contexte

- Une connaissance renforcée des enjeux environnementaux (études trame verte et bleue, agricoles...)
=> diagnostic agricole (chambre d'agriculture), étude trame verte et bleue, étude corridors écologiques circonscrite à Marseille, etc...
- Une meilleure connaissance des contextes urbains (accessibilité, enjeux de formes urbaines...)
=> retour CTU, qualification des zones d'accessibilité sur le territoire...

► Un PLUi qui a bénéficié de différentes études sectorielles

- Des études de faisabilité lancées de façon autonome... Puis intégrées au PLUi
=> Château-Gombert, Michelet
- Un accord cadre global lancé à la faveur du PLUi
=> Réalisation de nombreuses études capacitaires... Et/ou de faisabilité

1

LE DISPOSITIF GLOBAL : LES OAP SECTORIELLES ET L'OAP QAFU

LE DISPOSITIF GLOBAL

Vers plus d'opérationnalité => les OAP sectorielles

▶ **OAP d'intention**

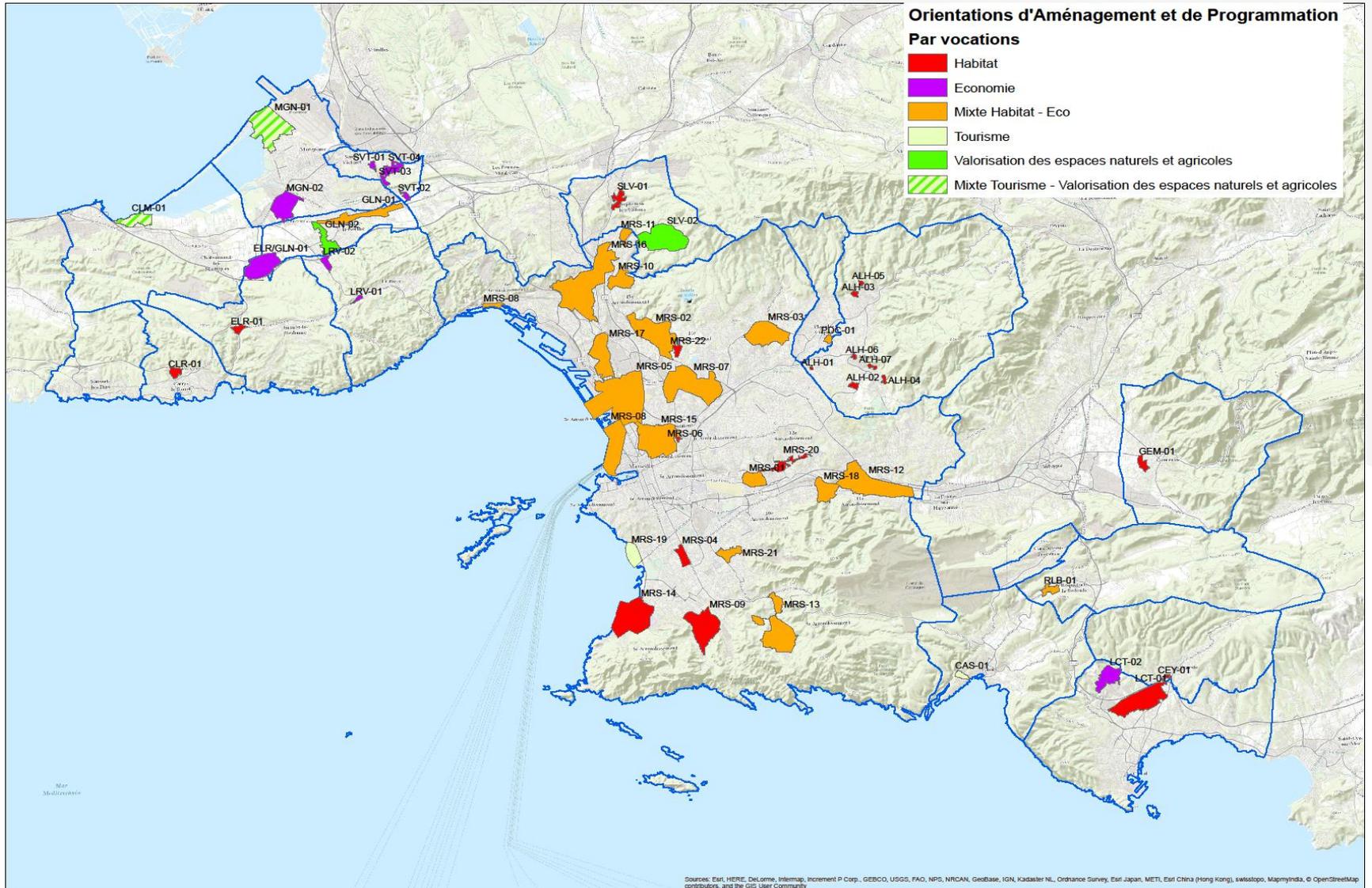
- Il fixe les conditions d'ouverture à l'urbanisation, quelques grands principes à décliner d'intégration et d'accroche de l'opération dans le tissu urbain et le territoire environnant

▶ **OAP de composition urbaine ou réglementaire**

- Sa présentation est très détaillée, elle définit les formes urbaines souhaitées, les règles d'implantation et le rapport avec l'espace public.
- Document très prescriptif, il s'agit de compléter le règlement afin d'encadrer plus fortement les possibilités de construction pour garantir la réalisation du projet souhaité.
- Elle s'inscrit à l'échelle de secteurs de développement urbain, opérationnels à court ou moyen terme et est couvert par des zones AUH et AUE.

LE DISPOSITIF GLOBAL

Vers plus d'opérationnalité => les OAP sectorielles

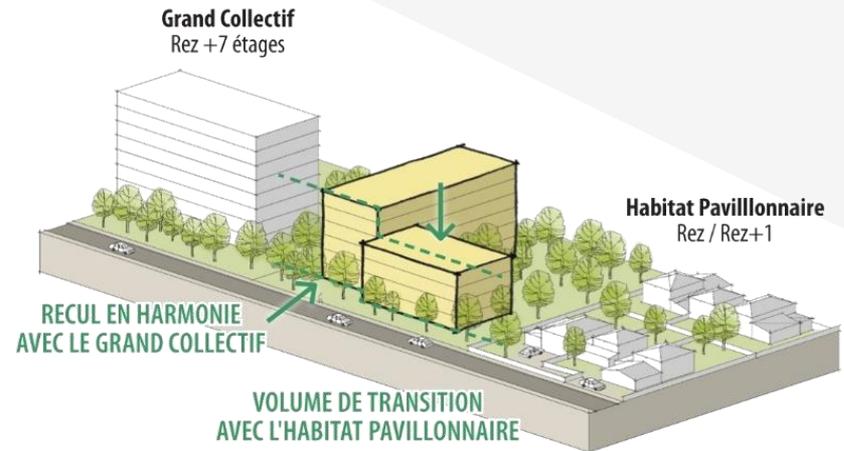
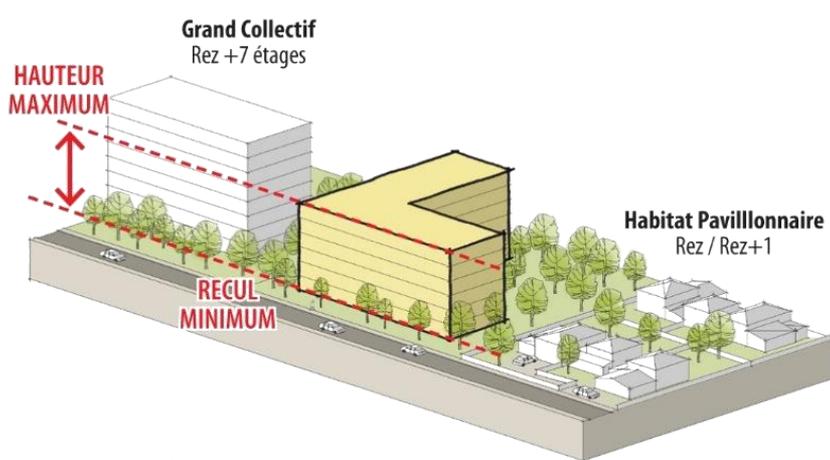


LE DISPOSITIF GLOBAL

Vers plus d'opérationnalité => l'OAP thématique QAFU

► L'opportunité du nouveau cadre réglementaire

- Les OAP peuvent compléter le règlement, voire s'y substituer
- Possibilité de définir des règles qualitatives et des règles alternatives
- Les OAP doivent garantir la prise en compte du contexte urbain

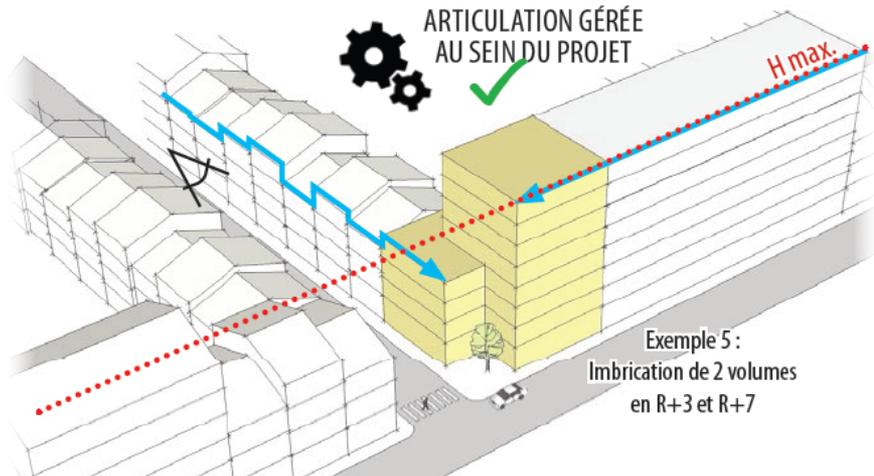
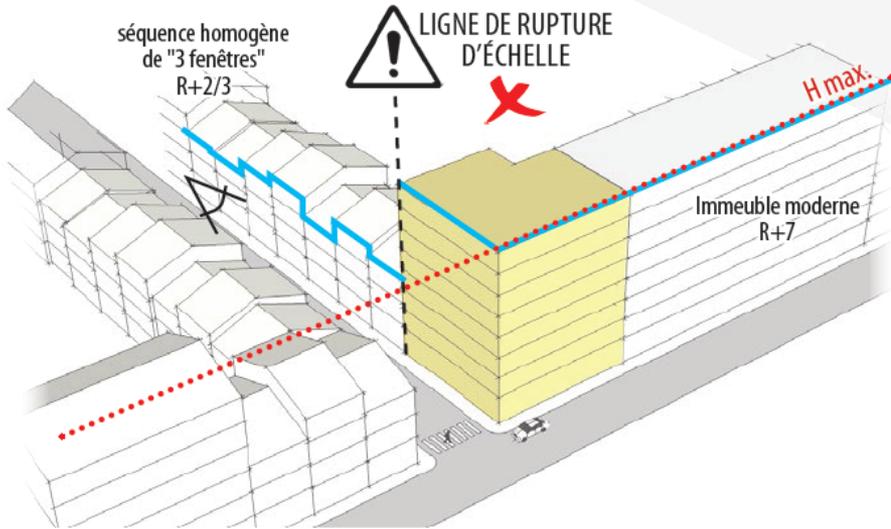


► **Le règlement** fixe les limites (hauteur max, recul min...) et le cadre que les projets doivent respecter dans un principe de conformité

► **L'OAP** exprime les principes (accroches avec les immeubles voisins...) et l'esprit que les projets doivent respecter dans un principe de compatibilité

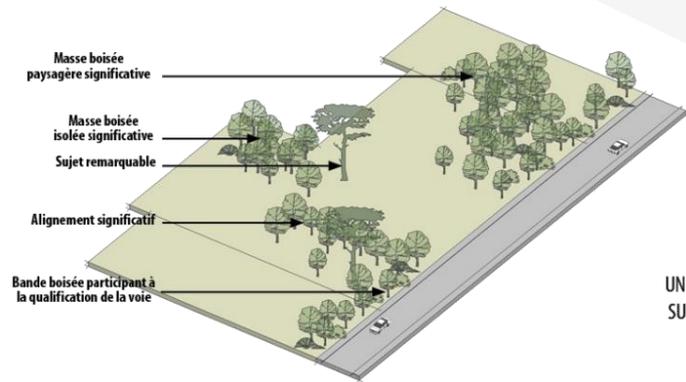
LE DISPOSITIF GLOBAL

Vers plus d'opérationnalité => l'OAP thématique QAFU

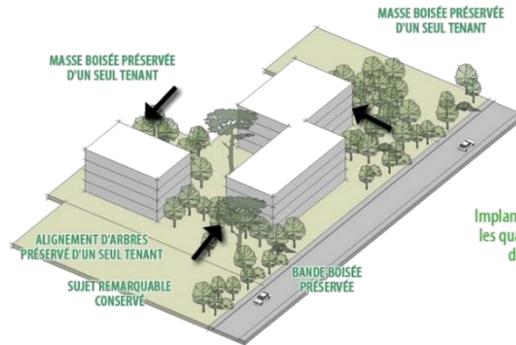
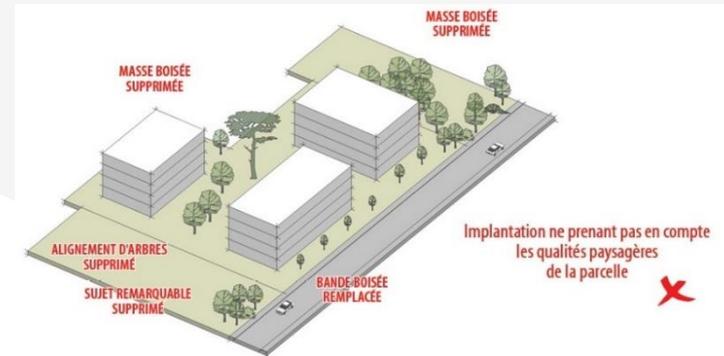


LE DISPOSITIF GLOBAL

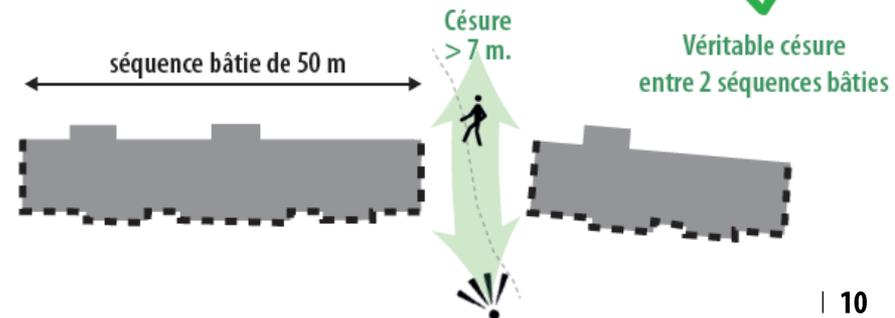
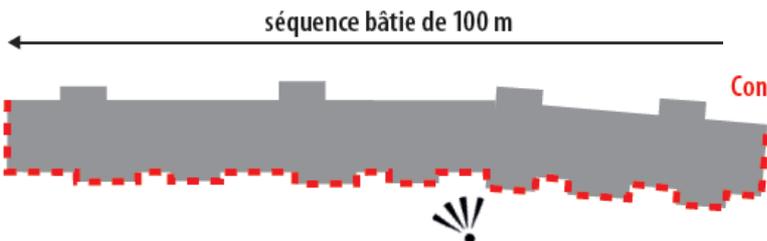
Vers plus d'opérationnalité => l'OAP thématique QAFU



CONTEXTE :
UNE TRAME VERTE
SUR LA PARCELLE



Implantation préservant
les qualités paysagères
de la parcelle ✓



2

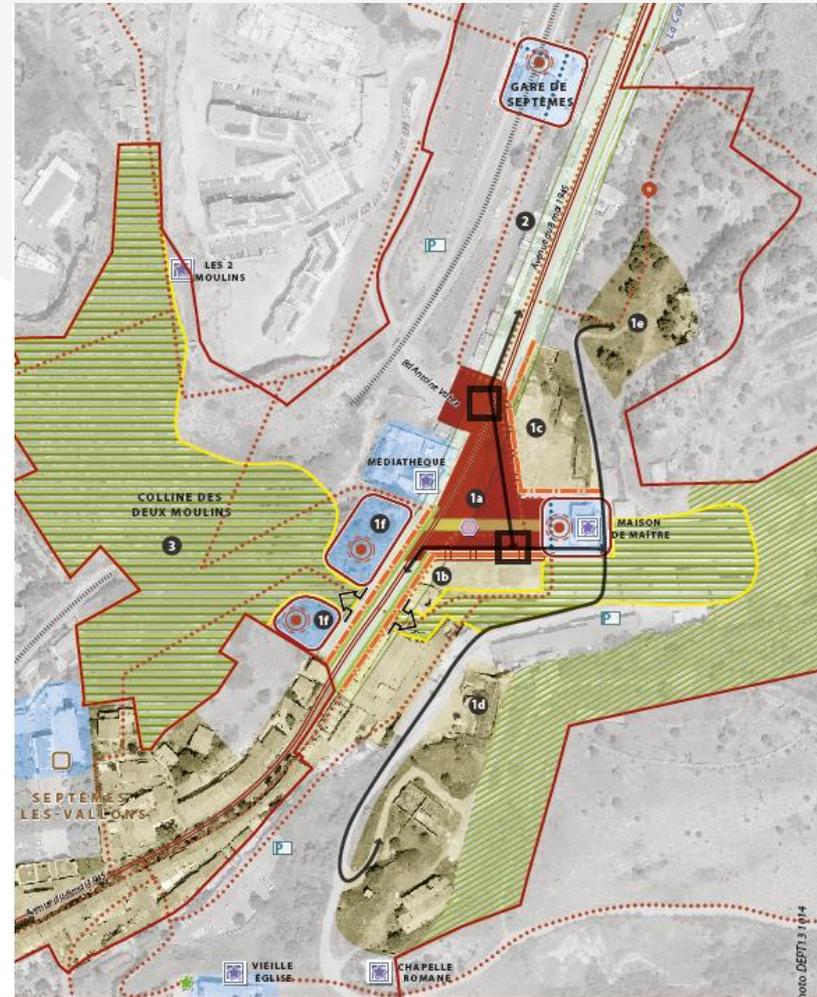
**LE QUARTIER DE LA GARE : SEPTÈMES-LES-
VALLONS**

LE QUARTIER DE LA GARE

Requalifier une friche industrielle en écoquartier

► Les ambitions du projet :

- Développer un projet urbain d'ensemble en cohérence avec l'existant ;
- Valoriser les composantes paysagères ;
- Produire des logements aux typologies variées ;
- Mixité fonctionnelle en intégrant au projet des équipements et services de proximité ;
- Objectifs de mixité sociale et de développement durable inhérents à la démarche d'éco-quartier ;
- Prendre en compte et maîtriser les risques et contraintes présents sur le site (pollution, incendie, inondation) ;
- Conforter le rôle de la gare comme pôle d'échanges ;
- Privilégier les transports collectifs et les mobilités douces à travers la commune ;
- Etoffer la trame des espaces publics.



LE QUARTIER DE LA GARE

Requalifier une friche industrielle en écoquartier



3

L'EXTENSION DE CHÂTEAU-GOMBERT

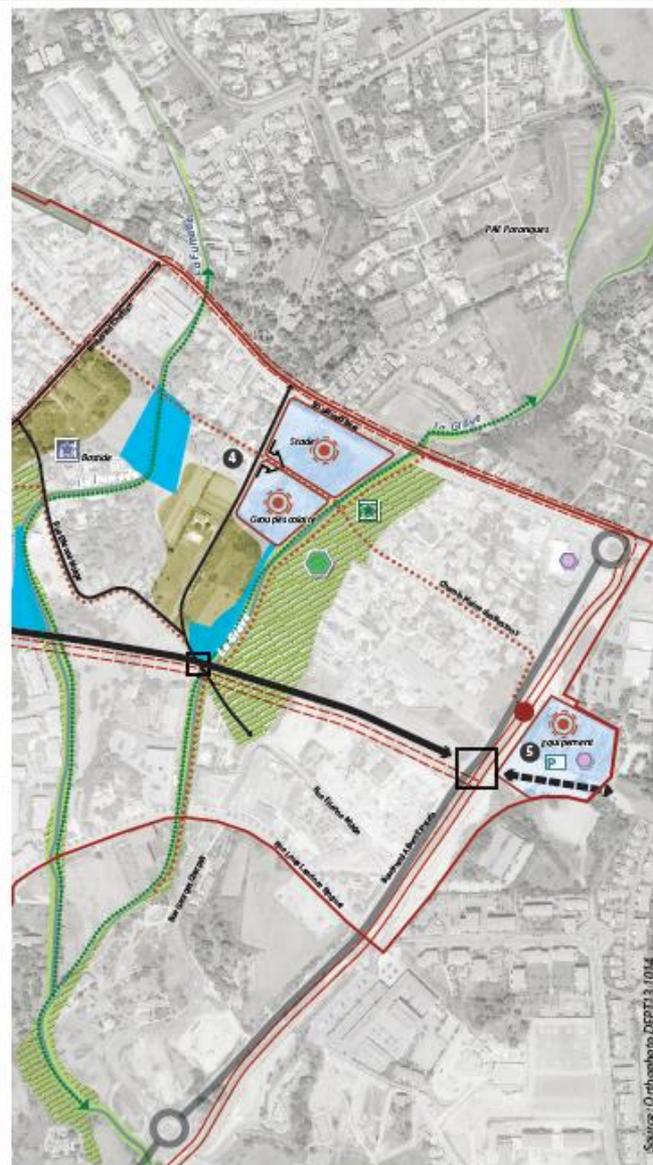
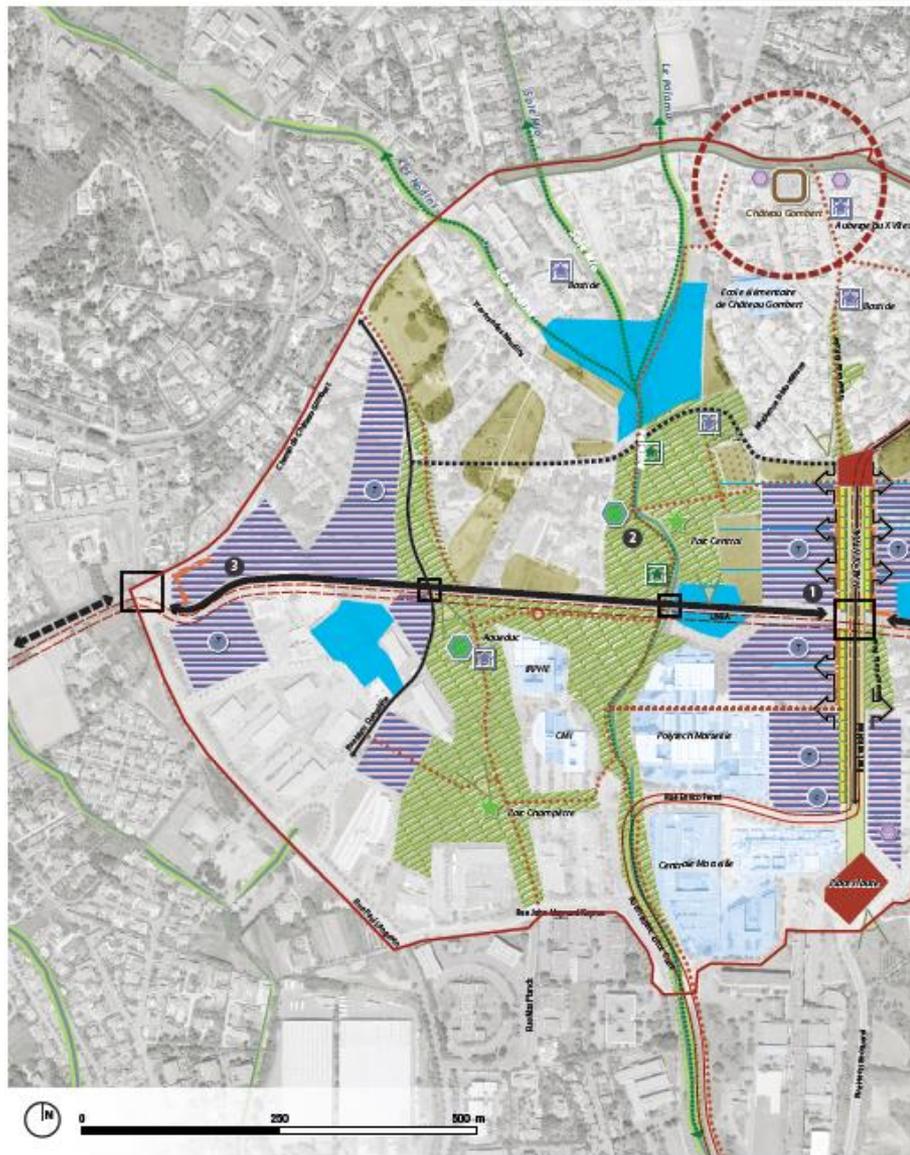
Enjeux urbains, agricoles et écologiques

► Les ambitions du projet :

- Préserver les vallons et leurs abords en confortant les continuités paysagères, en y intégrant la gestion hydraulique et en développant des usages et un suivi compatibles avec cet objectif (parcs urbains, zones boisées, agriculture urbaine, cheminements piétons, ...)
- Privilégier un développement sur les crêtes afin de mettre en place des continuités urbaines entre le technopôle, son extension et le noyau villageois.
- Permettre des synergies sociales, économiques et environnementales entre ces espaces complémentaires (vallons et crêtes) dont les usages et la qualité de vie participent à un même projet.
- Créer un espace public emblématique de cette ambition qui relie la Place Haute du Technopôle existant au centre historique de Château Gombert.
- Articuler l'extension urbaine autour l'axe ouest-est de la future LINEA tout en assurant les transversalités fonctionnelles et naturelles qui sont principalement orientées nord-sud.
- Penser la question des déplacements en s'appuyant sur le levier majeur que constitue la LINEA.
- Développer les modes doux et les alternatives à la voiture (continuité des itinéraires, l'optimisation du stationnement, le co-voiturage – auto partage, la mutualisation de la logistique, ...)
- Mettre en place des équipements qui répondent aux besoins d'un bassin de population locale qui dépassent des seules limites du projet.

L'EXTENSION DE CHÂTEAU-GOMBERT

Enjeux urbains, agricoles et écologiques

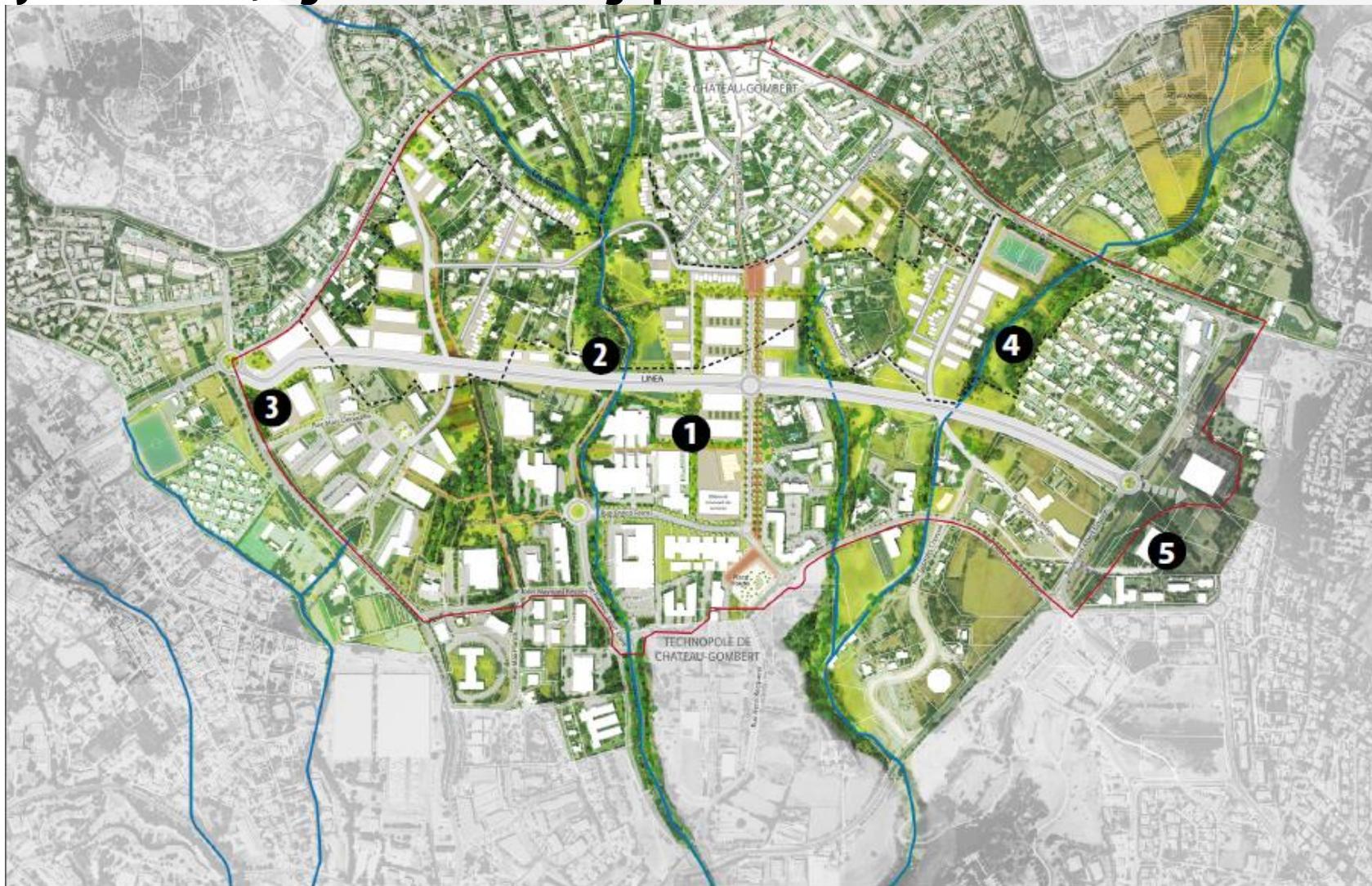


- Légende**
- périmètre d'application de l'OMP
- ALIMENTS DE CONTEXTE**
- 1 site T d'usage
 - 2 usage agricole
 - 3 Equipement existant
 - 4 Alélement important de composition urbaine (330, non bâti, paysage, etc...)
 - 5 voie ferrée
 - 6 cours d'eau
 - 7 TC performant existant / à créer (courtoisier)
 - 8 option de tracé TC futur
 - 9 boulevard urbain maillon
 - 10 zone d'aménagement concerté
- ARRENTS ACOOPÉRATIENS**
- 11 habitat fonctionnelle à dominante habitat
 - 12 habitat fonctionnelle à dominante économique
 - 13 Activité
 - 14 Bureau
 - 15 Commerce
 - 16 Techno-politaine
 - 17 activité commerciale de proximité à conforter ou à créer
 - 18 Central à conforter ou à créer
- PÉRIODES DE COMPOSITION URBAINES**
- 19 site en valeur d'élément de composition urbaine (330, non bâti, paysage, etc...)
 - 20 zone de composition urbaine
 - 21 Equipement à créer ou réguler
 - 22 composition de façade urbaine à structurer / à créer
 - 23 principe de bâtiment avec possible discontinuité
 - 24 principe de bâtiment avec possible recuit paysager et possible élévation
 - 25 principe de perméabilité visuelle
 - 26 principe de vue à préserver
- TENUE D'UN DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS**
- 27 Rue, carrefour à organiser
 - 28 principe de liaison structurante à créer
 - 29 principe de liaison à créer
 - 30 principe de raccordement à créer
 - 31 principe de raccordement à créer / track à préserver
 - 32 principe à créer
 - 33 zone de circulation apaisée (priorité piétons, trajectoire des voies...)
 - 34 principe de liaison douce piétons, cycles, à créer/à conforter
 - 35 principe de liaison douce piétons, cycles, à conforter
 - 36 espace public à créer / réorganiser
 - 37 espace public à créer / réorganiser
 - 38 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 39 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 40 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 41 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 42 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 43 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 44 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 45 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 46 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 47 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 48 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 49 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 50 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 51 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 52 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 53 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 54 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 55 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 56 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 57 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 58 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 59 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 60 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 61 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 62 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 63 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 64 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 65 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 66 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 67 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 68 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 69 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 70 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 71 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 72 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 73 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 74 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 75 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 76 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 77 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 78 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 79 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 80 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 81 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 82 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 83 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 84 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 85 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 86 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 87 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 88 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 89 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 90 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 91 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 92 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 93 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 94 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 95 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 96 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 97 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 98 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 99 principe de liaison à créer ou à conforter
 - 100 principe de liaison à créer ou à conforter
- SYNTHÈSE DES ESPACES PAYSAGERS ET NATURELS**
- 101 alignement d'arbres à compléter ou à créer
 - 102 espace de paysage à conserver ou améliorer
 - 103 espace de paysage à créer, conserver ou améliorer
 - 104 aménagement paysager existant ou à créer (plan, jardin, square...)
 - 105 principe de liaison d'arbres paysagers de stationnement
 - 106 Agriculture urbaine
 - 107 Arbre remarquable ou d'intérêt écologique
 - 108 Continuité paysagère ou écologique à préserver ou à réhabiliter

Source : Orléans Habitat DEPT 3, 10/14

L'EXTENSION DE CHÂTEAU-GOMBERT

Enjeux urbains, agricoles et écologiques



- | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|--------------|---|
| Projet d'extension zone A11 | Espaces publics | Espaces verts | Cours d'eau | LINEA |
| Périmètre de l'IOAP | Parcelles projet bâties | Espaces boisés | Chemins doux | Voies à réqualifier et élargir et voies nouvelles |
| | Parcelles avec PC | PME Paroisses | | |

0 50 m 100 m 200 m 300 m

4

MICHELET

« CITE RADIEUSE », BOULEVARD MICHELET

Un grand projet de renouvellement urbain

► Les ambitions du projet :

- Développer un projet urbain d'ensemble en cohérence avec l'existant ;
- Valoriser le patrimoine architectural présent sur le site ;
- Valoriser les qualités paysagères du site ;
- Etoffer la trame des espaces publics ;
- Accueillir de nouveaux habitants et produire des logements aux typologies variées ;
- Installer une mixité fonctionnelle en intégrant au projet des équipements et services de proximité ;
- Répondre aux objectifs de mixité et de développement durable ;
- Répondre au déficit de maillage viaire notamment au niveau des liaisons Est-Ouest entre l'avenue de Mazargues et le boulevard Michelet.

« CITE RADIEUSE », BOULEVARD MICHELET

Un grand projet de renouvellement urbain

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

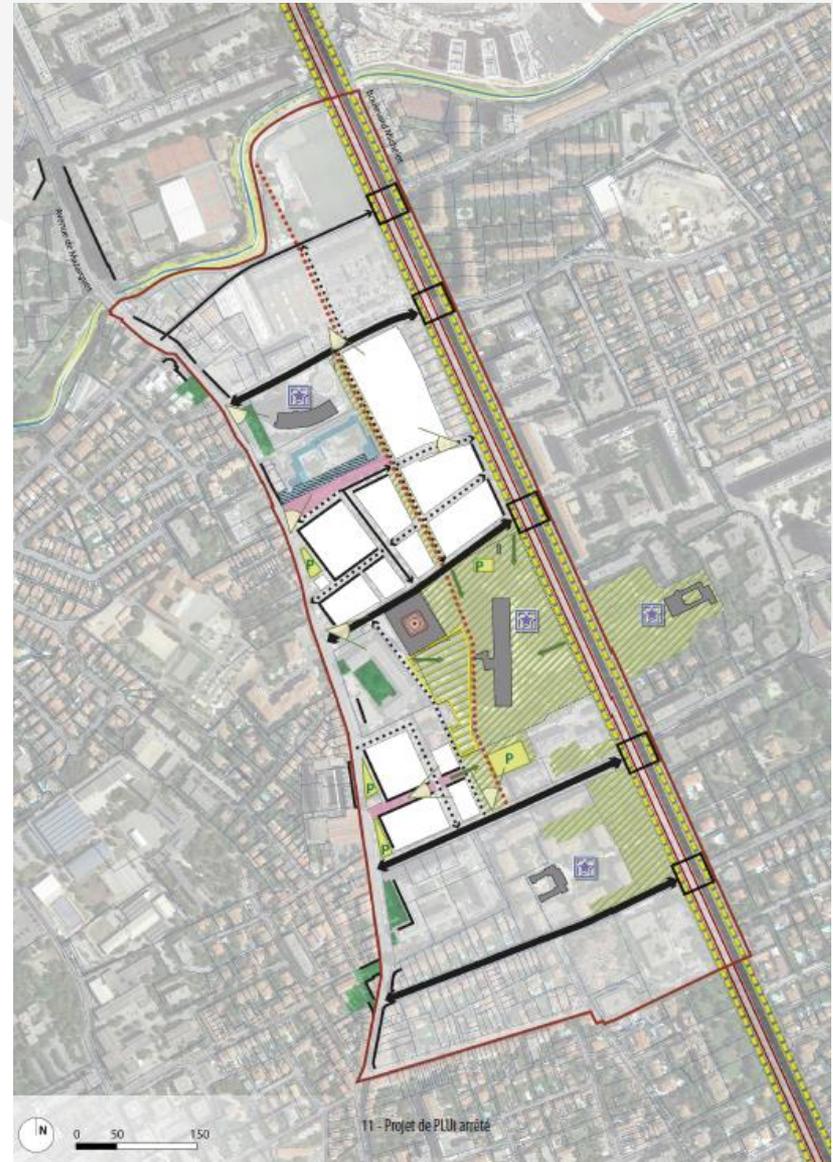
-  périmètre d'application de l'OAP
-  équipement existant
-  élément important de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  cours d'eau
-  TC performant existant / à créer (court terme)
-  boulevard urbain multimodal

ESPACE PUBLIC ET ACCESSIBILITÉ

-  flux, carrefour à organiser
-  principe de liaison structurante à conforter ou à créer
-  principe de liaison à créer
-  zone de circulation apaisée (priorité piéton, traitement des voies)
-  principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  espace public piéton à créer / requalifier (place)
-  équipement à adapter aux futurs besoins
-  équipement à créer
-  continuité commerciale

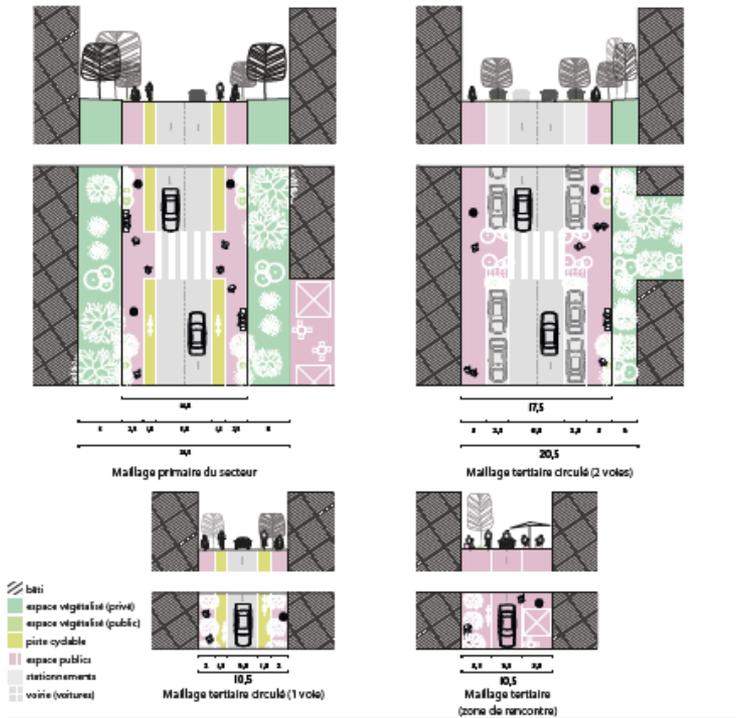
STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

-  alignement d'arbres à compléter ou à créer
-  espace de paysage en pleine terre à conserver ou améliorer
-  poches plantées
-  espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
-  principe de localisation d'aires paysagères de stationnement
-  accès au parc de la Cité Radieuse à valoriser
-  principe de vue à préserver

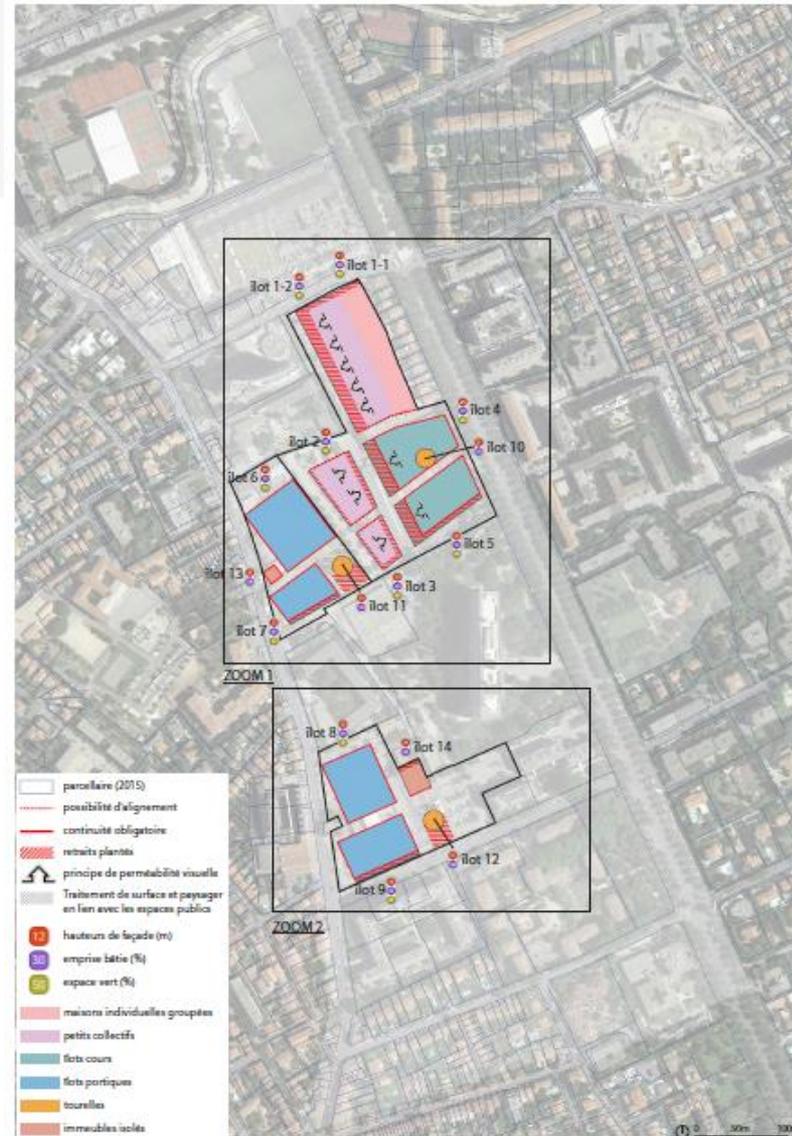


« CITE RADIEUSE », BOULEVARD MICHELET

Un grand projet de renouvellement urbain

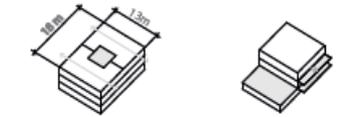


Maillage primaire, secondaire et tertiaire (1/500)

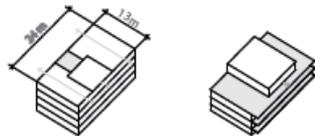


« CITE RADIEUSE », BOULEVARD MICHELET

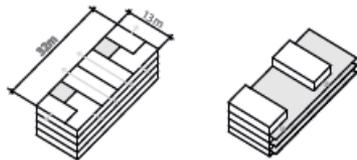
Un grand projet de renouvellement urbain



emprise : 234 m²
2 logements par palier / 0% de mono-orientés

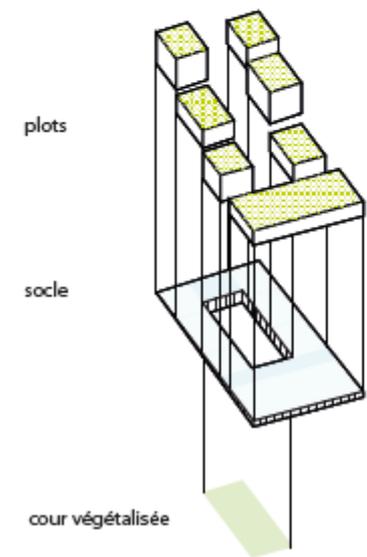
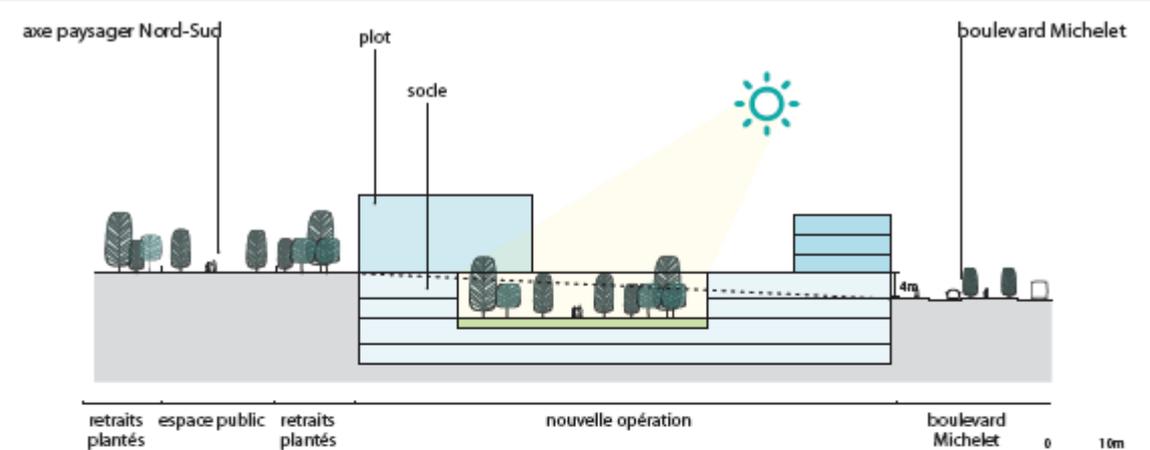
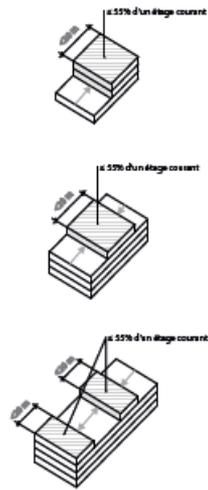


emprise : 312 m²
3 logements par palier / 33% de mono-orientés

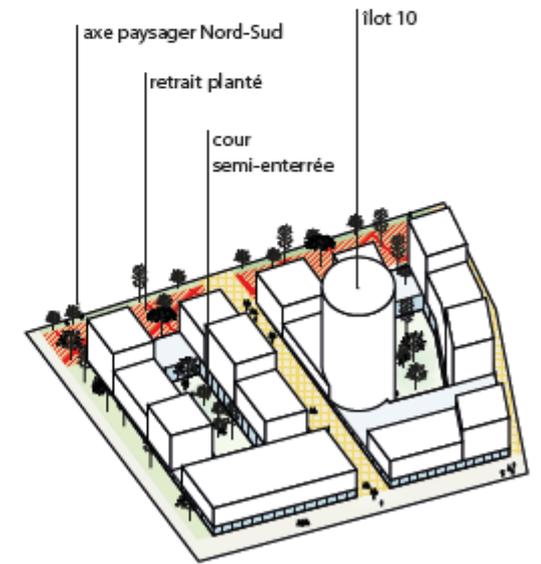


emprise : 416 m²
3 logements par palier / 33% de mono-orientés

Typo-Morphologies : exemples de gabarits et d'agencement de petits collectifs et des prolongements extérieurs



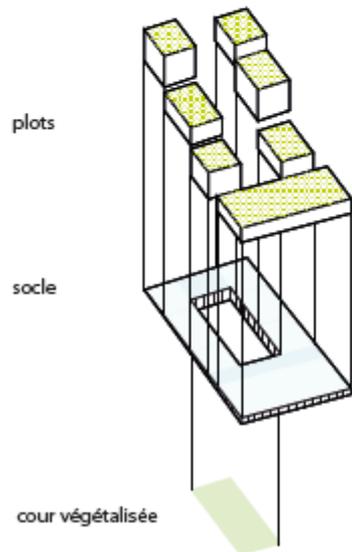
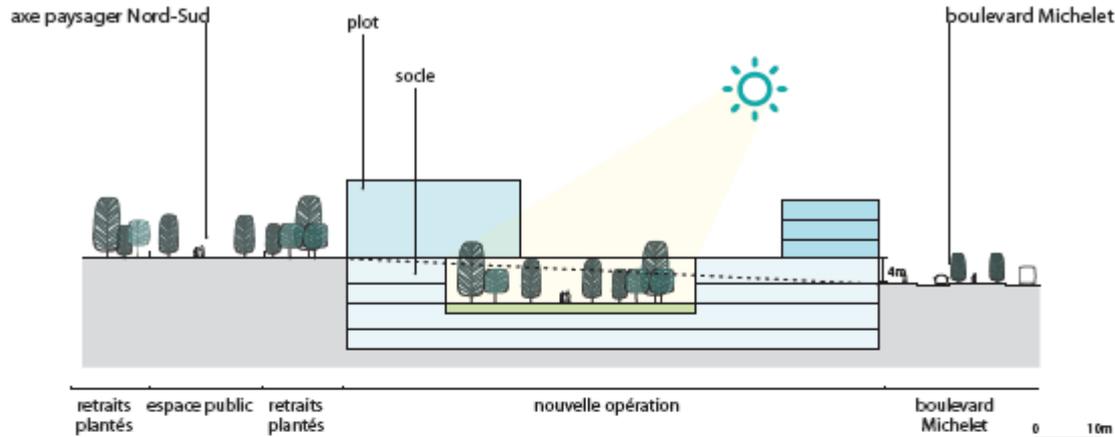
Principe d'organisation des îlots cours



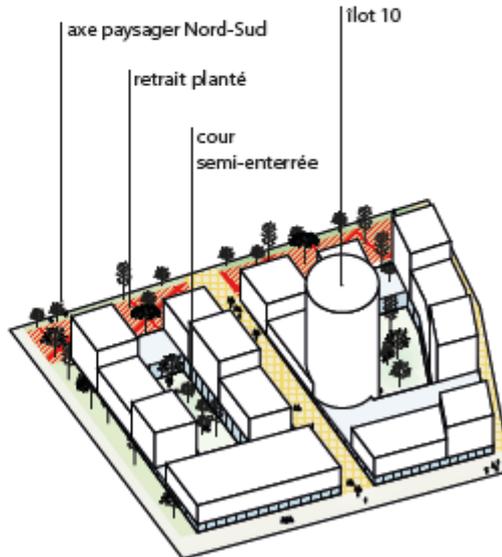
Exemple de volumétrie pour les îlots cours

« CITE RADIEUSE », BOULEVARD MICHELET

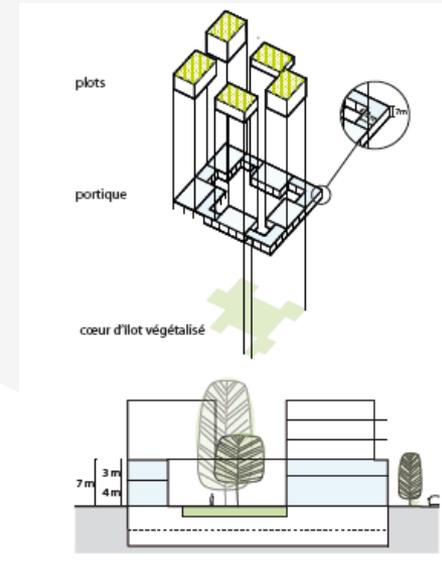
Un grand projet de renouvellement urbain



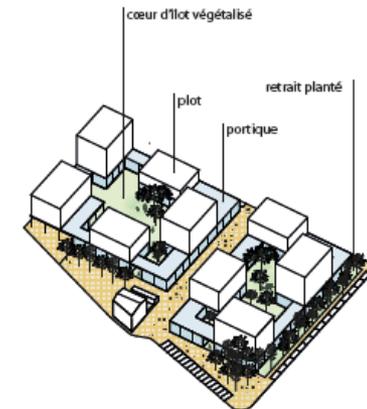
Principe d'organisation des îlots cours



Exemple de volumétrie pour les îlots cours

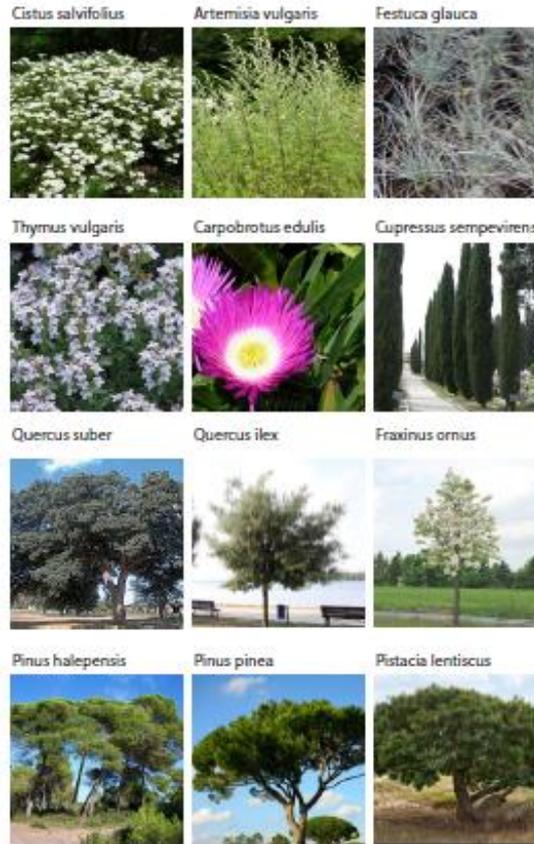
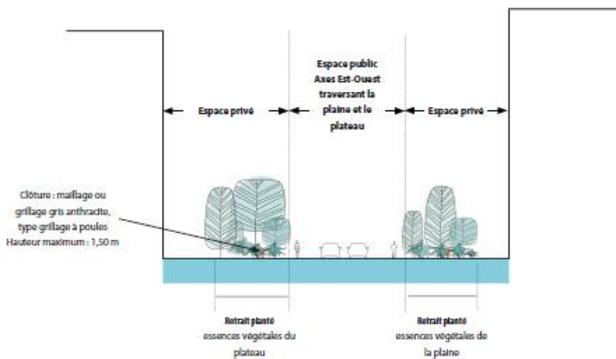
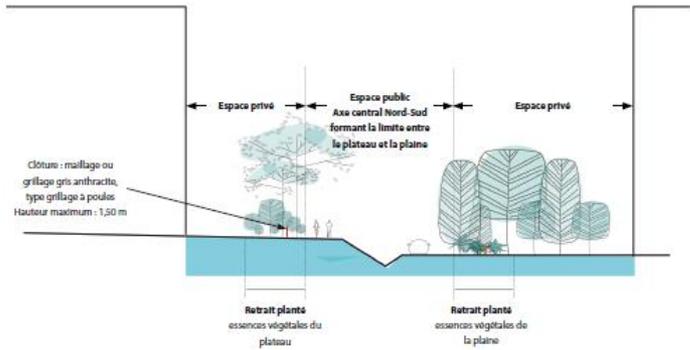


Principes d'organisation et dimensions des îlots portiques



« CITE RADIEUSE », BOULEVARD MICHELET

Un grand projet de renouvellement urbain



Exemples d'essences adaptées au paysage du plateau



Exemples d'essences adaptées au paysage de la plaine

5

LES GRANIERES

LES GRANIERES

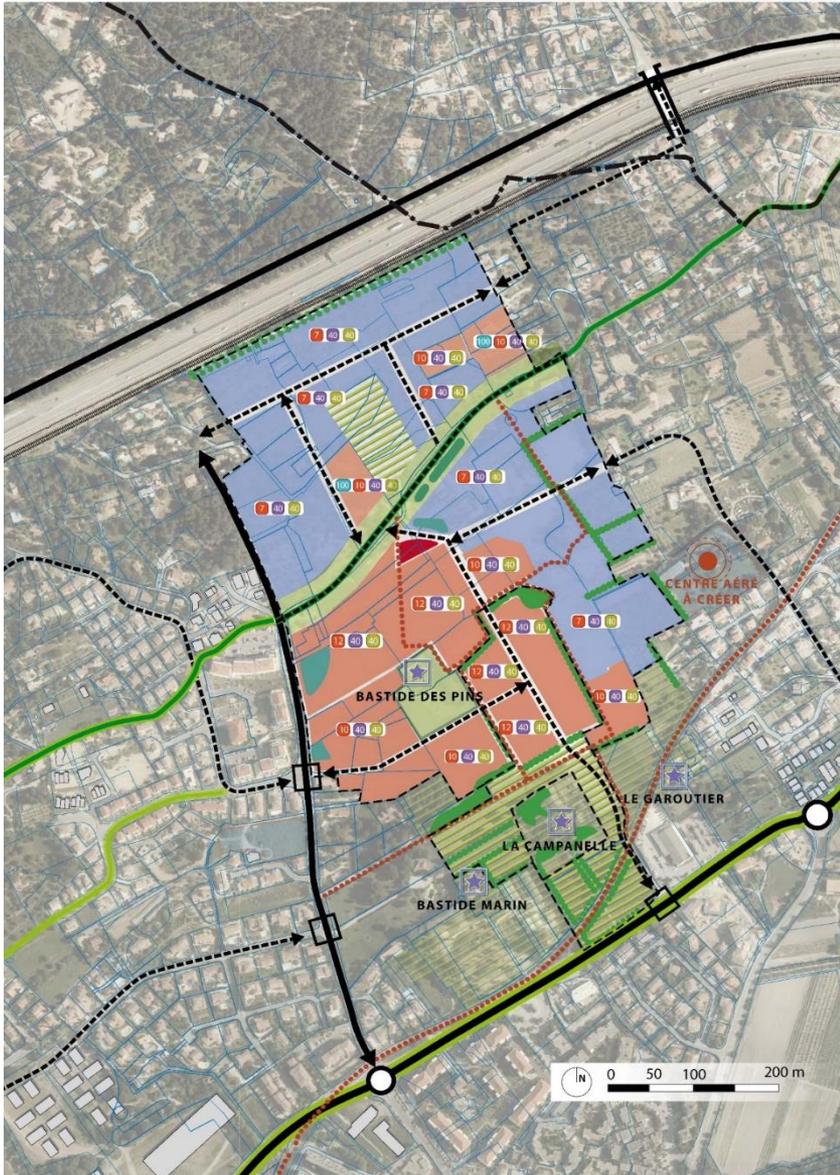
Entre réorganisation d'un quartier...Et composition urbaine

► Le contexte et les ambitions du projet

- 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.
- La RD40A qui relie le centre historique de La Ciotat à la commune voisine de Ceyreste délimite le secteur dans sa partie Sud.
- 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 (Equipements transports en commun, polarités commerciales et loisirs, et espaces verts de proximité.

LES GRANIERES

Entre réorganisation d'un quartier... Et composition urbaine



Légende

- Limite de l'OAP
- Parcellaire

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 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
- 100 Logement sociaux (%)
- 12 hauteur maximum de façade (en m)
- 30 emprise bâtie maximum (%)
- 50 Espace vert dont 2/3 de pleine terre (%)