

PLU



3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

-
- 0 - Pièces administratives
 - 1 - Rapport de Présentation
 - 2 - PADD
 - 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 4 - Règlement
 - 5 - Pièces graphiques
 - 6 - Annexes
-



128 Avenue de Fès
 Les Belvédères – Bât. B
 34 080 Montpellier
 Tel : 04.99.61.12.85
 Fax : 04 99 61 00 61

PLU arrêté par DCM le : 12 décembre 2014		Dossier approuvé par le Conseil Municipal en date du Visa :
REVISION	MODIFICATIONS	
N°1	N°	
N°	N°	
N°	N°	
N°	N°	

Rappel de la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (article L.123-1-4° du Code de l'Urbanisme)	4
I. OAP n°1 : Quartier de la Molle	5
II. OAP n°2 : Ilôt Base Aéronavale (BAN)	11
III. OAP n°3 : Le parc tertiaire	16
IV. OAP n°4 : Le hameau de Mauran	20

RAPPEL DE LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU (ARTICLE L 123-1-4° DU CODE DE L'URBANISME)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour :
- Mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
 - Lutter contre l'insalubrité,
 - Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

La finalité de l' Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Les orientations de projet inscrites dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et, sont en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce dossier présente quatre OAP situées sur quatre secteurs distincts :

- ➔ Le quartier de la Molle ;
- ➔ L'îlot de la Base Aéronavale (BAN), à l'extrémité Est de l'ancienne base ;
- ➔ Le Parc Tertiaire situé à proximité du centre ville et de la piscine Jouve ;
- ➔ La zone située à l'Est du hameau de Mauran.



I. OAP N°1 : QUARTIER DE LA MOLLE

I.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

A. Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP du quartier de la Molle visent à :

- permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- mettre en valeur, réhabiliter, restructurer et aménager le quartier,
- répondre aux besoins en logement de la commune,
- organiser la circulation et le stationnement du site.

B. Situation et contexte actuel du site

La zone se situe au cœur de la tache urbaine, à la transition entre un secteur d'habitations individuelles et de logements collectifs s'élevant jusqu'au R+7. Le secteur est coupé en deux par la voirie Fernand Léger qui est la colonne vertébrale de la zone d'étude.

Les parties Ouest et Sud sont incluses dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Les contraintes dues à ce zonage obligent à installer les nouveaux logements dans la partie Nord. Le reste du site sera destiné à l'accueil de commerces et d'équipements publics.

A l'heure actuelle, la partie Nord du terrain est vierge de toute construction. Le secteur Sud était quant à lui occupé par les locaux du Collège Fernand Léger qui a été récemment démoli.

L'ensemble de la zone s'étend sur près de 4,2 ha.

Ce site est identifié comme Site à Haute Performance Urbaine (SHPU) par le SCoT Agglopolé Provence. La programmation devra donc respecter les règles urbanistiques détaillées dans ce document (forte diversité des typologies urbaines, densité d'au moins 50 logements à l'hectare...).



C. Vocation future de la zone et objectifs recherchés

Le secteur situé au Nord de la rue Fernand Léger :

Le secteur Nord est dédié à la seule fonction d'habitat. L'avantage de cet espace est qu'il n'est pas soumis aux contraintes liées aux zones SEVESO et au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). De plus, il est classé en zone D du PEB (zone dite de « bruit faible »), les principes de construction sont donc faiblement impactés (isolation acoustique imposée).

Le but de l'opération est de construire de nouveaux logements afin de répondre aux besoins de la commune en termes d'accueil de nouveaux ménages.

Ces logements permettront de répondre en partie aux impératifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) qui fixe d'ici 2015 la construction de 308 logements sur Berre l'Étang.

Le secteur situé au Sud de la rue Fernand Léger :

Cette partie sera destinée à l'accueil d'équipements et de grands espaces publics. L'objectif est de créer un espace fédérateur au sein même du quartier et pour ceux avoisinants.

Enfin l'ambition est de créer une place publique d'une taille suffisamment grande pour faciliter l'installation du marché hebdomadaire et libérer ainsi les voies de circulation du Boulevard Romain Rolland.

La centralité longeant l'axe Fernand Léger :

Cet axe sera principalement agrémenté de commerces et de bâtiments dédiés à l'activité tertiaire. Quelques logements pourront y être intégrés..

L'objectif est de renforcer la vocation économique de ce secteur.

L'organisation de cet espace se fera en lien avec la future zone d'accueil des équipements, située plus au Sud.

Réintégrer le quartier en fonction des grandes voiries qui structurent la ville de Berre :

Des aménagements fluidifiant l'accès au quartier seront installés au niveau des intersections. L'accès aux transports en commun sera facilité par un cheminement doux.

I.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE VALORISATION DU SITE

A. Vocations et typologies par secteurs de l'OAP

1. Zone d'habitation située au Nord de la rue Fernand Léger :

Cette zone sera destinée à accueillir des logements allant du T1 au T5, de la maison individuelle au petit collectif avec des hauteurs maximales limitées à R+3.

Les espaces intermédiaires seront traités dans l'optique d'être des espaces publics dédiés aux loisirs et à la desserte des bâtiments.

La densité moyenne est à l'interface entre les densités avoisinantes : 12 à 16 logements à l'hectare pour les cités patronales du quartier de la Molle, à plus de 75 logements à l'hectare pour les logements collectifs. Dans le but d'atteindre les objectifs du PLH, l'idée est de réaliser environ 60-70 logements à l'hectare, ce qui représente entre 80 et 100 logements.

Les espaces publics seront traités afin d'y installer les voies de desserte, le stationnement, les voies modes doux, et faciliter les accès aux transports en commun.

Un soin particulier sera apporté à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement résidentiel existant.

2. Le long et au sud de la rue Fernand Léger :

Ce secteur a pour finalité de regrouper les équipements et services du futur quartier. Ces derniers seront rassemblés autour d'un point central entre les différentes fonctions du quartier (logements, commerces, équipements...).

La voirie sera traitée de façon à répondre aux besoins de déplacements, notamment aux modes doux (cycles, piétons, transport en commun).

Orientations générales d'aménagement concernant le secteur :

- créer une centralité de quartier aux fonctions variées (commerces de proximité, équipements),
- créer un espace public central pouvant accueillir un marché et des activités de loisirs,
- renforcer le caractère central de la polarité et marquer l'alignement de la voirie par des plantations d'arbres,
- respecter le principe de continuité architecturale des bâtiments avec l'usage de composants qui les relient : auvent, pergola, brise soleil, tonnelles, éléments picturaux,
- connecter le site aux quartiers voisins et au centre ville par une trame dédiée aux modes doux.

B. Les grandes orientations paysagères

L'organisation des bâtiments se fera dans le but de conserver au maximum les percées sur le paysage lointain. Les percées seront encadrées par l'espace bâti et la trame végétale existante, à savoir les alignements d'arbres.

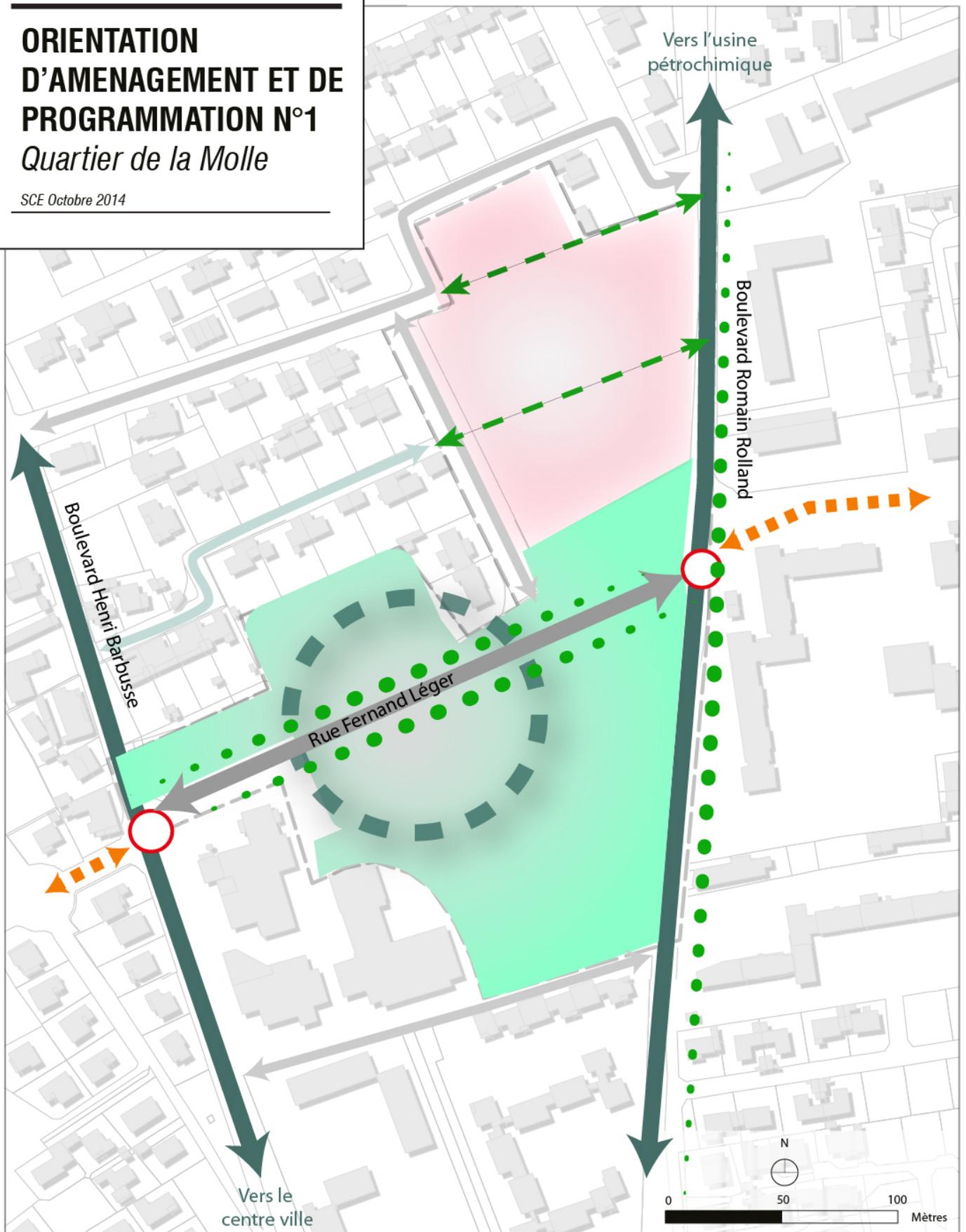
Les espaces intermédiaires aux bâtiments feront notamment l'objet d'un aménagement paysager.

C. Orientations programmatiques détaillées

- Programmation en termes de logements :
 - Dans le respect des contraintes du site (PEB) :
 - il est prévu la réalisation de 80 à 100 logements dont 40 à 50% de la surface de plancher sera attribuée à la réalisation de logements sociaux,
 - le reste, sera destiné à l'accession libre à la propriété.
- Programmation en termes d'équipements publics et de commerces :
 - Le reste de la superficie du terrain sera consacré à des équipements, services et activités économiques compatibles avec le tissu résidentiel environnant.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 *Quartier de la Molle*

SCE Octobre 2014



Organiser les fonctions du quartier

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur dédié à l'habitat
-  Secteur dédié aux équipements, services, bureaux et commerces
-  Centralité de quartier

Organiser les axes et les flux

-  Réseau viaire de liaison interquartier
-  Voirie structurante du quartier
-  Voirie de desserte locale
-  Liaisons interquartiers à prévoir
-  Alignements d'arbres à planter
-  Persées visuelles
-  Accès principal au quartier à traiter



II. OAP N°2 : ILOT BASE AERONAVALE (BAN)

II.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

A. Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP de l'îlot BAN visent à :

- permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- répondre aux besoins en logement de la commune,
- organiser la circulation et le stationnement du site,
- mettre en valeur l'environnement notamment les continuités écologiques.

B. Situation et contexte actuel du site

L'îlot BAN occupe un espace enserré par le parc urbain littoral, réalisé sur l'ancienne friche de la base aéronavale, à l'extrême Sud-Est du territoire Berrois. Son environnement est constitué de l'espace côtier, du centre dense, du quartier de la Boëti, ainsi que des quelques quartiers pavillonnaires et des habitats collectifs de l'avenue Frédéric Joliot Curie. Un Espace Boisé Classé (EBC) est aussi situé à l'Ouest, en bordure du futur quartier.

L'ensemble du quartier est inclus dans la zone classée D du PEB, qualifiée de « zone à bruit faible » et dans le périmètre de prescription du plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

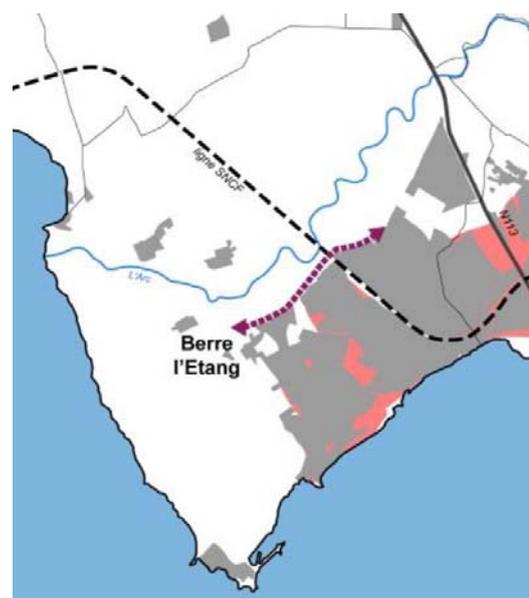
A l'heure actuelle, le terrain est occupé par des boisements laissés « en friche ». Des liaisons viaires ont déjà été pensées pour rattacher le futur quartier aux axes déjà existant.

L'ensemble de la zone s'étend sur près de 4 ha. Ce site est identifié, comme pour l'OAP n°1, comme un Site à Haute Performance Urbaine (SHPU) par le SCoT Agglopolo Provence. Il doit donc contribuer à la diversification de l'habitat.

De plus, le site est inclus dans la zone agglomérée définie par le SCoT (voir cartographie ci-contre). L'opération est donc réalisée dans le cadre d'un renouvellement urbain.

Cette zone est incluse dans la limite des Espaces Proches du Rivage, au sein de laquelle le principe d'extension limitée de l'urbanisation s'applique, conformément à l'article L.146-4 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'extension limitée doit être motivée et justifiée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale.

Ainsi l'opération envisagée ne prévoit pas de consommation foncière sur des parcelles agricoles ou naturelles, le secteur étant une friche urbaine. Ce secteur n'est pas une extension de l'urbanisation à part entière puisqu'il était pendant longtemps occupé par des locaux, récemment démolis.



Délimitation des secteurs agglomérés
Carte issue du SCoT d'Agglopolo Provence

- ◄-----► Limite déterminante à l'urbanisation
- Tâche urbaine existante
- Enveloppe agglomérée
(correspond aux agglomérations excluant les secteurs diffus de la tâche urbaine)

C. Vocation future de la zone et objectifs recherchés

L'enjeu principal de la zone est de construire 200 à 230 logements qui permettront de répondre (en complément des logements produits dans le quartier de la Molle) aux objectifs du PLH. En cohérence avec la première orientation du PADD, ce futur quartier vise à accueillir des logements par densification des opportunités foncières du centre ville. Sans devenir un écoquartier labellisé, la municipalité affiche une volonté d'intégrer certains principes durables. Ainsi, la conception devra répondre aux enjeux environnementaux et aux engagements de la Ville sur le plan climatique et notamment sur :

- la maîtrise des consommations énergétiques carbonées (limitation des émissions de gaz à effet de serre, de la pollution de l'air et de la précarité énergétique),
- la préservation de la ressource en eau et le renforcement de la trame verte pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur,
- la limitation des nuisances sonores (bruits routiers et industriels) dans les secteurs à dominantes d'habitat,
- la création de voies dans le but de favoriser des déplacements doux allant du quartier jusqu'au centre ville.

II.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE VALORISATION DU SITE

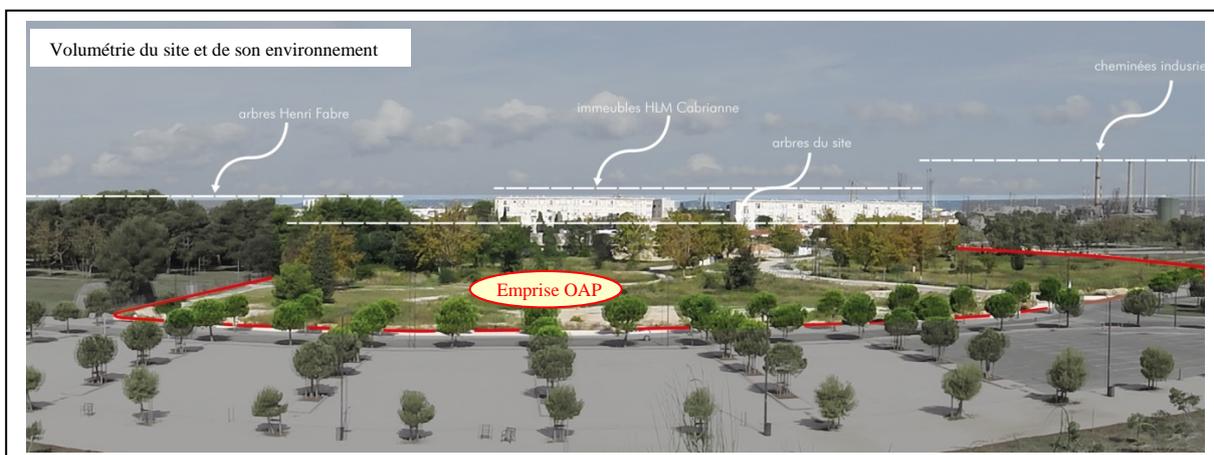
A. Vocations et typologies de l'OAP

➤ Un projet de renouvellement urbain validé dans le Scot :

L'écoquartier de la Base Aéronavale (BAN) est une opération de renouvellement urbain de la partie casernement et stockage de l'ancienne base aéronavale de Berre l'Etang. Cet ancien site militaire était relativement autonome dans son fonctionnement mais faisait partie intégrante de l'agglomération de Berre l'Etang. Le PLU en cours d'approbation décline l'orientation validée au niveau du SCoT.

➤ Un cadrage des hauteurs et des volumes:

Au niveau de sa morphologie, le site est doté d'un relief peu prononcé qui implique un travail de couture avec l'urbanisation proche en termes de volumétrie.



Quelques échelles de grandeur nous sont données par les éléments proches et lointains du paysage :

- Les cheminées industrielles des entreprises bordant l'étang de Berre faisant bien souvent plus de 20 m voire 30 m de haut. Ces éléments s'inscrivent dans le paysage proche de la zone puisqu'il existe une co-visibilité directe vers ces secteurs.
- Une échelle de hauteur visuelle proche du site pouvant se caler sur celle de la cime des arbres du parc Henri Fabre (15m) ou des immeubles HLM de Cabrienne (18m), pour les parties Nord et Ouest.

A cet égard la notion de renouvellement urbain tiendra compte de ces grandes caractéristiques morphologiques de l'histoire des berges de l'étang de Berre et du quartier. La hauteur maximale des constructions pour le site BAN peut ainsi se caler sur ces échelles de grandeur proche du site à savoir 15/18m (R+5) tout en laissant la possibilité de produire un signal urbain un peu plus important autour de 18/20m (R+6) sans que cela ne soit choquant dans le paysage proche et lointain.

Le projet s'inscrira dans les principes des volumes proches du site, soit dans des gabarits n'excédant pas ceux des HLM de Cabrienne, donnant les principes d'une organisation urbaine intégrée.

➤ **Organisation des fonctions urbaines et composition de l'espace :**

Une voirie principale traversera le quartier du Nord au Sud et reliera l'avenue Frédéric Joliot Curie à la route longeant le parc urbain. La proximité du centre ville et de l'EBC impliquent que la réalisation de cheminements piétons soit effectuée de telle manière à connecter le quartier à ces secteurs.

Conformément aux prescriptions du SCoT, la densité minimale du quartier sera de 50 logements par hectare. Le classement en SHPU du quartier par le SCoT oblige aussi à réfléchir à la mixité des fonctions. C'est pourquoi, des emplacements seront réservés à l'accueil de commerces au sein de l'espace de centralité identifié. Ces commerces pourront se situer au niveau des RDC des bâtiments et s'organiseront autour d'une centralité. L'opération prévoira majoritairement l'implantation de bâtiments collectifs et accueillera des typologies de logements variés.

Le futur quartier se composera donc principalement des espaces suivants :

- Une coulée verte qui traversera l'ensemble du quartier et rejoindra le parc au Sud. Cette coulée sera accompagnée de pénétrantes vertes et d'espaces verts qui s'inséreront entre les futurs bâtiments et faciliteront la promenade des piétons dans un cadre végétalisé.
- Des aires de stationnement pour répondre aux besoins des habitants. Un parking public sera intégré à l'aménagement à proximité de la centralité du quartier prévue, en lien avec les commerces prévus.

B. Les grandes orientations paysagères

Le projet est le dernier espace restant à réaménager des 50 ha de l'ancienne friche militaire de la base aéronavale. Il sera reconverti en un quartier d'habitat et d'équipements adossé à un parc urbain littoral. Il devra respecter les identités paysagères du site et de son proche environnement, et tout particulièrement :

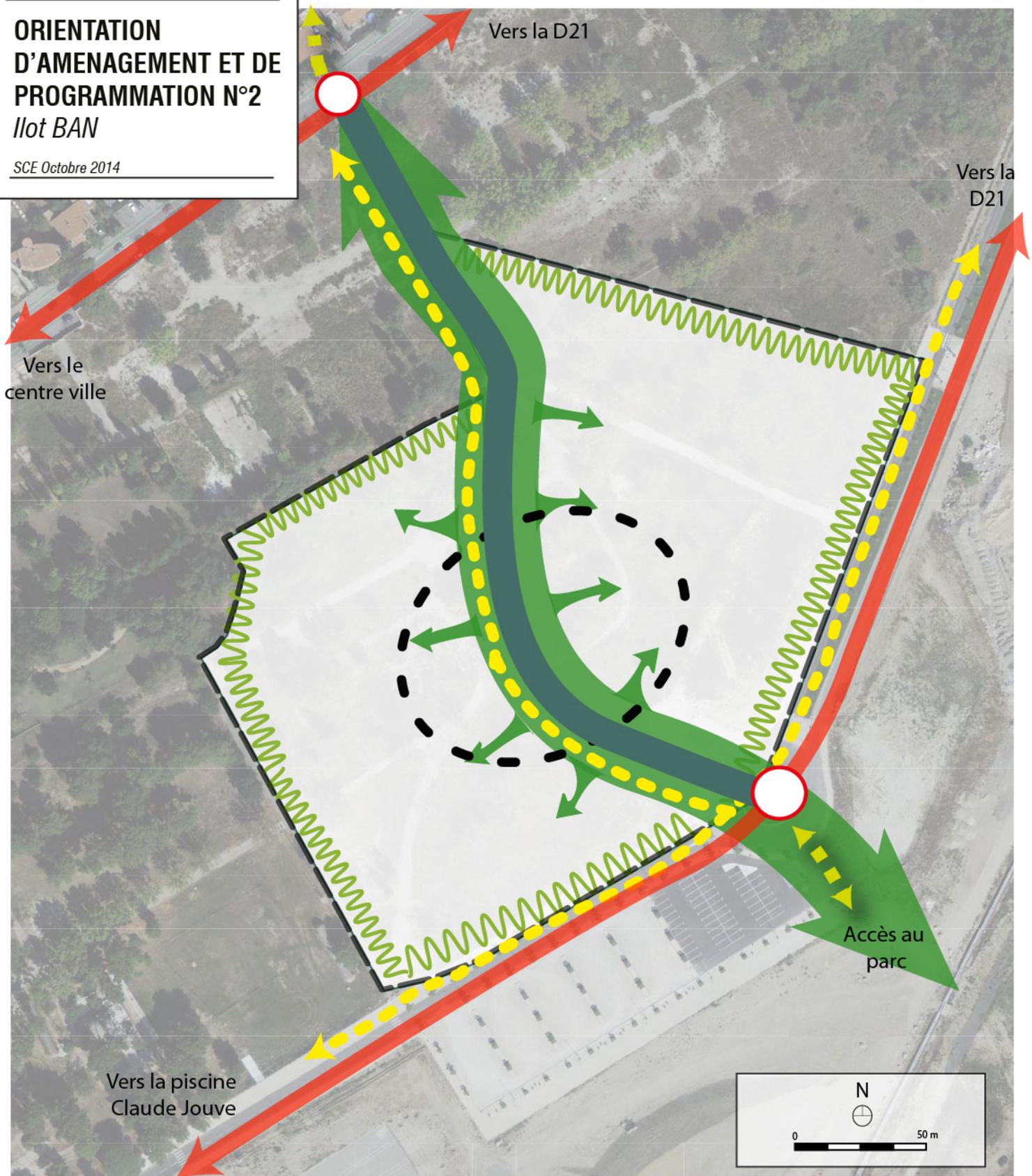
- le parc Henri Fabre et son boisement,
- le cadre créé par les aménagements du parc urbain littoral.

C. Orientations programmatique détaillées

- Programmation en termes de logements :
 - Entre 200 à 230 logements sont prévus, incluant :
 - des logements sociaux (à minima 30%, conformément aux objectifs du SCoT),
 - des logements en accession libre à la propriété.
 - Des locaux commerciaux pourront être implantés en RDC des bâtiments.
- Programmation en matière de stationnement :
 - Une trentaine de places de stationnement public seront prévues.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 Ilot BAN

SCE Octobre 2014



Organiser les fonctions du quartier

-  Périmètre de l'OAP
-  Coulée verte végétalisée
-  Espace pouvant accueillir la centralité de quartier
-  Traitement paysager des franges du quartier

Organiser les axes et les flux

-  Axe structurant Nord/Sud du quartier
-  Réseau de liaison interquartier
-  Maillage des liaisons modes doux à créer
-  Liaisons interquartiers à prévoir
-  Accès principal au quartier à traiter



III. OAP N°3 : LE PARC TERTIAIRE

III.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

A. Objectifs visés par l'OAP selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP visent principalement à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer et à aménager un espace en interface entre le centre historique et le nouveau quartier de la base aéronavale.

B. Situation et contexte actuel du site

Le site bénéficie d'une situation privilégiée : très proche du centre ville, il est également adossé au parc urbain littoral, avec des ouvertures vers le paysage de l'étang de Vaine. Il dispose d'un excellent maillage viaire. Des équipements publics majeurs se situent à proximité : l'école maternelle, le centre de loisir sans hébergement Danielle Casanova et le complexe sportif et nautique Claude Jouve.

Le secteur se situe dans la zone C du PEB dit « de bruit modéré ». A ce titre, les constructions à usage commercial, les équipements publics et les superstructures sont autorisées.

Le site est défini par le SCoT comme un Site de Renouveau Urbain et est intégré aux Zones de d'Aménagement Commercial (ZACom). Ce classement impose le respect des prescriptions édictées dans ce document (aménagement paysager à réaliser, liaisons viaires et voies modes doux sécurisées à prévoir en continuité avec le centre ville, respect du PEB).

Une partie du secteur est concernée par le risque de transport de matières dangereuses. Le secteur est classé en zone de danger significatif, dû aux canalisations de la Compagnie Pétrochimique de Berre-l'Étang passant à proximité. Dans cette zone, les constructeurs ou aménageurs doivent être informés le plus en amont possible de cette proximité, pour prendre en considération le risque dans l'élaboration de leur projet.



L'ensemble de la zone s'étend sur environ 2 ha.

La zone est aujourd'hui classée en UB au document d'urbanisme, « zone agglomérée en continu », dans laquelle s'applique la servitude d'utilité publique du plan d'exposition au bruit (PEB) des avions (zone C).

C. Vocation future de la zone et objectifs recherchés

La commune de Berre-l'Étang souhaite donner une vocation d'activités tertiaires, (services, bureaux et commerces) à la zone, qui est contrainte par les limitations imposées par le PEB en matière de logement.

Cette OAP participe à l'accomplissement de la troisième orientation du PADD qui vise à conforter l'équipement commercial du centre ville et à accueillir des activités tertiaires en façade littorale (notamment celles concernant les activités de restauration, de culture/loisirs et de détente).

III.2 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE VALORISATION DU SITE

A. Vocations et typologies de l'OAP

La composition d'ensemble se structurera comme suit :

- Des îlots de tailles distinctes seront répartis autour du giratoire existant. Chacun d'eux accueillera des services, bureaux et commerces. Les édifices seront de faible hauteur et de petite emprise comme recommandé par le SCoT pour tout bâtiment situé sur le long du front de l'Étang, inclus dans les Espaces proches du Rivage.
- L'avenue du petit Prince sera l'axe structurant de cet espace à vocation tertiaire. Le giratoire central permettra une distribution entre les différents îlots et gèrera les flux entre la piscine et le parc urbain.
- Des parkings seront planifiés sur chacun de ces îlots afin d'accueillir les flux de clients et d'employés. Des zones dédiées aux livraisons de marchandises devront aussi être intégrées.
- Des liaisons avec le centre ville et les secteurs environnants (piscine, parc urbain, école...) devront être aménagées,
- L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation en fixant des alignements de façades.

Un soin particulier devra être apporté aux démarches environnementales, notamment celles visant à faciliter l'accès aux modes alternatifs à la voiture individuelle (notamment les déplacements doux).

B. Les grandes orientations paysagères

Les parkings, les espaces publics feront l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

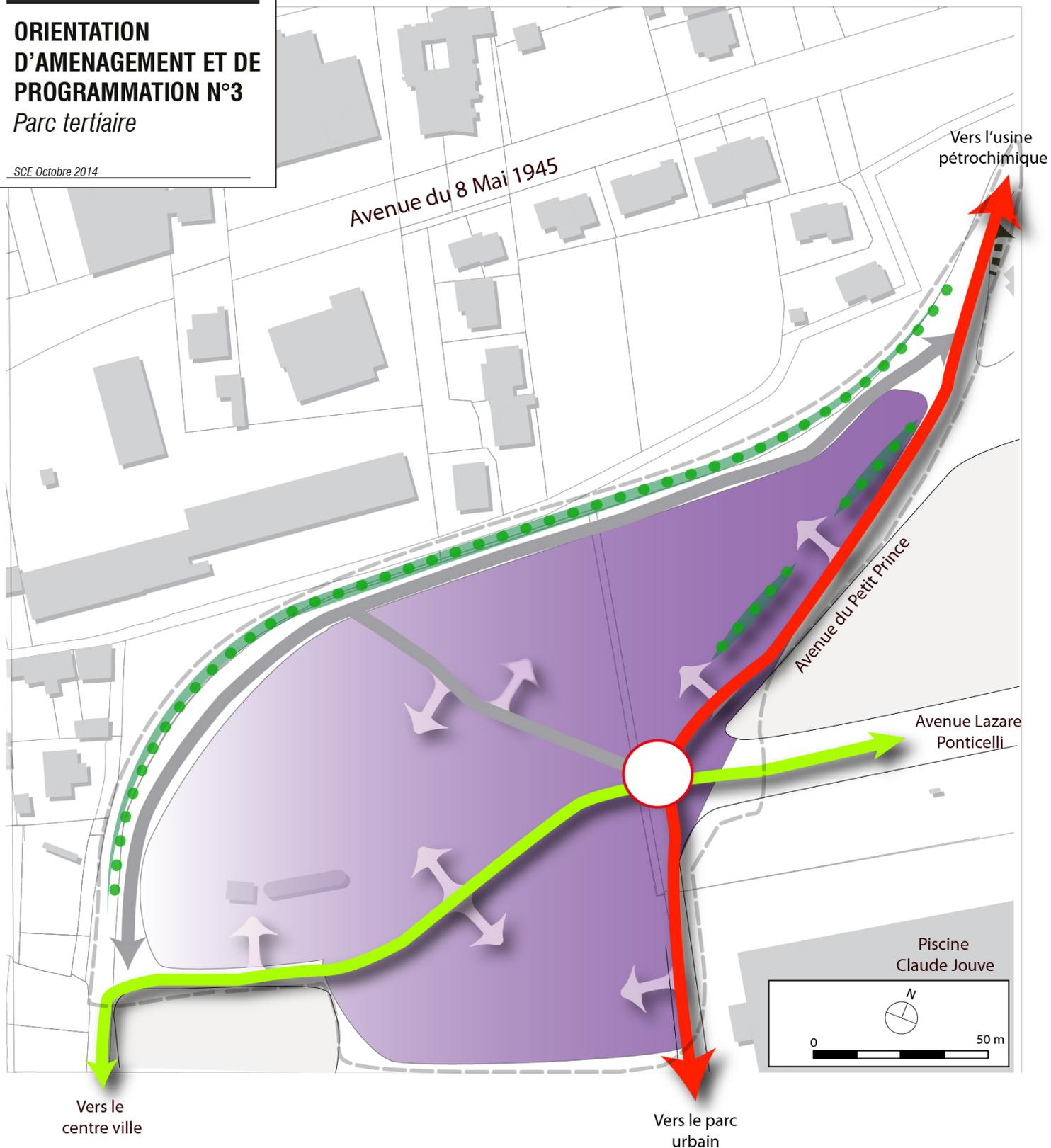
Les profils des bâtiments devront s'inscrire en cohérence avec les quartiers voisins (R+2 maximum).

C. Orientations programmatiques détaillées

- Programmation en matière d'activités nouvelles :
 - Près de 10 000 m² de services, bureaux et commerces.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 *Parc tertiaire*

SCE Octobre 2014



Organiser les fonctions du quartier

-  Périmètre de l'OAP
-  Espace dédié à l'accueil des activités tertiaires et au parking
-  Conserver les alignements d'arbres existants

Organiser les axes et les flux

-  Réseau viaire primaire
-  Réseau viaire secondaire
-  Voirie de desserte
-  Principe de desserte et de voies d'accès aux lots



IV. OAP N°4 : LE HAMEAU DE MAURAN

D'après Etude de potentialités de développement du hameau de Mauran,
Agence Escoffier, Février 2014

IV.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

A. Principes visés

Les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation visent principalement à :

- achever l'urbanisation du hameau de Mauran, afin de contribuer à répondre aux besoins en logements sur la commune (fortement contrainte au regard des différents périmètres de risques qui pèsent sur le reste du territoire communal) ;
- structurer et organiser le quartier au travers de l'aménagement d'une opération d'ensemble de qualité,
- réorganiser la circulation et assurer le développement des circulations douces, en lien et en cohérence avec la requalification concomitante du hameau ancien.

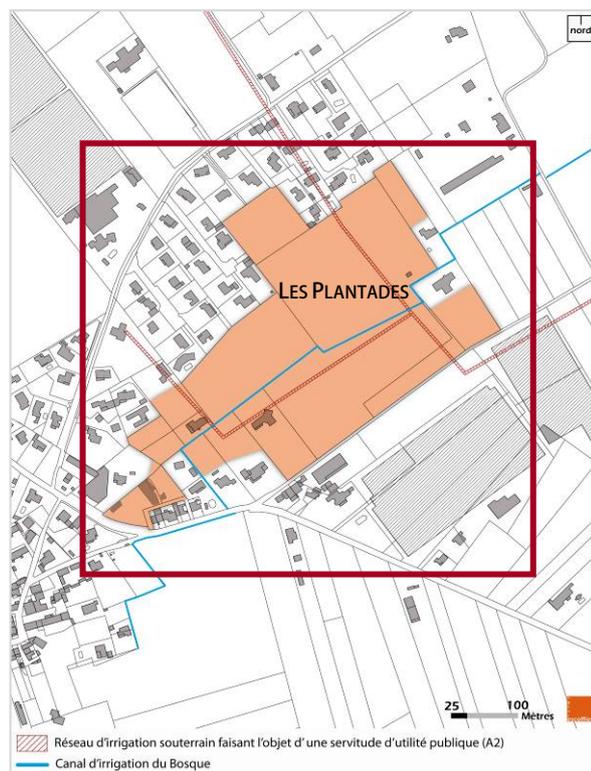
B. Situation et contexte actuel du site

Le hameau de Mauran, qui compte près de 500 habitants, se situe au Nord-ouest de la commune et constitue aujourd'hui la seule polarité résidentielle réellement constituée à distance du centre-ville. Le hameau s'est développé autour et à partir de son noyau ancien originel, marqué par une grande qualité patrimoniale et urbaine, bien que des actions en matière de requalification des voiries et de l'espace public soient notamment à prévoir, pour améliorer la qualité et l'organisation interne du hameau.

Le développement envisagé se situe en continuité des extensions pavillonnaires récentes, entre le chemin de Mauran à Lançon et le chemin de la Transhumance, et à l'interface de la zone agricole. Le lieu dit « *Les Plantades* » est actuellement un espace ouvert de 6,5 hectares, pour partie exploité (vignes) et pour partie en jardin ou en friche (dont une friche industrielle récemment acquise par la commune).

Le site de projet est traversé par un réseau d'irrigation agricole composé du canal de la Bosque (canal en surface) et d'un réseau de canalisations souterraines faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique.

L'ensemble du site est inclus dans la zone D du PEB, qualifiée de zone à bruit « faible ». Il est aussi pour partie classé en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation PPRI (aléa faible), impliquant le respect de normes constructives particulières.



C. Vocation future de la zone et objectifs recherchés

La commune de Berre-l'Etang souhaite renforcer la vocation résidentielle du hameau, avec le souci de la qualité urbaine et de l'amélioration des conditions de circulation et de déplacements pour l'ensemble des habitants du hameau. Au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble visant à organiser et aménager un nouveau quartier, en continuité de l'existant, l'objectif de la collectivité est d'agir en parallèle sur la requalification des parties anciennes du hameau.

Le site de projet doit permettre la réalisation d'environ 140 logements, permettant de répondre aux besoins d'accueil de nouveaux ménages, en complément des sites de renouvellement urbains prévus en centre-ville, en accord avec la réglementation en vigueur, et notamment la zone de risque modérée (zone bleue) du PPRI s'appliquant pour une grande partie sur la zone. La volonté de la commune est d'initier sur le secteur, en lien avec les obligations législatives issues notamment des lois Grenelle, une diversification des formes urbaines (logements collectifs, logements intermédiaires ou groupés et individuels) en axant le projet sur la recherche de qualité environnementale et paysagère. A cet égard, l'un des objectifs est de tirer parti de la présence du canal d'irrigation en aménageant un vaste espace paysager ouvert sur le quartier et support à la gestion des eaux pluviales.

Les futurs aménagements se voudront exemplaires dans la prise en compte du risque inondation, par le respect des dispositions du PPRI et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arc.

Pour cela, le futur quartier devra préserver le sens d'écoulement naturel de l'eau, prévoir les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention/infiltration), garantir l'absence de remblaiement des points bas et respecter les dispositions constructives du PPRI (réflexion sur l'implantation des bâtiments, surélévation du bâti et des planchers, prise en compte des accès en cas d'urgence, gestion en temps de crise etc.).

L'aménagement de circulations douces (piétons et cycles), permettant de garantir des liaisons inter-quartiers sécurisées seront également créés à l'échelle du projet et vers les parties anciennes du hameau.

L'ambition de la commune est également de créer en entrée du nouveau quartier (et à l'articulation de l'ancien) un espace public structurant et fédérateur, ouvert sur l'ensemble du hameau (square, espace ouvert, parking public, etc.) A cet égard, le secteur de projet prévoit d'intégrer la possibilité de réalisation de quelques commerces et services de proximité, en rez-de-chaussée des immeubles collectifs prévus.

IV.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE VALORISATION DU SITE

A. Les grands principes d'aménagement

Cette zone sera destinée à accueillir des logements de tailles et de formes diversifiées, de la maison individuelle au petit collectif. Les bâtiments n'excéderont pas un niveau supérieur à R+2 dans les parties les plus denses (soit une hauteur maximale de 9 mètres) et R+1 sur le reste du secteur (soit une hauteur maximale de 6 mètres).

Les espaces publics seront traités de sorte à aménager à la fois les voies de desserte, le stationnement, les espaces publics de proximité et les circulations douces, afin de favoriser et faciliter les déplacements internes au quartier (notamment vers les transports en commun et les commerces de proximité à créer) et l'accès aux véhicules d'urgence (notamment lors des épisodes de forte pluie). Le projet sera ponctué d'espaces publics plus structurants, ayant vocation d'une part, à marquer l'entrée du nouveau quartier, en articulation avec le reste du hameau, à créer d'autre part un espace vert et ouvert en cœur d'îlot, en lien avec la valorisation du canal d'irrigation de la Bosque traversant la zone.

B. Orientations générales d'aménagement pour le secteur :

- Une répartition spatiale des logements à créer, selon leur typologie et le niveau de densité, afin d'assurer l'intégration des nouveaux programmes au quartier (épannelage dégressif et concentration des opérations les plus denses autour des espaces publics structurants),
- Une diversité des formes bâties, valorisée par la présence de petits collectifs, de maisons individuelles groupées et libres, dont les possibilités d'implantation varient en raison de leur situation par rapport à l'organisation du maillage viaire et de leur vulnérabilité face au risque inondation.
- Un secteur spécifique permettant l'accueil de commerces en rez-de-chaussée afin de répondre aux besoins de l'ensemble du quartier (activité autorisée en zone inondable).
- Des voiries de desserte structurantes accompagnées d'alignement d'arbres à créer, permettant d'agrémente le paysage urbain des rues.
- 3 accès principaux pour desservir l'ensemble de l'opération à créer obligatoirement depuis :
 - la route de Saint-Chamas (au sud),
 - le chemin de la Transhumance (au sud-est),
 - l'impasse rejoignant le lotissement Da-Ly (au nord).

Ces accès devront permettre aux véhicules d'urgence d'accéder sans obstacles aux différents secteurs du quartier.

- Le réaménagement et la sécurisation du carrefour au niveau de la route de Saint-Chamas (nouveau carrefour d'entrée au nouveau quartier).
- Des continuités piétonnes et cyclables à établir afin de permettre des liaisons inter-quartiers sécurisées.
- Des parkings publics à aménager dans le but d'augmenter les capacités de stationnement du secteur, et permettre notamment une pratique facilitée des futurs commerces, tout en étudiant les possibilités de minimiser leur imperméabilisation.

C. Principes de traitement des espaces publics structurants :

- Création d'une place structurante marquant l'entrée du nouveau quartier :
 - un espace public traité sous la forme d'une esplanade, plantée de quelques arbres à haute tige, ouvert sur l'ensemble du hameau (à l'articulation avec la route de Saint-Chamas) ;
 - un traitement homogène de la voirie et de l'espace public et des matériaux urbains (type zone 30), favorable à la réduction des vitesses de circulation en entrée de quartier et visant à créer une ambiance urbaine de qualité ;
 - le réaménagement concomitant du carrefour donnant sur la route de Saint-Chamas (RD 21b).

- Création d'une noue paysagère permettant de gérer les eaux pluviales et un espace tampon lors des épisodes de forte pluie, pour gérer l'inondabilité du secteur :
 - un espace paysager ouvert sur le quartier, permettant de gérer les eaux pluviales au travers de la valorisation du canal d'irrigation existant ;
 - un espace public permettant d'assurer une continuité des liaisons douces depuis et vers les voiries adjacentes.

- Création d'un réseau hiérarchisé de liaisons douces, aménagé d'une part dans l'emprise des voiries structurantes, d'autre part en continuité de la noue paysagère aménagée en cœur d'îlot.

D. Orientations programmatiques détaillées

Programmation en termes de logements :

Création de 140 logements répartis au sein de trois secteurs différenciés :

- Secteur dédié à l'habitat collectif (environ 54 logements): densité minimale de 74 log/ha et 20% de logements sociaux.
- Secteur dédié à l'habitat individuel groupé (environ 48 logements) : densité minimale de 25 log/ha et 15% de logements sociaux.
- Secteur dédié à l'habitat individuel libre (environ 38 logements) : densité minimale de 11 log/ha.

Programmation en termes d'activités nouvelles :

Possibilité de création de commerces de proximité en rez-de-chaussée, à proximité de l'espace public structurant, au contact de la route de Saint Chamas, et marquant l'entrée du quartier.

Programmation en matière d'aires de stationnement :

Le stationnement nécessaire aux futures habitations sera géré à la parcelle et prendra en compte, notamment pour les logements collectifs, les besoins liés aux résidents et aux visiteurs. Néanmoins, dans la perspective de faciliter l'accès aux futurs commerces, et augmenter la capacité de stationnement à l'échelle de l'ensemble du hameau, il est prévu la réalisation de 2 parkings publics supplémentaires, offrant une capacité théorique de 25 à 35 places.

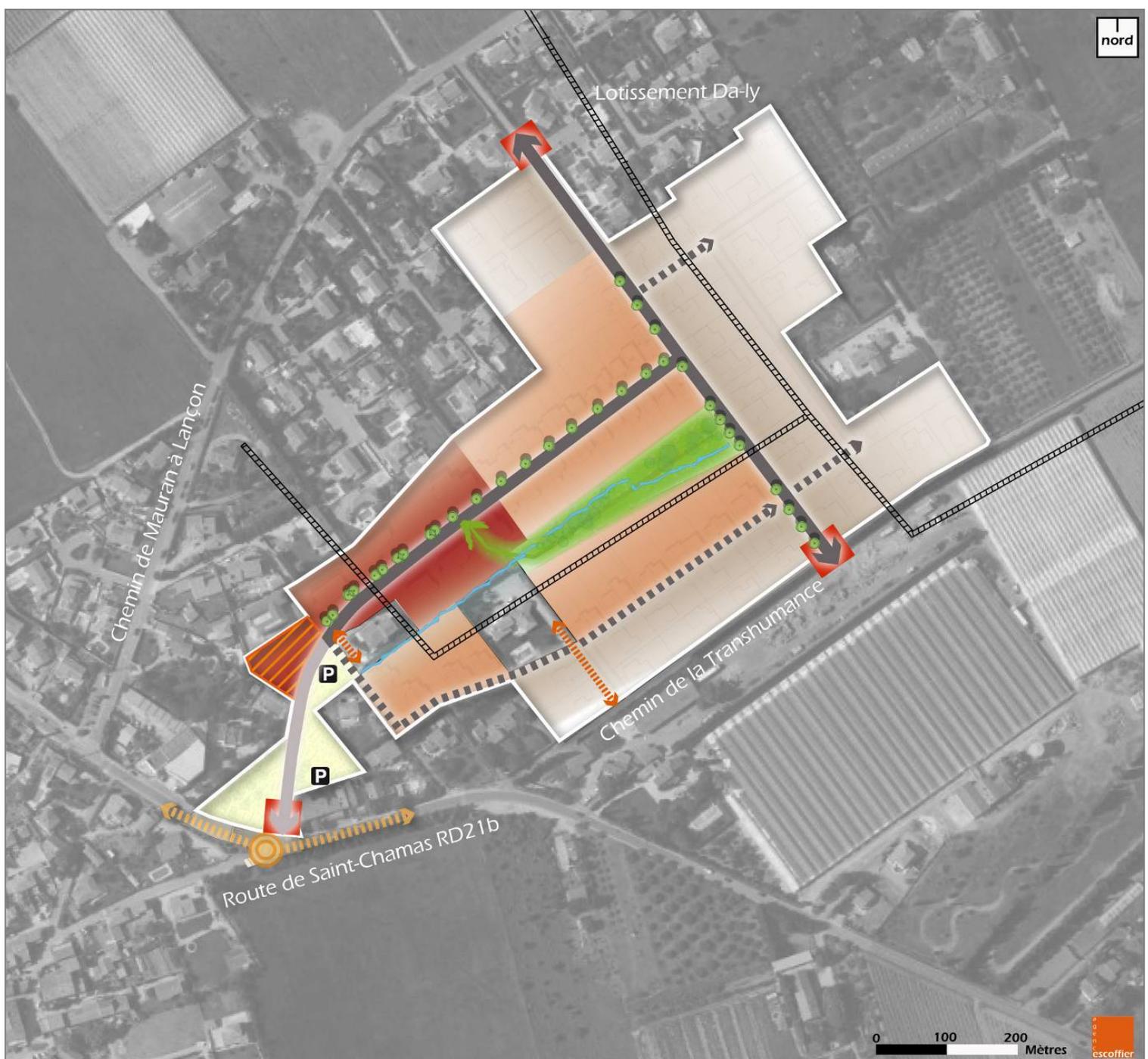
E. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone (secteur 2AUa), au sein de laquelle l'implantation des espaces publics et des différents bâtiments (habitat collectif, individuel, équipements, commerces...) devra être précisée, notamment au regard de la zone inondable.

Données prescriptives

-  Densité minimale nette de 74 logts/ha (hors voirie et espace public)
-  Densité minimale nette de 25 logts/ha (hors voirie et espace public)
-  Densité minimale nette de 11 logts/ha (hors voirie et espace public)
-  Implantation prioritaire de commerces en rez-de-chaussée (au titre de l'article L.123-1-5/7 bis du code de l'urbanisme)
-  Accès obligatoire à créer
-  Arbres à haute tige à planter en accompagnement des voies structurantes
-  Emprise minimale et aménagement de la voie, conformément à la coupe de principe ci-dessous (avec la réalisation d'un minimum de 50 places de stationnement longitudinal) :





Aménager le quartier

- Secteur dédié à l'habitat collectif
- Secteur dédié à l'habitat groupé
- Secteur dédié à l'habitat individuel libre
- Secteur de diversité commerciale
- Espace public structurant à aménager
- Espace public à créer en lien avec la valorisation du canal d'irrigation existant
- Parking public à créer

Pour mémoire

- Réseau d'irrigation souterrain soumis à servitude d'utilité publique (A2)

Organiser les axes et les déplacements

- Axe structurant interne au quartier, à créer
- Axe de distribution locale, à créer
- Accès aux constructions existantes à garantir
- Liaison douce à aménager
- Principe de plantation d'arbres à haute tige
- Sécurisation du carrefour en lien avec le réaménagement de la route de Saint-Chamas (RD21b)