



BERRE L'ÉTANG



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2
du PLU approuvé le 23 mars 2017

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



sdp.conseils

Urbanisme • Aménagement • Stratégie territoriale

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 Village de mauran	20
V. OAP n°5 : Sylvanès.....	26

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 échancier 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'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 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

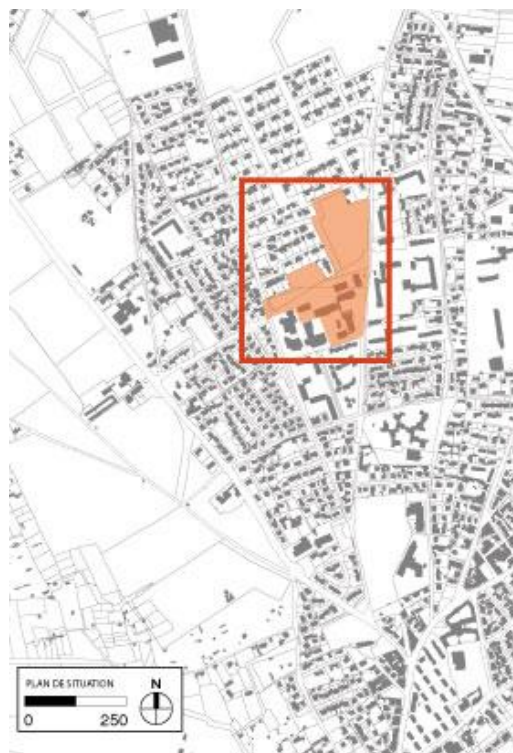
La zone se situe au cœur de la tache urbaine, à la transition entre un secteur d'habitations individuelles et de logements collectifs s'élevant jusqu'au R+7. Le secteur est coupé en deux par la voirie Fernand Léger qui est la colonne vertébrale de la zone d'étude.

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 AgglopoLe 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.

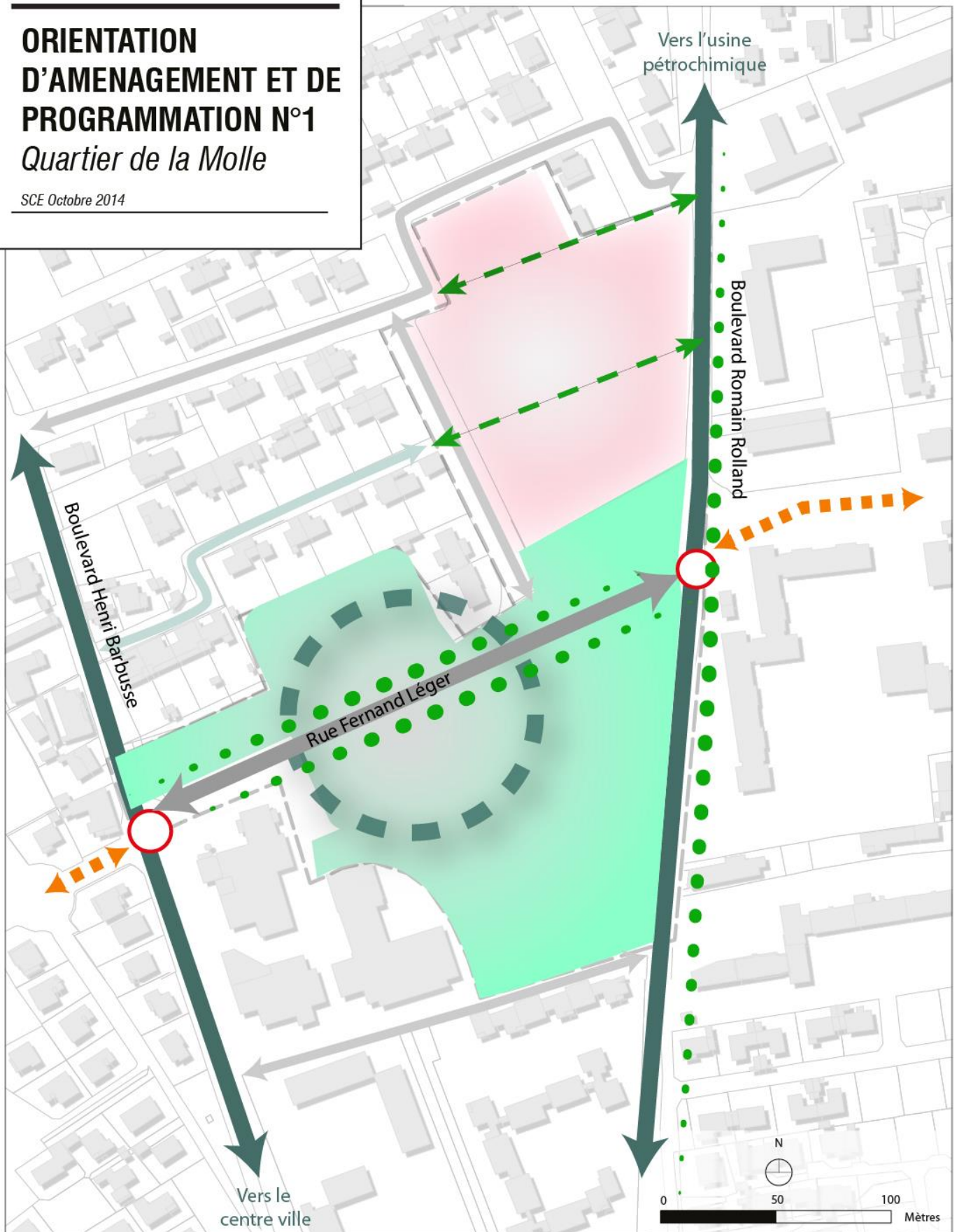
Les espaces intermédiaires aux bâtiments feront notamment l'objet d'un aménagement paysager.

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'accèsion 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).

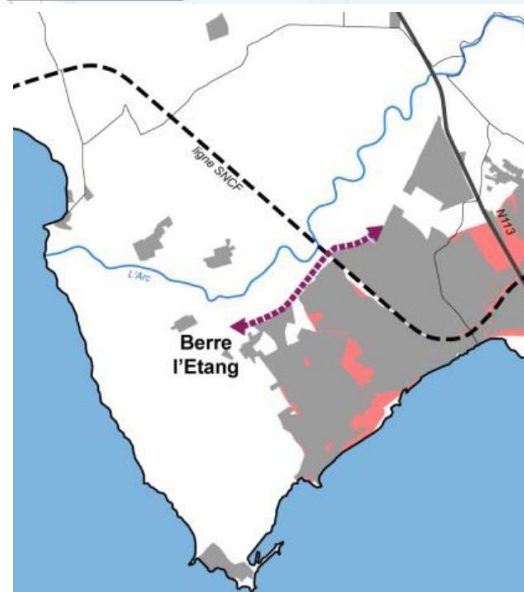
A l'heure actuelle, le terrain est occupé par des boisements laissés « en friche ». Des liaisons viaries ont déjà été pensées pour rattacher le futur quartier aux axes déjà existant.

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 AgglopoLe 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'AgglopoLe Provence

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 :

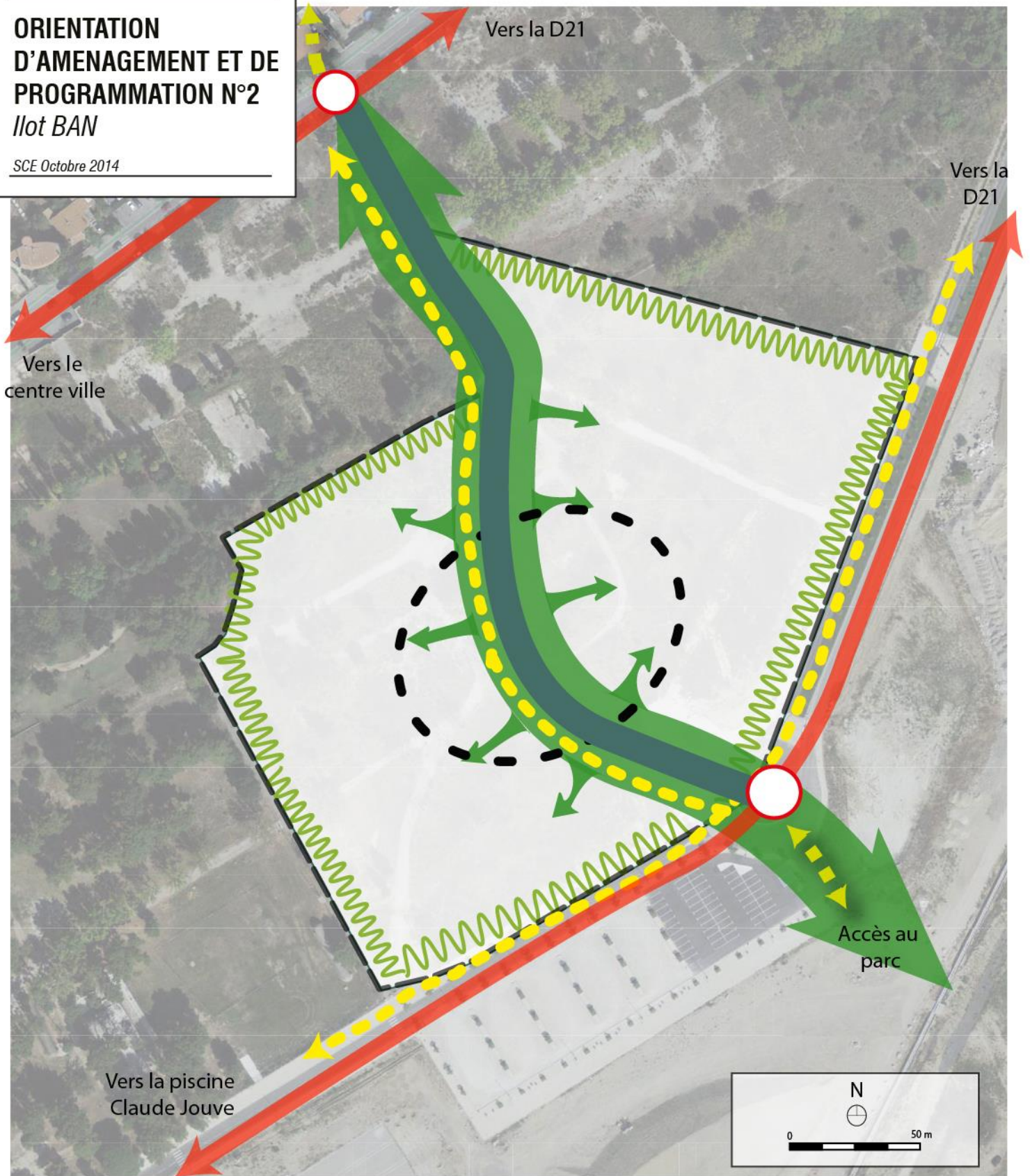
- Entre 200 à 230 logements sont prévus, incluant :
 - des logements sociaux (à minima 30%, conformément aux objectifs du SCoT),
 - des logements en accession libre à la propriété.
- Des locaux commerciaux pourront être implantés en RDC des bâtiments.

➤ 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 Vaïne. 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'Etang 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'Etang 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'AMENAGEMENT 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.

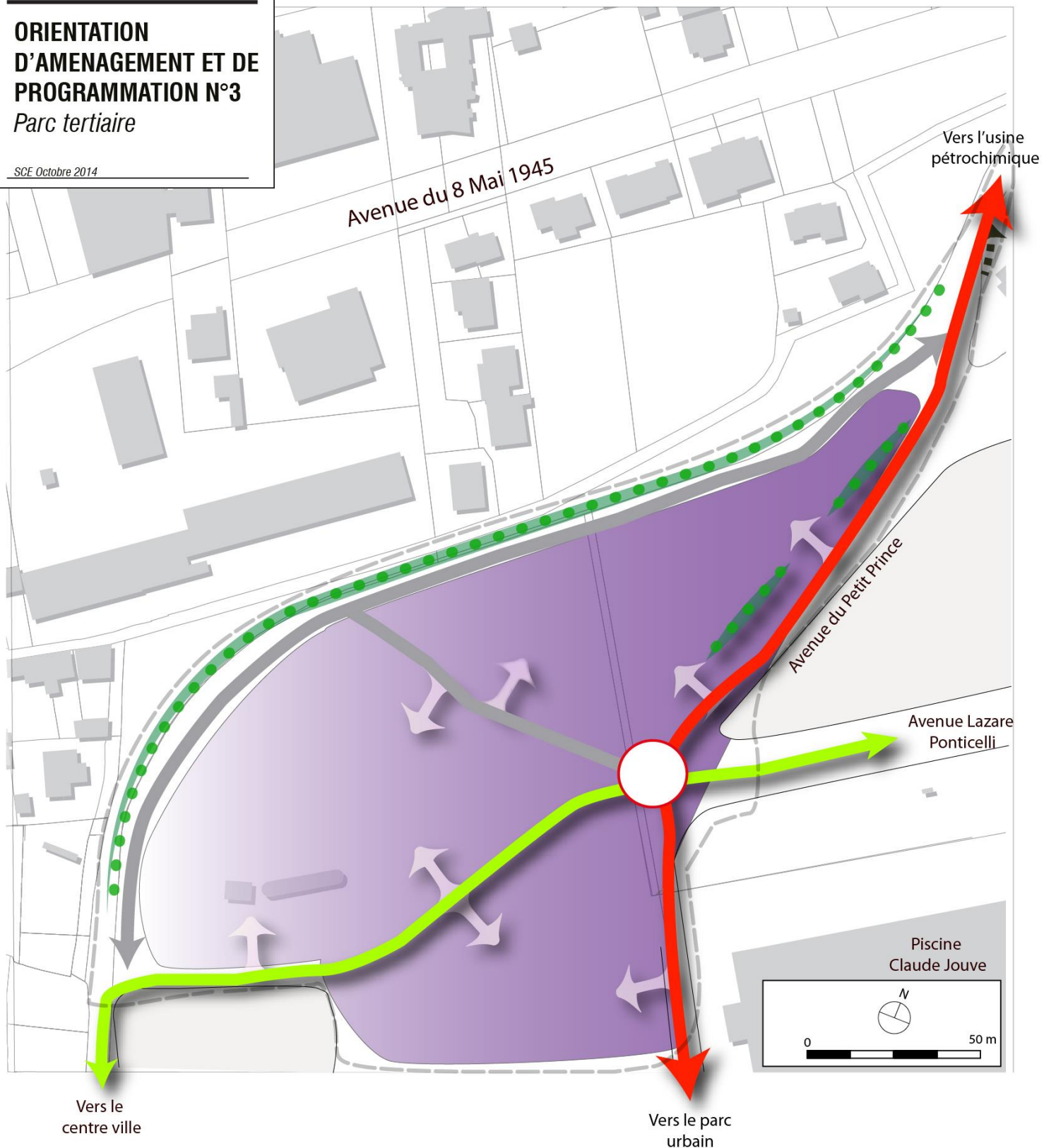
Les profils des bâtiments devront s'inscrire en cohérence avec les quartiers voisins (R+2 maximum).

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 VILLAGE 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 village 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 village ancien.

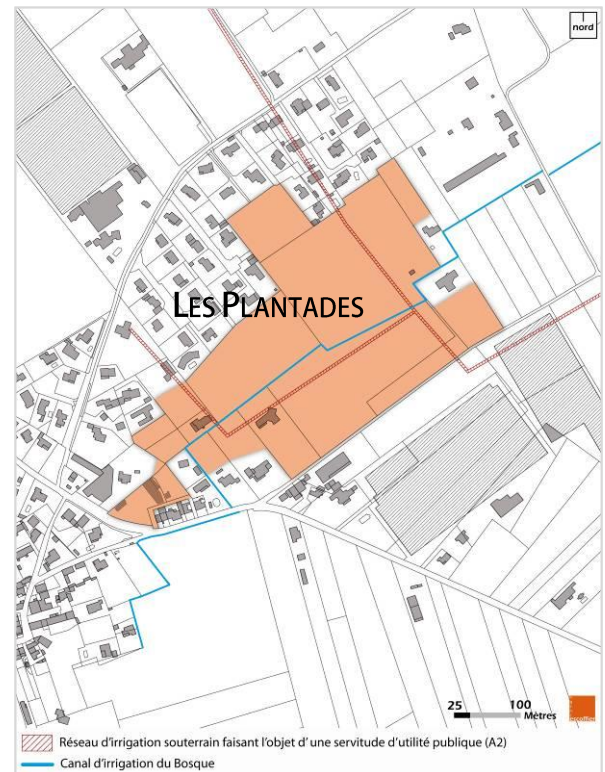
B. Situation et contexte actuel du site

Le hameau historique de Mauran, qui compte près de 500 habitants, se situe au Nord-Ouest de la commune. Il a été qualifié en « village » par le SCoT, au titre de la loi Littoral (DOG du SCoT, p.27) et constitue aujourd'hui la seule polarité résidentielle réellement constituée à distance du centre-ville, qui dispose d'une vie propre et de services de proximité à l'année. Il 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 village.

« Le SCoT autorise son accroissement en tant que zone agglomérée constituée permettant le développement de l'urbanisation de manière limitée y compris sur certaines parties agricoles adjacentes. » (DOG du SCoT, p. 27)

Le développement envisagé par le PLU 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 7,5 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. Le risque inondation a été actualisé par l'étude hydraulique sur le bassin versant de l'Arc (janvier 2016) identifiant le site en aléa faible à modéré, voire dans l'enveloppe de crue exceptionnelle.

C. Vocation future de la zone et objectifs recherchés

La commune de Berre-l'Étang souhaite renforcer la vocation résidentielle du village, avec le souci de la qualité urbaine et de l'amélioration des conditions de circulation et de déplacements pour l'ensemble des habitants du village. 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 village.

Le site de projet doit permettre la réalisation d'environ 111 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. 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 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 village.

L'ambition de la commune est également de créer à l'articulation entre l'ancien et le nouveau quartier en entrée du nouveau quartier (et à l'articulation de l'ancien) un espace public structurant et fédérateur, ouvert sur l'ensemble du village (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.

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 partiel dans les parties les plus denses (soit une hauteur maximale de 6 mètres portée à 9 mètres pour 50% de l'emprise des constructions) et R+1 partiel sur le reste du secteur (soit une hauteur maximale de 3 mètres portée à 6 mètres pour 50% de l'emprise des constructions).

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 à marquer l'articulation du nouveau quartier avec le reste du village, à créer un espace vert et ouvert en cœur d'îlot en lien avec la valorisation du canal d'irrigation de la Bosque traversant la zone et enfin, à garantir une transition entre le lotissement actuel et l'extension du village.

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 en continuité des lotissements voisins),
- Une diversité des formes bâties, valorisée par la présence de petits collectifs et de maisons individuelles, 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.



- Des voiries de desserte structurantes accompagnées d'alignement d'arbres à créer, permettant d'agrémenter le paysage urbain des rues.
- 2 accès principaux pour desservir l'ensemble de l'opération à créer obligatoirement depuis :
 - 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.

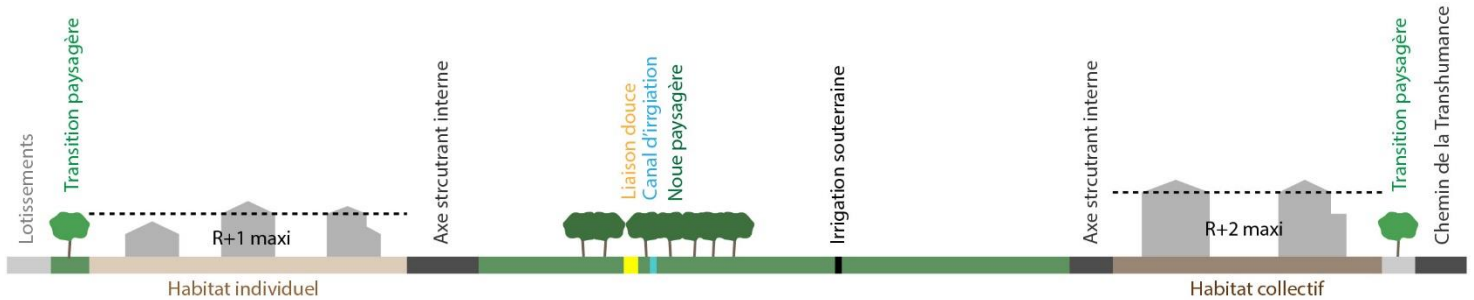
- Le réaménagement et la sécurisation du carrefour au niveau de la route de Saint-Chamas (accès à l'espace public à aménager).
- Des continuités piétonnes et cyclables à établir afin de permettre des liaisons inter-quartiers sécurisées.

Des parkings publics à aménager dans le but d'augmenter les capacités de stationnement du secteur, 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 village (à l'articulation avec la route de Saint-Chamas) ;
 - Le réaménagement concomitant du carrefour donnant sur la route de Saint-Chamas (RD 21b) avec un traitement homogène 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 ;
- 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'espaces verts de transition entre l'urbanisation existante et l'extension du village.
- 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'ilot.

*Coupe de principe
(selon un axe Nord-Sud en partie centrale)*



D. Orientations programmatiques détaillées

Programmation en termes de logements :

Création de 111 logements répartis au sein de deux ~~trois~~ secteurs différenciés :

- Secteur S1 : dédié à l'habitat collectif (environ 34 logements) : densité minimale de 50 log/ha.
- Secteur S2 : dédié à l'habitat individuel (environ 77 logements) : densité minimale de 20 log/ha.

Programmation en termes d'activités nouvelles :

Possibilité de création de commerces de proximité au sein de la zone.

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 village, il est prévu la réalisation de 2 parkings publics supplémentaires, offrant une capacité théorique de 25 à 35 places.

Dans le cas de la réalisation d'habitat individuel groupé, le stationnement pour les visiteurs pourra être réalisé longitudinalement sur la voirie.

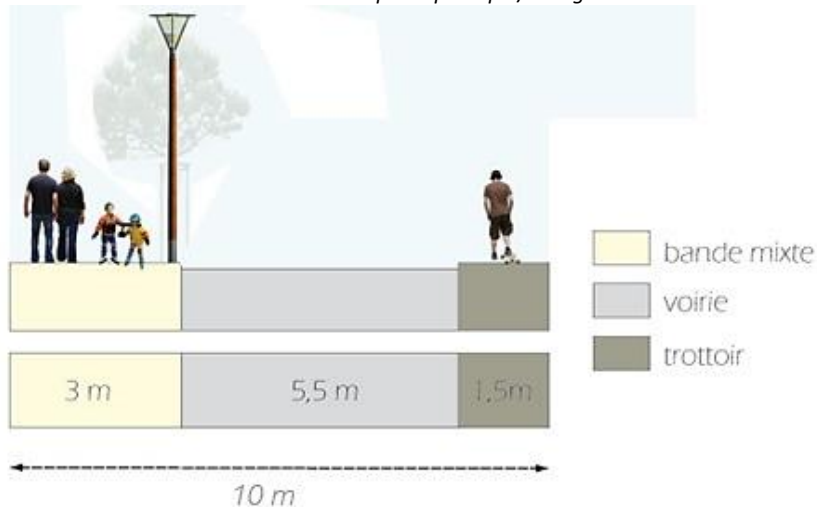
E. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

Aménagement de voirie
Coupe de principe / Cas général



Aménagement de voirie
Coupe de principe / Cas avec stationnement « visiteurs » longitudinal dans le cadre d'un habitat individuel groupé uniquement









**ORIENTATION
 D'AMÉNAGEMENT ET DE
 PROGRAMMATION N°4**

Le village de Mauran







sdp.conseils - Juillet 2018



Aménager le quartier

-  Secteur S1 : dédié à l'habitat collectif
-  Secteur S2 : dédié à l'habitat individuel
-  Espace public structurant à aménager
-  Espace public à créer en lien avec la valorisation du canal d'irrigation existant
-  Espaces verts de transition avec les espaces en périphérie du site
-  Parking public à créer

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)

Pour mémoire

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



V. OAP N°5 : SYLVANES

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 :

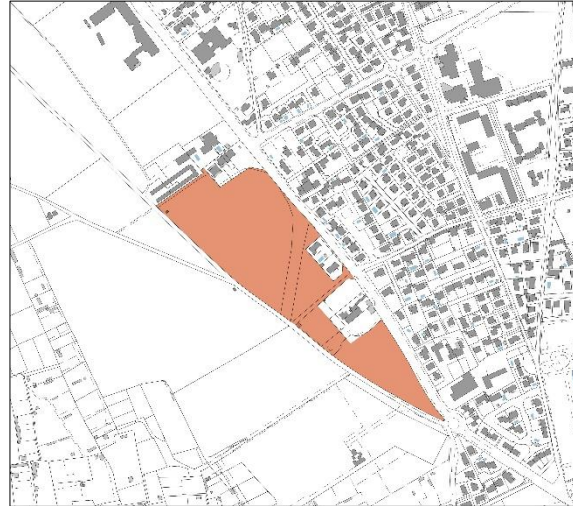
- Créer un secteur d'équipements sportifs et de loisirs au Nord et un secteur d'habitat individuel au Sud,
- Relocaliser sur un site plus adapté les trois courts de tennis actuellement situés au stade de l'Arc,
- Redimensionner ces installations sportives,
- Améliorer l'accessibilité et le stationnement de cet équipement.

B. Situation et contexte actuels du site

Le secteur de Sylvanès est situé à une distance d'environ 800 mètres au Nord-Ouest du centre-ville de Berre. Ce secteur actuellement non urbanisé, en continuité de l'agglomération, constitue une espace d'interface de la ville avec les espaces à vocation agricole des Ferrages.

Il est concerné par un classement en zone bleue « *risque modéré d'inondation* » du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 15 juin 2001, relatif au bassin versant de l'Arc, actualisé par l'étude hydraulique sur le bassin versant de l'Arc (janvier 2016) identifiant le site en aléa faible à modéré.

L'ensemble du site est également inclus dans la zone C du PEB, qualifiée de zone à bruit « modéré » où sont notamment autorisés les « *équipements publics ou collectifs* » et sous conditions, les « *constructions [d'habitation] individuelles non groupées* ».



C. Vocation future de la zone et objectifs recherchés

La Commune de Berre-l'Étang souhaite conforter ses équipements en développant un complexe tennistique. Le secteur retenu en périphérie à l'urbanisation actuelle, est parfaitement connecté au tissu existant par l'avenue de Sylvanès récemment requalifiée. Par ailleurs la proximité avec le Collège Fernand Leger contribue à la cohérence de cet équipement à l'Ouest de la Ville.

Sur les espaces situés au Sud du secteur, un habitat individuel sera développé en couture avec le tissu existant à l'Est et le cimetière à l'Ouest.

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, les futurs équipements devront 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.).

2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE VALORISATION DU SITE

A. Les grands principes d'aménagement

Cette zone sera destinée à accueillir dans sa moitié Nord, un complexe tennistique composé de courts à ciel ouvert et de courts couverts. Des locaux annexes nécessaires au fonctionnement du site tels que des vestiaires et un bureau seront réalisés. L'ensemble sera conçu de manière compacte afin de ne pas consommer inutilement l'espace disponible.

La couverture des constructions n'excèdera pas une hauteur de 10 mètres à l'égout.

Un paysagement des transitions avec l'urbanisation existante et les espaces agricoles à l'Ouest devra être organisé afin de limiter l'impact paysager de ces nouveaux aménagements.

Les abords du complexe seront conservés non imperméabilisés à l'exception du stationnement nécessaire à l'équipement, réalisé hors de la voirie publique et des voies de desserte interne. Un bassin de rétention devra être mis en œuvre afin de gérer sur site l'imperméabilisation ainsi générée.

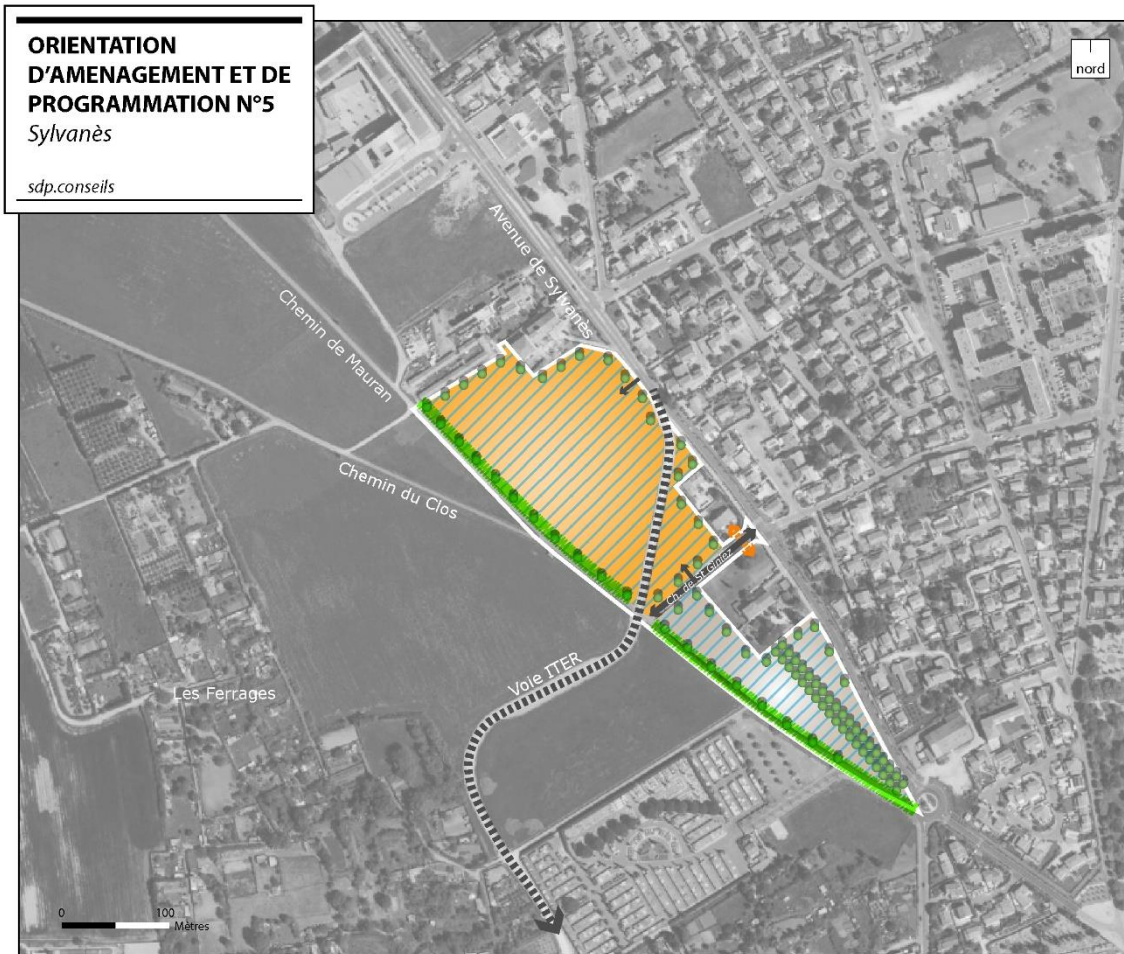
L'accès automobile au complexe sera organisé à partir de l'avenue de Sylvanès. L'accès aux véhicules d'urgence (notamment lors des épisodes de forte pluie) devra être prévu, en conséquence de la fréquentation attendue du site. Les piétons et cyclistes pourront accéder au site à partir de l'avenue de Sylvanès qui comprend déjà des bandes cyclables et des trottoirs.

L'accès aux habitations existantes au cœur du site devra être maintenu, tout comme le tracé de la voie ITER qui doit conserver sa fonctionnalité.

La moitié Sud de la zone de Sylvanès est destinée à l'accueil de 10 constructions d'habitations individuelles de type R+1 partiel. Une part significative des terrains devra être maintenue en espaces libres et perméables et l'aménagement du secteur devra préserver et mettre en valeur l'alignement d'arbres protégés.

B. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et dans les conditions définies par le PPRi au regard de l'inondabilité du site.



Aménager le quartier

- Secteur dédié à des équipements sportifs et de loisirs
- Prise en compte du risque inondation
- Secteur dédié à de l'habitat individuel
- Alignement d'arbres à protéger
- Espace de transition paysagère à créer en périphérie du site
- Espace tampon végétal à créer (permettant de requalifier l'interface ville-campagne et marquer la limite à l'urbanisation)

Organiser les axes et les déplacements

- Axe de distribution locale à conforter
- Accès à créer
- Accès aux constructions existantes à garantir
- Voie ITER à maintenir