



## LA CIOTAT

### MODIFICATION N° 2

Approuvée le :  
08 juillet 2011



ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT DE SECTEUR  
ATHELIA V

3<sup>ter</sup>

COMMUNAUTE URBAINE  
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE  
DIRECTION DE L'URBANISME ET DU  
FONCIER  
BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02



# 1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Athélia V sera un nouveau secteur économique, créé sur la commune de La Ciotat, dans la continuité des zones d'activités existantes Athélia I, II, III et IV. Elle occupera un espace de collines et vallons en partie boisés mais où l'on observe également certaines activités diverses (déchetterie, décharge du Mentaure, dépôt SCAC de bus).

Face aux ambitions et besoins économiques communautaires et afin de conforter dans son fonctionnement et son rayonnement la zone d'activités d'Athélia, l'aménagement, qui sera développé sur le site, sera d'une grande qualité économique et urbaine, avec des exigences architecturales, paysagères et durables particulièrement fortes, qui se traduisent notamment dans les présentes orientations d'aménagement du secteur, mais aussi dans le règlement du PLU.

L'enjeu d'Athélia V est à la fois de conforter l'attractivité et le dynamisme économique de l'ensemble du territoire de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et plus particulièrement dans sa partie Est, mais également d'assurer une structuration cohérente de l'ensemble des zones Athélia. Cela nécessite une intégration urbaine et paysagère de qualité et respectueuse de l'environnement.

Athélia V ayant pour vocation d'accueillir plus particulièrement des activités de petite industrie de pointe et de haute valeur ajoutée, dont l'image est complémentaire de démarches d'insertion du projet dans le milieu en respectant les qualités paysagères et environnementales, et selon des principes forts de développement durable.

Les objectifs du projet urbain se déclinent alors en 3 points :

- le développement d'un dynamisme économique pour l'Est de la Communauté Urbaine, sur la commune de La Ciotat ;
- la structure et la continuité urbaine pour un quartier économique global ;
- le développement d'un aménagement guidé par une qualité architecturale et paysagère, durables.

## 2. LE PARTI D'AMENAGEMENT

Un certain nombre de principes ont guidé l'élaboration des présentes *orientations d'aménagement du secteur* :

- produire une offre d'activités tertiaires et de petite industrie de pointe afin de répondre aux besoins de développement exprimés par le pôle Est du territoire communautaire et conforter ainsi son attractivité économique en diversifiant ses activités en lien notamment avec le pôle universitaire de Luminy ;
- mailler le secteur en s'appuyant sur le réseau de voirie existant pour définir un schéma de desserte cohérent du site et ainsi lier la zone Athélia V à l'ensemble du secteur économique Athélia impliquant un travail sur la hiérarchie des voies en fonction des usages souhaités, des fréquentations développées, de la volonté d'un partage avec les modes doux et les transports en commun ;
- créer un environnement de qualité par une intégration adaptée aux contextes naturels et paysagers de grande qualité du site, renforcé par une démarche durable.

### 2.1. La vocation de la zone

Classée en zone AUE1 dans le Plan Local d'Urbanisme révisé en 2006, la zone est destinée à recevoir une extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques. Son périmètre a toutefois été réduit à l'occasion de cette modification du PLU, pour s'en tenir au périmètre aménageable en tenant compte des contraintes du site. Le surplus a été reclassé en zone naturelle N2 (*cf. : rapport de présentation du PLU*).

La zone Athélia V a une vocation dominante de petites industries de pointe ou de services ; leur emprise est représentée sur le *Schéma d'orientations d'aménagement du secteur*, en bleu.

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

Sont également localisés sur le schéma les secteurs dénommés *Tête-de-Lapin*, *Haut-Mistral* et *Bas-Roumagoua*, auxquels il est fait référence dans le présent document, ainsi que, pour rappel, les deux sous-secteurs AUE1a et AUE1b du zonage du PLU, qui ont des règles différentes, notamment en termes d'implantation des bâtiments, sur des plateformes terrassées ou non, de coefficient d'occupation du sol et d'aménagement du stationnement en toiture du bâtiment, le cas échéant.

Enfin, la *ferme de Roumagoua* fait l'objet de la délimitation d'un secteur restreint autour de son implantation, afin de tenir compte de la spécificité de ce corps de bâtiments anciens, et de sa réutilisation possible. Des règles spécifiques lui sont affectées (*cf. : règlement du PLU*) en raison de son encerclement par des espaces naturels préservés et de sa qualité architecturale.

## 2.2. Accessibilité et desserte

Le site d'Athélia V présente une desserte propre s'ancrant à l'organisation viaire actuelle.

Présentant différents secteurs d'aménagement et des occupations d'ores et déjà existantes, la desserte d'Athélia V est dissociée en fonction des secteurs et des fonctions.

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

### 2.2.1 Secteur Tête de Lapin et Haut Mistral

Les activités existantes sur le site (transfert, tri et valorisation des déchets ; dépôt de bus) seront desservies par l'actuelle avenue du Mistral et son prolongement qui sera dévié sur l'ancien chemin dont le tracé a été conservé compte tenu de la présence des réseaux en sous-sol. Ce tronçon, réaménagé sera préférentiellement dédié à la circulation des poids lourds.

En contrepartie, l'accès pour les véhicules plus légers se fera par un tronçon de voie qui prolongera l'avenue du Jujubier, à partir d'un carrefour d'entrée de zone à aménager. Il s'agira de l'accès principal à la partie ouest de la zone Athélia V.

Cette voie perpendiculaire à la pente pour desservir la partie haute de la zone, obliquera pour se diviser en deux antennes secondaires parallèles à la pente sur le secteur Tête-de-Lapin, lesquelles desserviront en bouclage la majorité des lots, jusqu'au droit du secteur du Haut-Mistral ; pour ce dernier, une *desserte interne de principe* est matérialisée sur le schéma, en fonction de la configuration (plusieurs lots ou un seul macro-lot) qui se présentera lors de la commercialisation.

### 2.2.2 Aménagement des carrefours en aval

L'intersection actuelle (qui ne permet pas le « tourne-à-gauche ») entre l'avenue du Jujubier et l'avenue du Serpolet (voies empruntées pour accéder au site d'Athélia V), nécessite un traitement par un giratoire, en vue de sécuriser la desserte.

Les autres carrefours (avenue du Serpolet / avenue des Genévriers ou encore le rond point des Voiles) présentent des gabarits suffisants.

### 2.2.3 Secteur Bas Roumagoua

L'accès au secteur du Bas Roumagoua empreintera l'accès naturel par le vallon, débouchant sur la Voie Antiope, qui relie Athélia 3 et Athélia 4.

L'intérieur du secteur du Bas Roumagoua est desservi par une *desserte interne de principe*, matérialisée sur le schéma, en fonction de la configuration (plusieurs lots ou un seul macro-lot) qui se présentera lors de la commercialisation.

## 3. Des mesures pour un aménagement durable adapté aux spécificités locales

L'aménagement de la zone se fera dans le respect et en tirant partie des caractéristiques paysagères du site, marquées par une topographie accidentée.

### 3.1. Un système viaire adapté

Dans un souci d'intégration au site et d'impacter a minima ce dernier, les voies de desserte internes de la zone sont positionnées en fonction des courbes de niveau présentant ainsi de faibles talus et de faibles pentes, favorables aux circulations douces, aux personnes à mobilité réduite, ainsi qu'au stockage des eaux dans les noues de rétention (*mesure décrite ci-après*).

Bien que la topographie du site ne soit pas favorable aux circulations à vélo, le calibrage des voies a été étudié dans l'objectif de permettre de circuler sur des itinéraires préférentiels en vélo ou à pied (modes doux).

Ces itinéraires permettent soit un bouclage dans le périmètre d'Athélia 5, soit de rallier les espaces de vie de la zone d'activités ou bien encore d'accéder aux départs de randonnées dans les massifs naturels environnants, à partir d'Athélia 5.

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

- les voies qui accueillent trottoirs et pistes cyclables (à double sens, de largeur totale de 3 mètres), séparées ;
- les « voies vertes » d'une largeur de 3 mètres, où circulation mixte piétons/vélo est permise, à des allures modérées ;

- des circulations uniquement réservées aux piétons (emprises de 2 mètres de largeur, permettant d'aménager le trottoir circulaire réglementaire de 1,40 mètre, séparé des emprises de circulation pour les véhicules par une bande plantée de haies qui protège les piétons).

Le calibrage des chaussées permet également la circulation des bus, et l'implantation des arrêts.

Ce maillage par les transports en commun est à appréhender à l'échelle du territoire de la commune, pour une desserte optimale de la zone, depuis les différents quartiers de la ville, la gare routière, ou encore les arrêts de car intercommunaux.

### 3.2. Des secteurs de protection

Alors que le zonage prend déjà en compte les grands ensembles paysagers et écologiques présents sur le site (espaces naturels préservés et classés en zone naturelle N2, bien qu'ils n'aient pas été identifiés comme « espaces littoraux à préserver » au titre de la loi Littoral), des composantes plus fines sont repérées dans la présente orientation d'aménagement du secteur.

Ainsi, à l'intérieur même de la zone AUE1, des espaces nécessitent une protection forte compte tenu de leur intérêt écologique, ou paysager. On les retrouve sur le *schéma des orientations d'aménagement*, classés en *espaces naturels préservés*, qui assurent ainsi selon les cas :

- une protection d'espaces tampons avec les zones naturelles en périphérie
- une coupure (*zone tampon*) entre des types d'activités dont la juxtaposition n'est pas appropriée (nuisances acoustiques ou olfactives près des zones de tri ou de traitement des déchets)
- une protection des pentes les plus abruptes ou talweg profond (prolongeant une zone non-aedificandi qui préserve une bande de 5 mètres de largeur de part et d'autre du talweg matérialisé sur le *schéma des orientations d'aménagement*).

Ces *espaces naturels préservés* coïncident également, pour certains, avec des espaces boisés classés du plan de zonage du PLU et assureront, de par leur entretien, des coupures incendies, protégeant les espaces construits et occupés.

### 3.3. Tirer parti des aménagements pour valoriser le paysage et l'écologie

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

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

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

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

En complément de ces aménagements imposés sur les lots, le côté aval des voies parallèles aux courbes de niveau, desservant le site de la Tête-de-Lapin, accueillera des noues paysagères assurant une fonction de rétention publique des eaux pluviales, notamment celles provenant des voies et espaces publics proprement dits de la zone. Ces noues, d'une largeur de 5 mètres environ prendront l'aspect d'un fossé couvert de végétation rase, et dont les pentes seront plantées de manière aléatoire d'arbres de haute tige, offrant de l'ombre en période estivale pour les piétons, cyclistes et véhicules stationnés le long des voies.

Le dispositif pluvial sera en outre complété par des bassins de rétention également traités de façon paysagère, situés en partie basse de la zone. Ces bassins seront conçus comme des espaces paysagers plats ou en terrasses et seront à terme de nouveaux sites de développement de la faune, de la flore locale.

D'autre part, afin d'éviter une implantation anarchique des bâtiments sur la parcelle, une *ligne d'implantation* est proposée le long des voies. Ainsi, au moins une ligne verticale du bâtiment devra être implantée sur cette *ligne d'implantation* à 5 mètres des emprises publiques ou voies privées.

Enfin, le traitement des clôtures fait l'objet d'une harmonisation visuelle le long des voies (*cf. : règlement du PLU* : hauteur, couleur, signalétique) et le dispositif à claire-voie imposé, avec des interstices de 10 cm entre les parties



pleines (grillages ou grille) permettra le passage des petits animaux, qui participeront à la restitution de corridors écologiques en complément des aménagements linéaires de terrasses plantées et des noues de rétention pluviale le long des voies.

Au final, l'ensemble de ces aménagements participera à la qualité paysagère et d'intégration du projet dans son environnement en offrant un espace public ouvert dans la zone, mais également à la préservation de la richesse écologique floristique et faunistique, où la biodiversité pourra s'épanouir.

Concernant le secteur du « Bas-Roumagoua », le site occupé par l'ancienne ferme fait l'objet d'un traitement particulier que l'on retrouve dans le règlement de la zone du PLU. C'est pour cela qu'il est localisé sur le *schéma de l'orientation d'aménagement*.

Ce site se caractérise par l'existence de bâtiments anciens, dont le corps principal de la ferme ; il est situé aux confins de la zone aménageable, en enclave dans la zone naturelle. De ce fait il se trouve cerné sur trois côtés par l'espace naturel et son intégration ne prend pas la même valeur que celle des bâtiments neufs à construire dans le reste de la zone. L'environnement paysager est ici naturellement présent, et il n'est nullement besoin de recréer un cadre naturel alentour. C'est pour cela que les règles d'aménagement paysager, imposées dans le reste de la zone par le règlement du PLU ne s'appliquent pas à ce secteur.

Par contre, une règle de hauteur spécifique et inférieure à celle des autres bâtiments de la zone s'applique dans ce secteur : elle est de 7 mètres pour les façades et 10 mètres au total au lieu de 12 mètres dans le reste de la zone.

Ces aménagements participent ainsi à la qualité paysagère, et d'intégration du projet au site, ainsi qu'à son environnement naturel mais également à la richesse écologique et naturelle.

### **3.4. Une gestion durable des eaux pluviales**

Outre les dispositifs publics de rétention pluviale ci-avant décrits, des mesures sont prescrites sur les terrains et les constructions pour gérer en amont cet aléa sur les parcelles. Cela passe par des mesures visant à réduire l'imperméabilisation des sols, au travers notamment de l'organisation des aires de parking.

Ainsi, il est imposé qu'au moins 70 % de la surface située sous l'emprise des bâtiments soit affectée au stationnement des véhicules. Ou bien, dans le cas de bâtiments implantés sous le niveau de la voie qui dessert le terrain, c'est la toiture du bâtiment qui devra être rendue accessible, afin d'en affecter au moins 70 % de sa surface, au stationnement des véhicules.

Une autre mesure consiste à permettre les aménagements de toitures végétalisés, qui utilisent et retiennent les eaux de pluie.

Enfin, sont imposés pour chaque terrain des dispositifs de rétention des eaux de pluie, de manière à ne pas aggraver l'écoulement en aval. Les systèmes seront enterrés ou à l'air libre, calibrés selon les normes définies sur chaque bassin versant, en fonction de la surface imperméabilisée sur le lot et du débit de fuite. Tout dispositif aérien de rétention privé devra être paysagé. Ces ouvrages pourront être réalisés dans les *bandes paysagères* de 15 mètres de largeur mentionnées au *paragraphe 3.3* ci-avant.

### **3.5. Des mesures durables appliquées au fonctionnement des bâtiments**

La démarche de qualité durable de la zone d'activités d'Athélia V est complémentaire des mesures spécifiques appliquées aux constructions.

Le *Cahier des Charges de Cession des Terrain* encadrera ces mesures au travers du *Cahier de prescriptions durables* et du *Cahier de prescriptions architecturales et paysagères*, qui aborderont notamment les points suivants :

- la gestion des eaux dans leur cycle, ou leur consommation ;
- la gestion, la consommation et la production d'énergie dans l'objectif de satisfaire aux futures exigences réglementaires, conduisant à privilégier les sources de production énergétique durables et les dispositifs de régulation des énergies ;
- l'air ;
- les déchets (mesures de tri etc.) ;
- le bruit ;
- les problématiques de risque et de santé ;
- l'animation ;
- le paysage et la biodiversité.



