

**ETUDES PRÉALABLES D'AIDE À LA DÉCISION POUR LA RÉALISATION DU
QUARTIER DURABLE « PIÉLETTES - COTTON »**

Commune de Gignac-la-Nerthe

Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

JANVIER 2010



POURQUOI RÉALISER UN QUARTIER DURABLE SUR LE SECTEUR PIÉLETTES-COTTON ?

- Constat de la responsabilité humaine sur le changement climatique.
- Lendemain du Grenelle de l'Environnement.
- Besoin de mettre en place des stratégies d'aménagement du territoire intégrant tous les enjeux du développement durable dans les projets urbains.

1. Une approche durable pragmatique.
2. Aller vers un urbanisme nouveau, respectant l'existant et minimisant ses impacts sur l'environnement.
3. Aider à la mise en œuvre d'une démarche de développement durable sur la commune.

DÉROULEMENT DES ÉTUDES PRÉALABLES POUR AIDER À LA RÉALISATION D'UN QUARTIER DURABLE

PHASE 1 : DIAGNOSTIC PARTAGÉ RÉALISÉ À PARTIR DES ATELIERS




PHASE 2 : DÉFINITION DES EXIGENCES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES



PHASE 3 : PROPOSER DES SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT POUR ABOUTIR À UN PROJET URBAIN DURABLE



DES OBJECTIFS À DÉFINIR ENSEMBLE POUR CONSTRUIRE UN PROJET ENSEMBLE



Etudes préalables d'aide à la décision pour la réalisation du quartier durable « Piélettes - Cotton »

1. DIAGNOSTIC, ENJEUX ET DÉFINITION DES OBJECTIFS DÉVELOPPEMENT DURABLE

SITUATION DU PERIMETRE D'ETUDE



PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE : SECTEUR PIÉLETTES - COTTON



- ◆ valoriser l'entrée de ville et l'image de la commune
- ◆ réaliser une couture entre le tissu urbain et les zones agricoles

EQUIPEMENTS

Gignac la Nerthe : répartition des services publics et commerciaux en 2000

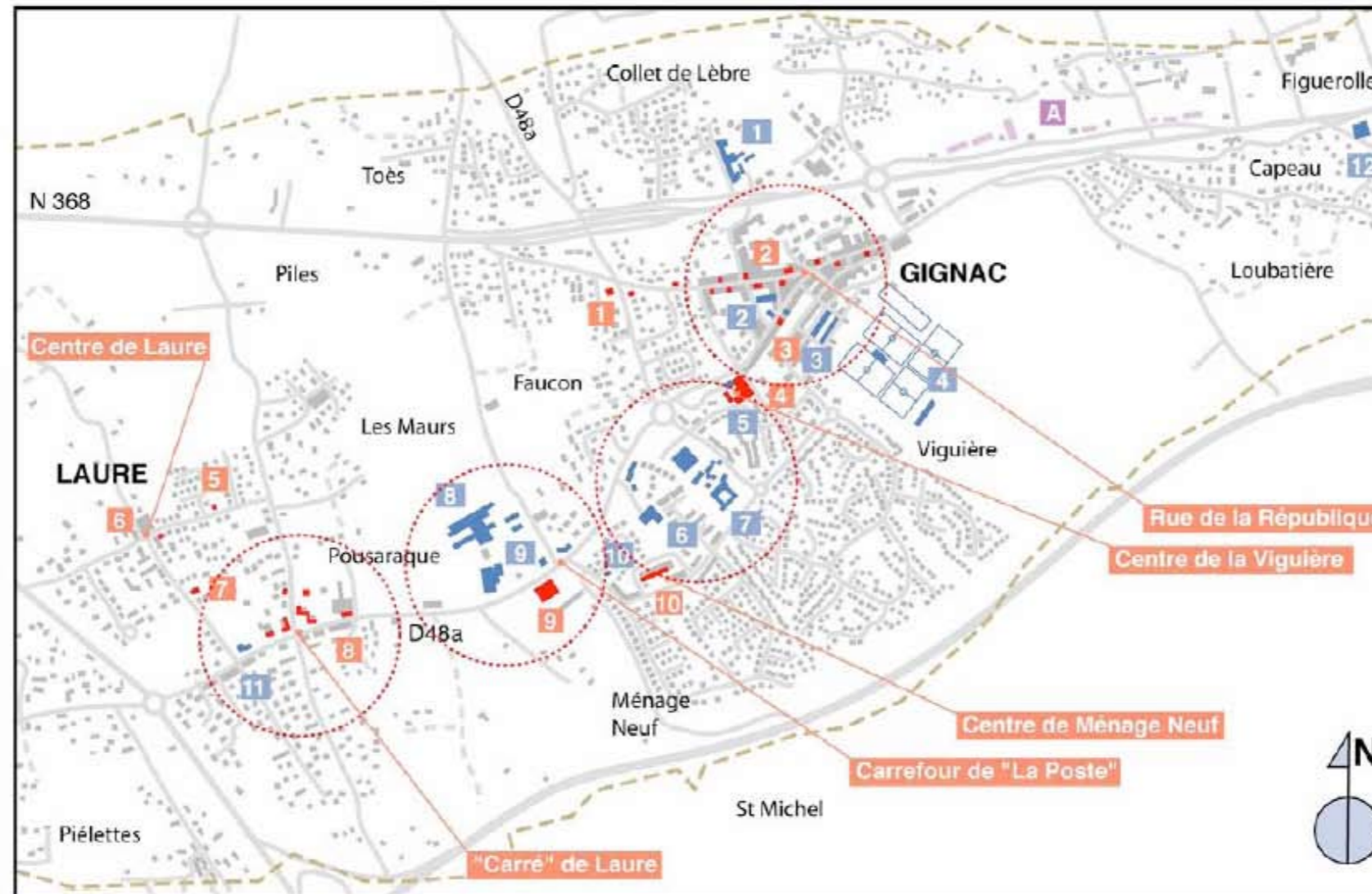
Légende 1

-  Edifices publics (ou de service public)
-  Commerces
-  Principales places ou rues commerçantes
-  Cercle d'un rayon de 500 m autour des principaux équipements

Légende 2

Services publics

- 1 : Collège "St Louis"
- 2 : Mairie et Police municipale
- 3 : Ecole Jean Jaurès
- 4 : Stade municipal et Maison des jeunes
- 5 : Maison médicale
- 6 : Ecole Marcel Pagnol
- 7 : Ecole de la Viguière
Salle de sport
- 8 : Collège
Gymnase de la Pousaraque
- 9 : La Poste, Centre médical
- 10 : Bibliothèque municipale Y. Audouard
- 11 : Ecole de Laure
- 12 : Services techniques



Légende 3

Commerces

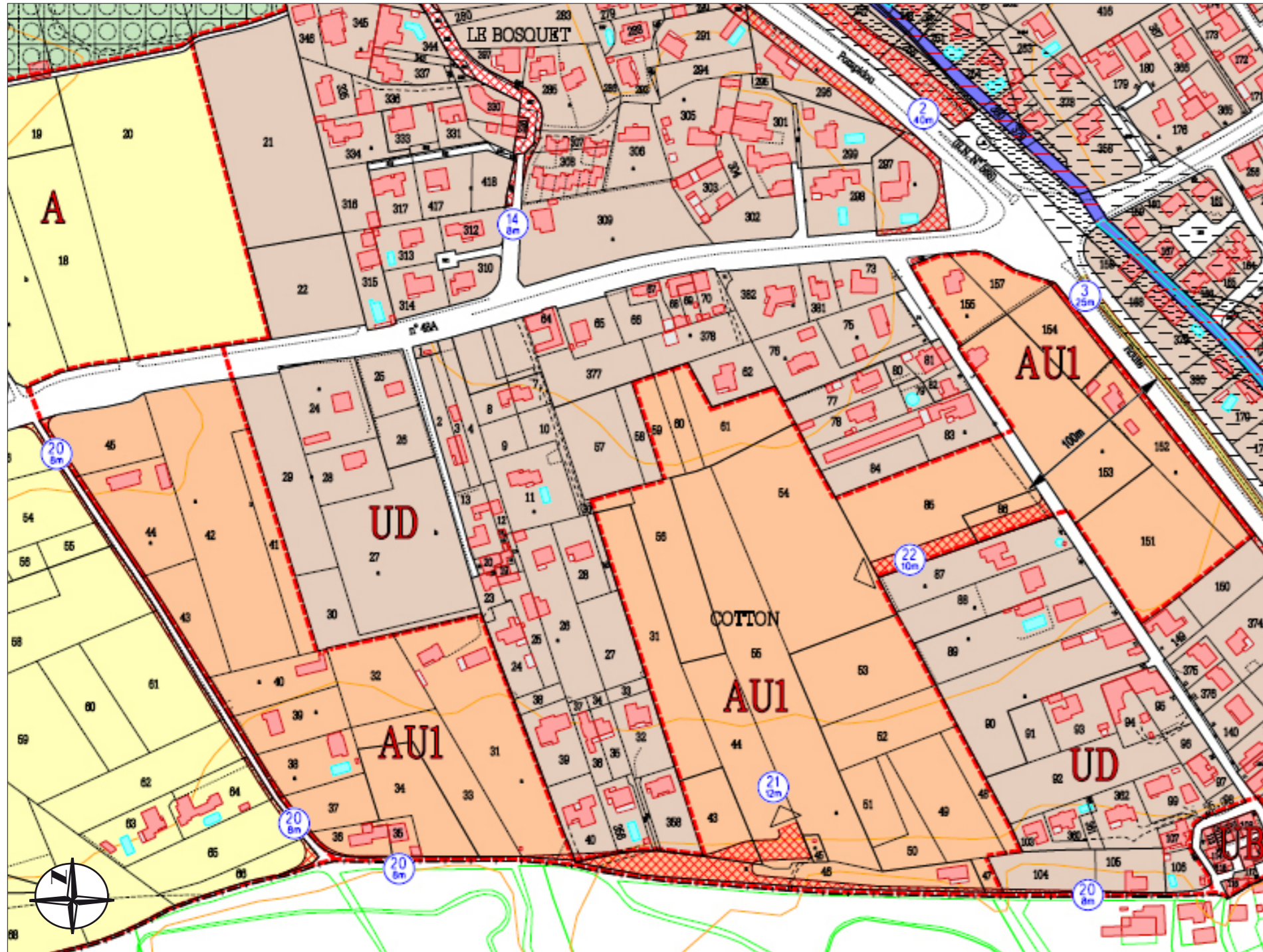
1 : Coiffeur, Pizzeria, Vidéo, Fleuriste Pharmacie	3 : Rue Pasteur : Caisse d'Epargne	8 : "Le Carré" : Cave viticole, Garage auto Bar, Pizzeria, Boulangerie, Boucherie, Pharmacie, Tabac, Agence Immobilière, Fruits Légumes Coiffeur, Fleuriste
2 : Rue de la République : Boulangerie 1, Ambulancier Pizzeria, Agence Immobilière, Boucherie, Epicerie, Coiffeur, Bar Tabac, Presse, Crédit Agricole, Pharmacie, Boulangerie 2, Bar	4 : Centre de La Viguière Pizzeria, Fleuriste, Centre commercial fermé	9 : Centre Commercial ED
	5 : Restaurant	10 : Snack, Boulangerie, Presse
	6 : Boulangerie de Laure	
	7 : Fruits et légumes	

Extrait D.E.A. Laurent COURTOIS - 2002

- ◆ le site est peu adapté à l'accueil de commerces ou d'activités économiques
- ◆ répondre aux besoins de la population : scolaire,...
- ◆ ne pas créer une centralité faisant concurrence aux centralités existantes

REGLEMENTAIRE

EXTRAIT DU PLU - PLANCHE GRAPHIQUE



Source : PLU de Gignac-la-Nerthe, octobre 2007

◆ être en cohérence avec les documents réglementaires supra-communaux :

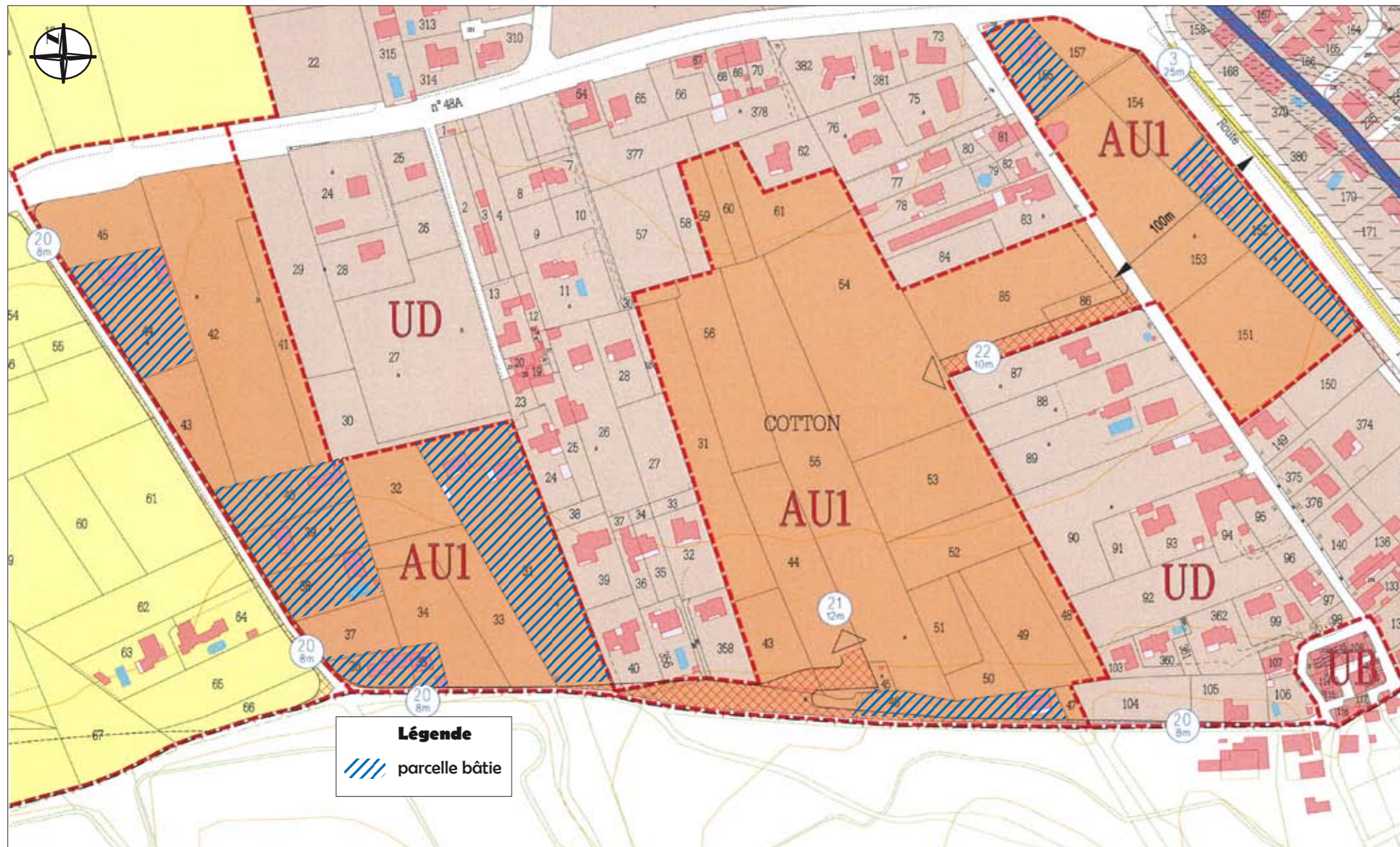
- Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône
- Programme Local de l'Habitat , Plan de Déplacement Urbain
- Schéma de Cohérence Territoriale (en cours d'élaboration)

◆ prendre en compte la Loi Barnier

◆ modifier le PLU pour ouvrir le site Piélettes-Cotton à l'urbanisation

◆ mettre en place un règlement favorisant une densité peu consommatrice d'espace et en adéquation avec l'environnement du site

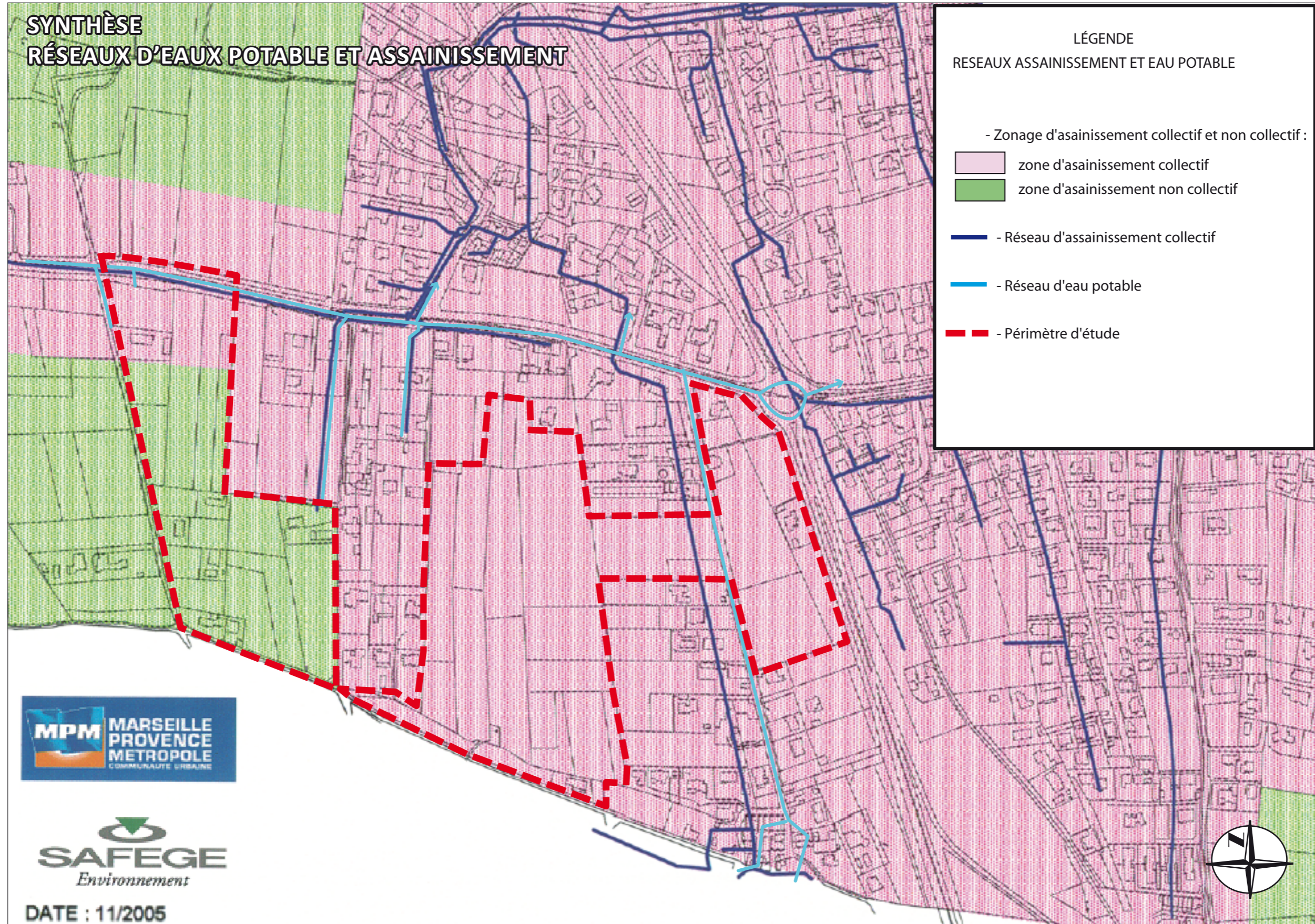
FONCIER



- ◆ un foncier appartenant à différents propriétaires privés
- ◆ un foncier partiellement construit :
 - environ 15 000 m² occupés sur la partie Ouest et
 - 8 500 m² sur la partie Est
- ◆ Foncier potentiellement mobilisable :
 - environ 2 ha sur la partie Ouest
 - environ 7 ha sur la partie Est

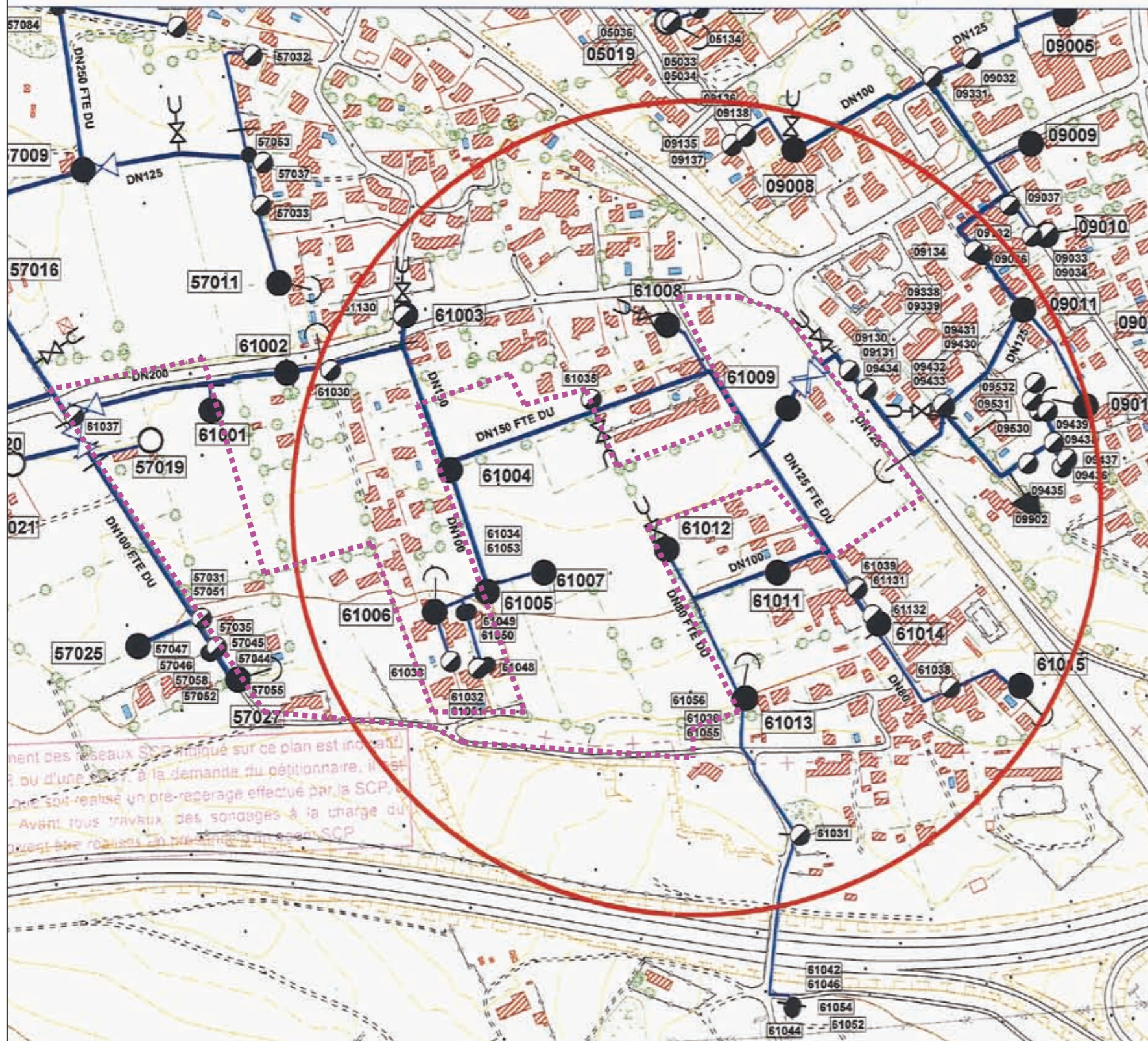
RÉSEAUX

SYNTHÈSE RÉSEAUX D'EAUX POTABLE ET ASSAINISSEMENT



RÉSEAUX

RÉSEAU SOCIÉTÉ DU CANAL DE PROVENCE





- ◆ raccorder le site à l'ensemble des réseaux en tenant compte de la capacité et du dimensionnement de ces derniers
- ◆ pas de remarque particulière sur les réseaux secs
- ◆ pas de réseau de gaz à proximité immédiate

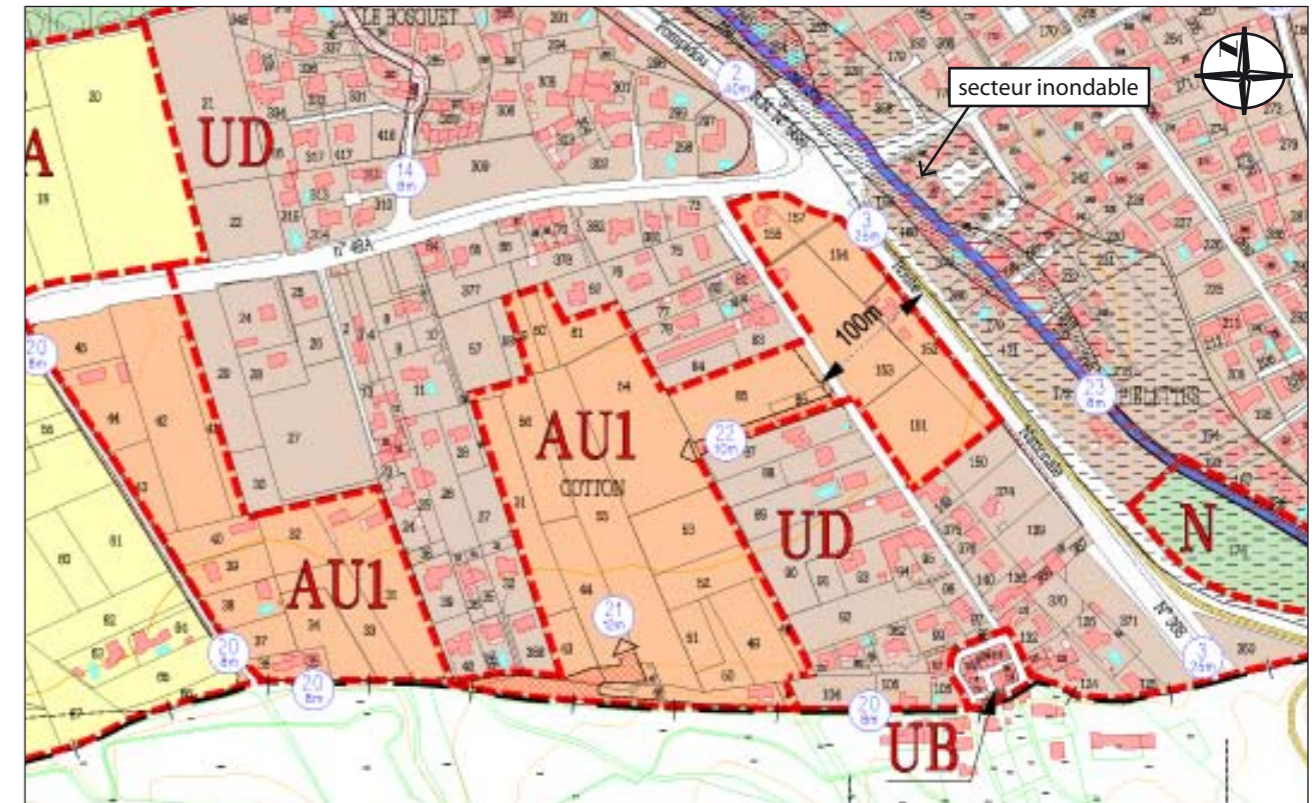
RÉSEAU PLUVIAL EXISTANT



LEGENDE:

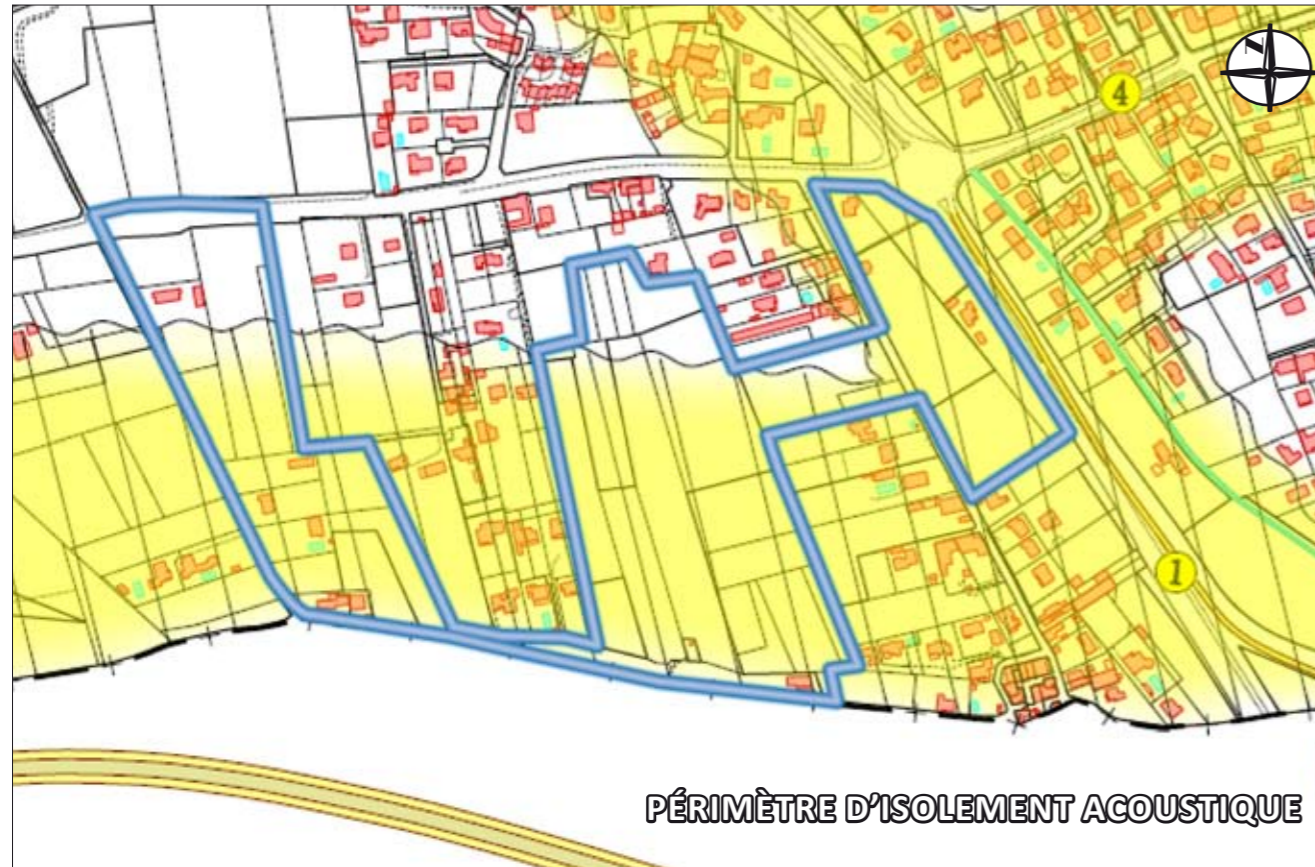
-  Réseau enterré / cadre - buse
-  Réseau à ciel ouvert / Fossé

RISQUE INONDATION



- ⬆️ tenir compte le plus en amont possible de l'écoulement des eaux pluviales
- ⬆️ prendre en compte du fait de la présence de nappes à faible profondeur pour la mise en place du système de rétention

BRUIT



→ Les résultats de la campagne de mesures* sont présentés dans la tableau ci-contre :

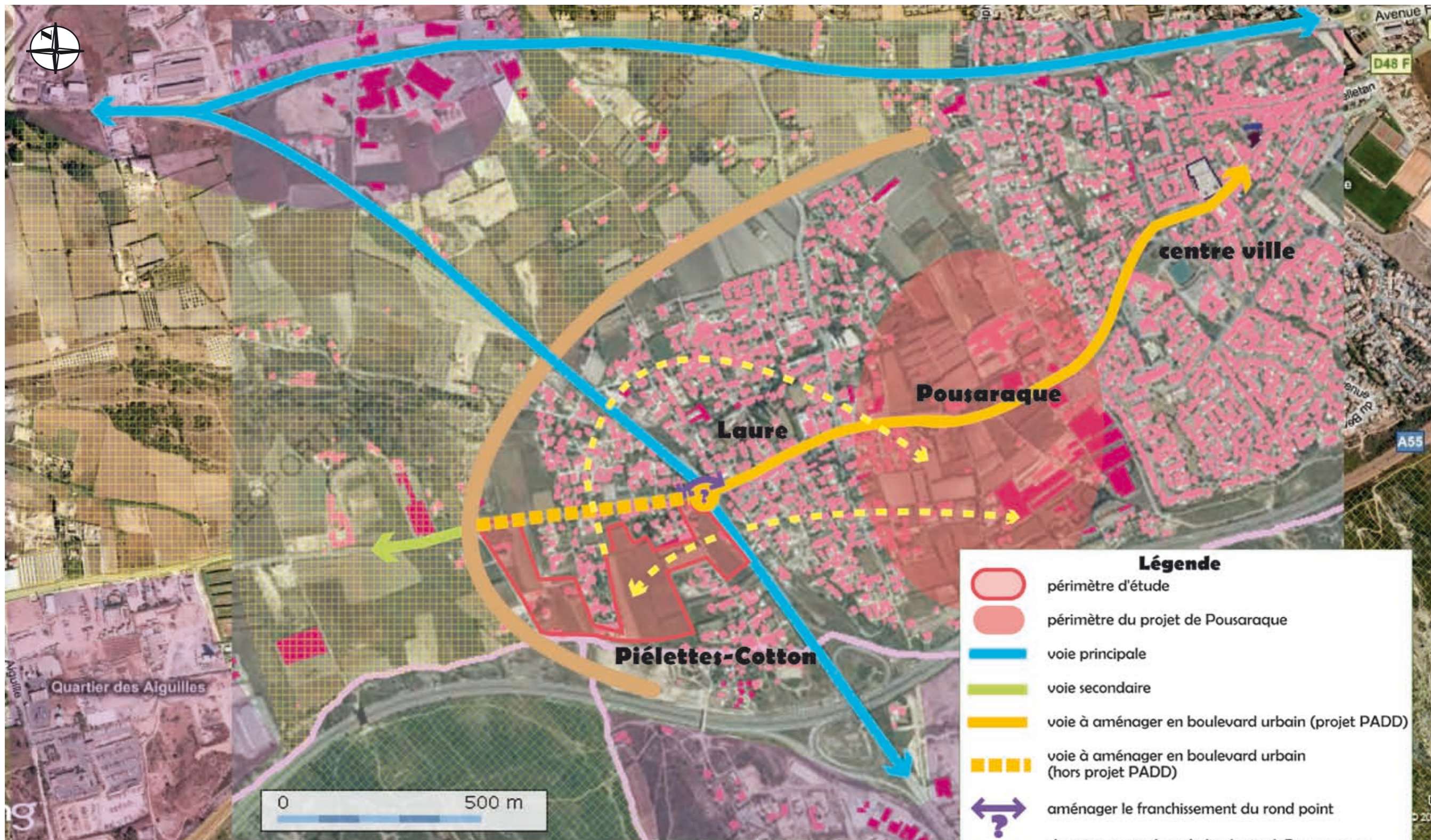
emplacements des mesures	horaires des mesures	valeur maximum en dB(A)	valeur minimum en dB(A)	Valeur moyenne en dB(A)	principales sources de bruits
1. au bord de la RD568	7h35-7h50	63,4	51,2	56,8	véhicules, en particulier les poids lourds
	9h45-10h	74,2	47	55	peu de variation entre les heures creuses et les heures de pointe
2. au bord de la RD568	7h55-8h10	68,7	48	61,7	véhicules, en particulier les poids lourds
3. grand terrain central	8h15-8h30	50,5	42,9	50	véhicules (bruit de fond) et bruit de voisinage
4. à 4 m de la RD48a	8h35-8h50	75,4	41,7	63,3	véhicules, en particulier les poids lourds
5. secteur le plus proche de l'A55	8h55-9h10	65,7	43,2	50,7	véhicules circulant sur la RN48a, autoroute en bruit de fond, peu perceptible

* campagne de mesures réalisée par PMConsultant avec du matériel professionnel le vendredi 16 octobre 2008

◆ réduire les nuisances du bruits

◆ réduire la production de polluants atmosphérique à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

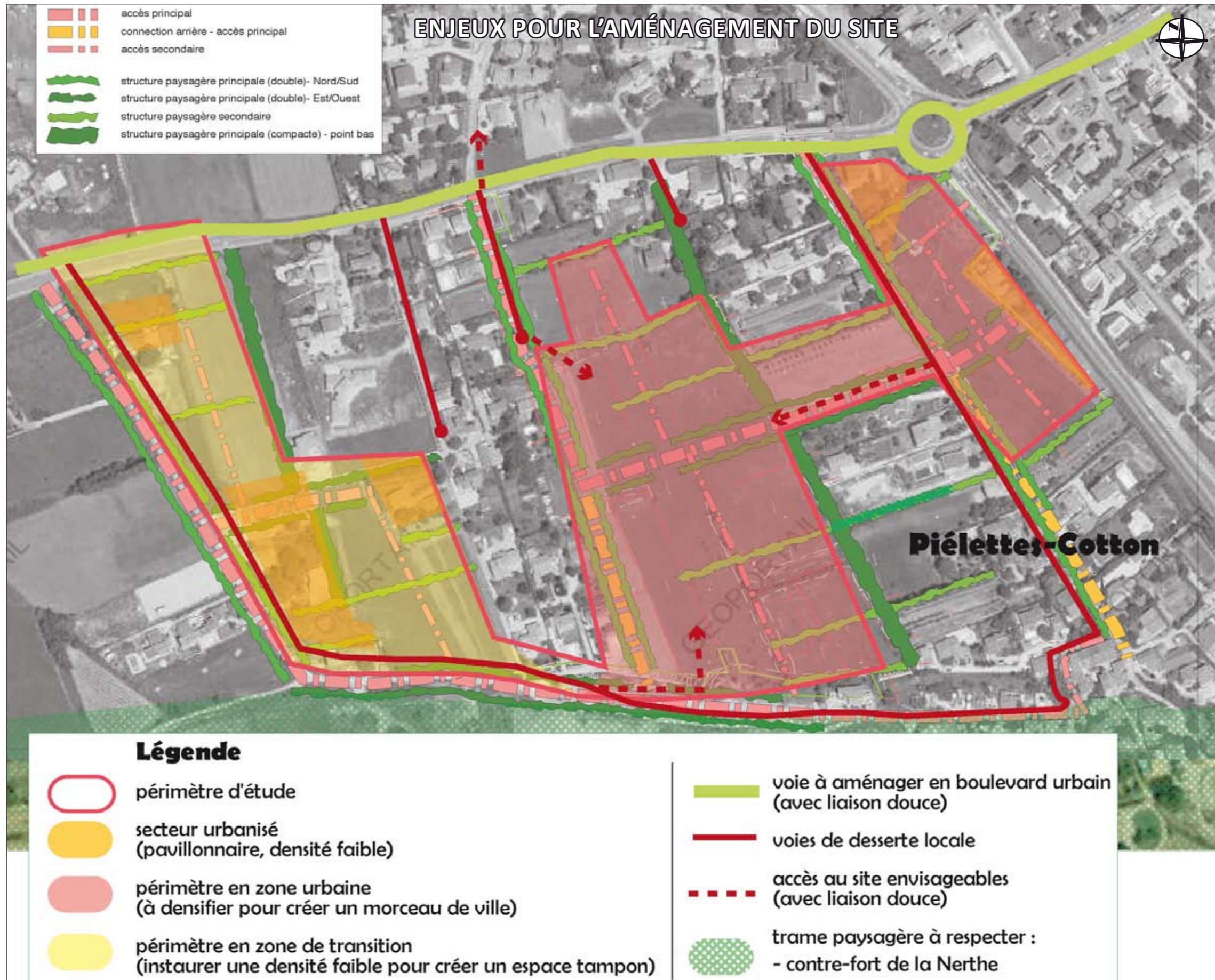


Légende

- périmètre d'étude
- périmètre du projet de Pousaraque
- voie principale
- voie secondaire
- voie à aménager en boulevard urbain (projet PADD)
- voie à aménager en boulevard urbain (hors projet PADD)
- aménager le franchissement du rond point
- cheminements doux (relier le site à Pousaraque, à Laure et au projet de jardin)
- limite entre urbain et agricole
- zone agricole
- zone d'activités
- espace naturel

ENJEUX POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS



OBJECTIFS DURABLES

GOUVERNANCE ET PILOTAGE (G) Se doter d'une ambition commune et partagée pour le quartier	
Les objectifs incontournables	
G-1	Instaurer des ateliers de travailler avec les élus, techniciens et expert
G-2	Créer une structure de pilotage spécifique : comité avec représentant d'associations et CIQ
G-3	Organiser des réunions publiques pour informer la population
Les objectifs recommandés	
G-4	Former et informer la population est les futurs habitants de façon continue
G-5	Mettre en place un système de management adapté au projet et le faire évoluer.

DEVELOPPEMENT SOCIAL ET ECONOMIQUE (D) Repérer et appuyer les ressources dynamiques et les initiatives locales	
Les objectifs incontournables	
D-1	Favoriser le lien social entre les habitants du quartier et le reste de la ville via la création d'une salle polyvalente et d'espaces publics
D-2	Favoriser la mixité sociale grâce à une mixité des logements (produit et taille)
D-3	Adopter une approche en coût global du projet et de ses composantes (investissement, fonctionnement et impacts)
Les objectifs recommandés	
D-4	Favoriser la gestion urbaine de proximité

OBJECTIFS DURABLES

QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU TISSU URBAIN (Q)
Inciter les constructeurs à viser la qualité environnementale pour l'ensemble des bâtiments

Les objectifs incontournables

Q-1	Développer des relations harmonieuses entre les bâtiments et leur environnement immédiat en assurant une qualité esthétique et paysagère
Q-2	Lutte contre les nuisance sonores par la réduction à la source, l'isolation et les formes urbaines
Q-3	Prévoir une gestion intégrée des eaux : potable, pluviales et usées.
Q-4	Mettre en place une politique d'efficacité énergétique fondée : <ul style="list-style-type: none">- sur les économies d'énergie- une gestion climatique du quartier par la forme des bâtiments, la ventilation naturelle, la végétation,...- l'utilisation des énergies renouvelables
Q-5	Anticiper les risques naturels et réduire la vulnérabilité

Les objectifs recommandés

Q-6	Favoriser l'utilisation de matériaux à faible impact sur l'environnement
Q-7	Prévoir une gestion intégrée des déchets : d'activités, encombrants, ordures ménagères, recyclables
Q-8	Mettre en place une politique de végétalisation et de gestion des espaces verts qui favorise la biodiversité
Q-9	Organiser des chantiers à faibles nuisances

OBJECTIFS DURABLES

URBANISME ET AMENAGEMENT (U)

Assurer l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain et les autres échelles de territoire

Les objectifs incontournables

U-1	Créer des espaces publics et privés de qualité et assurer leur cohérence grâce à des transitions maîtrisées : créer un quartier ouvert au reste de la ville
U-2	Créer une couture urbaine avec l'existant
U-3	Atteindre des objectifs de densité : ville compacte et optimisation de l'utilisation des espaces
U-4	Faire de la voiture un objet secondaire en terme d'aménagement : assurer les déplacements doux en interne et à l'échelle du quartier
U-5	Intégrer les projets de requalification des 2 RD (RD568 et RD 48a)

Les objectifs recommandés

U-6	Mettre en valeur le paysage agricole et marquer la limite entre l'urbain et l'agricole
U-7	Aménager le secteur en créant une ambiance urbaine et agir sur la lisibilité du territoire et le comportement des automobiliste
U-8	Prévoir l'adaptabilité et la réversibilité des aménagements
U-9	Prévoir des aménagements favorisant la bonne gestion des questions de sécurité

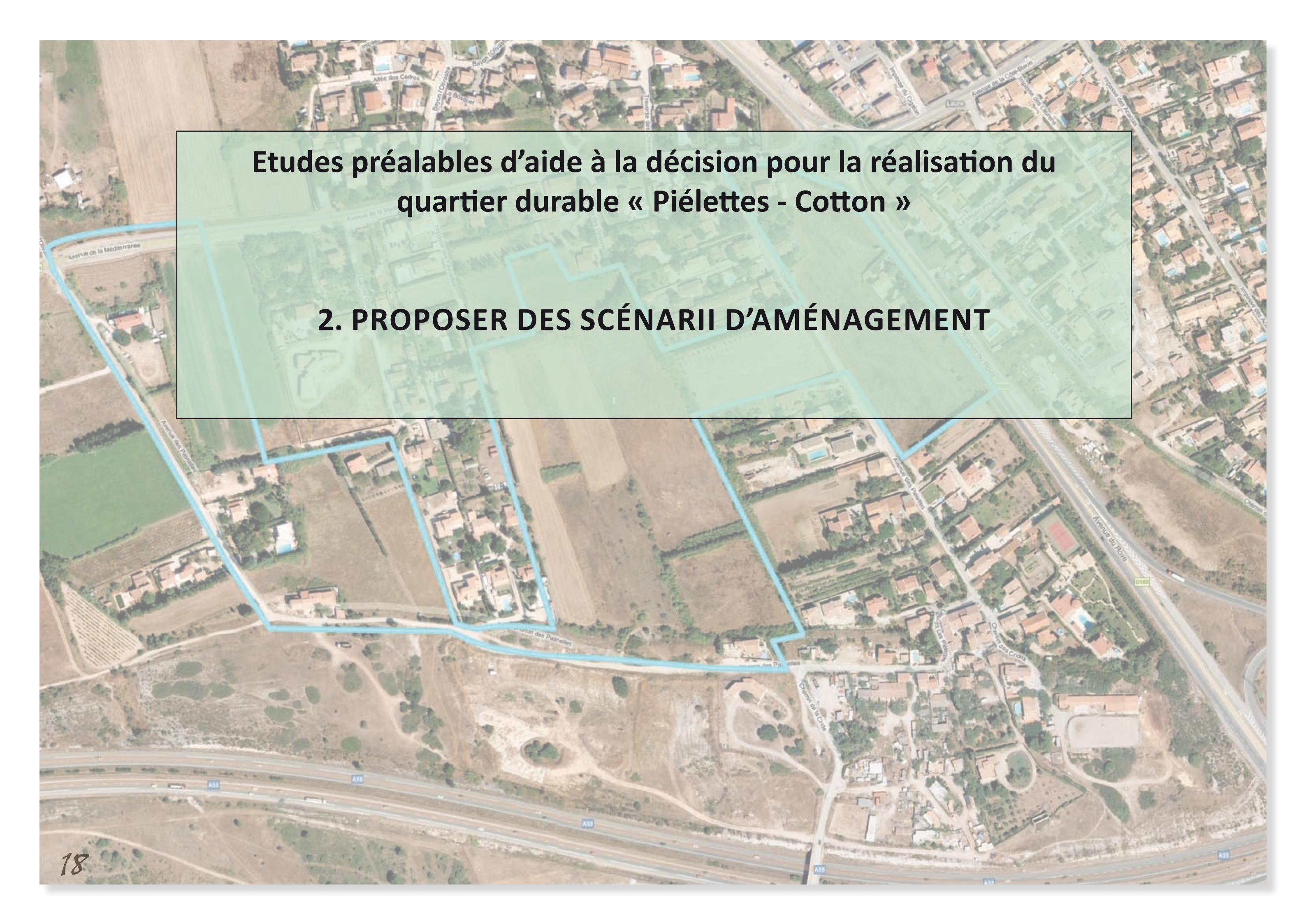


SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

RAPPEL :

**LES SCÉNARIOS PROPOSÉS SONT
DES HYPOTHÈSES DE TRAVAIL
QUI NE SONT EN RIEN FIGÉES....**

**NOUS SOMMES ENCORE DANS UNE PHASE
DE CONCERTATION ET DE PROPOSITION**



Etudes préalables d'aide à la décision pour la réalisation du quartier durable « Piélettes - Cotton »

2. PROPOSER DES SCÉNARI D'AMÉNAGEMENT

LES INVARIANTS DU PROJET :

1. Destination du site : habitat

- pas d'activité
- une salle polyvalente d'environ 80 m² SHON
- logements : T3 bien représenté / 30% de logements sociaux

2. Insertion urbaine et paysagère :

- conserver un cadre de vie calme
- s'insérer dans un paysage agricole et dominé par l'habitat pavillonnaire
- choisir une densité intermédiaire
- relier le projet à la trame existante, notamment au quartier de Laure

3. forme urbaine et paysage :

- créer des espaces publics et ouvrir le site sur la ville
- réaliser une trame urbaine qui pourra être poursuivie pour structurer l'urbanisation de la commune
- conserver au mieux la trame paysagère existante

4. déplacements :

- ne pas faire de la voiture une priorité en terme d'aménagement / développer les modes de déplacements doux
- intervenir ultérieurement sur le devenir des deux RD

5. Environnement :

- eau : présence de l'eau à faible profondeur / impossibilité de faire des sous-sols
- bruit : réduire les impacts du bruit (isolation, intervention sur les deux RD, ne pas créer de couloir de bruit, ...)
- énergie : utiliser l'énergie solaire et réaliser des bâtiments à haute performance énergétique

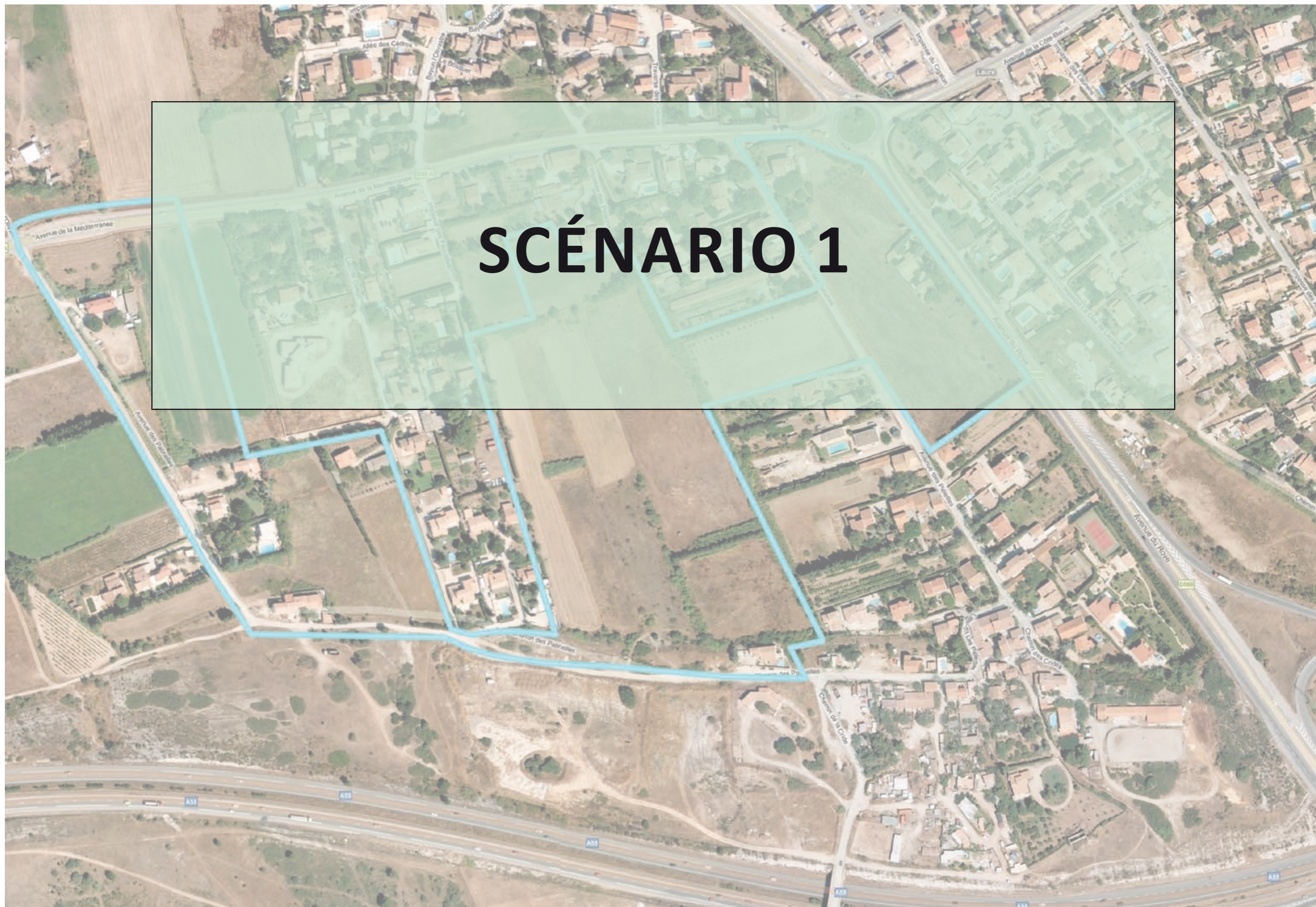
S1 ET S2 :

- forme urbaine mixte
- trame urbaine construite différemment

S3 :

- vers une nouvelle forme urbaine : la prédominance de l'habitat intermédiaire

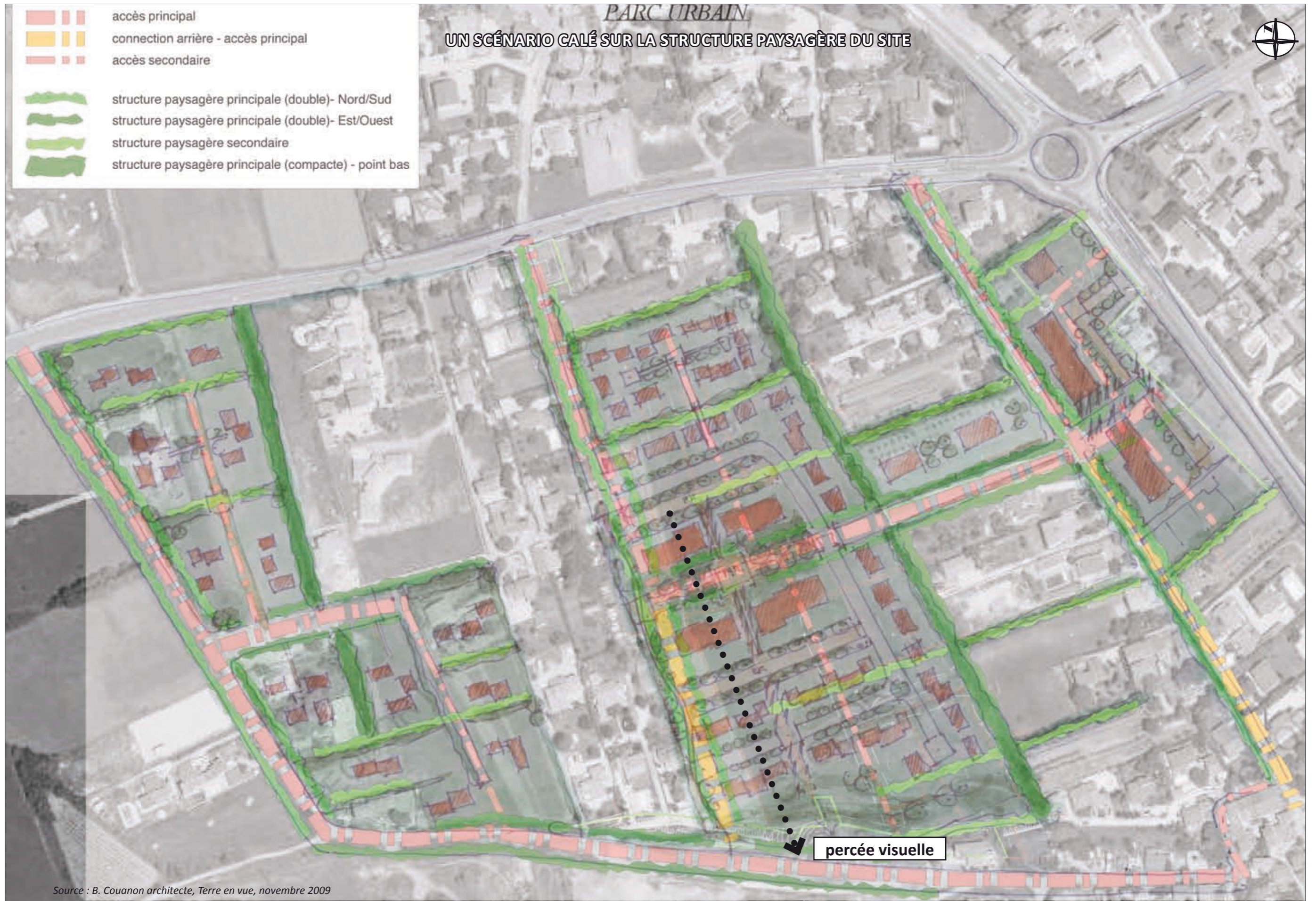
SCÉNARIO 1



S1 : PARC HABITÉ



S1 : PARC HABITÉ



S1 : PARC HABITÉ

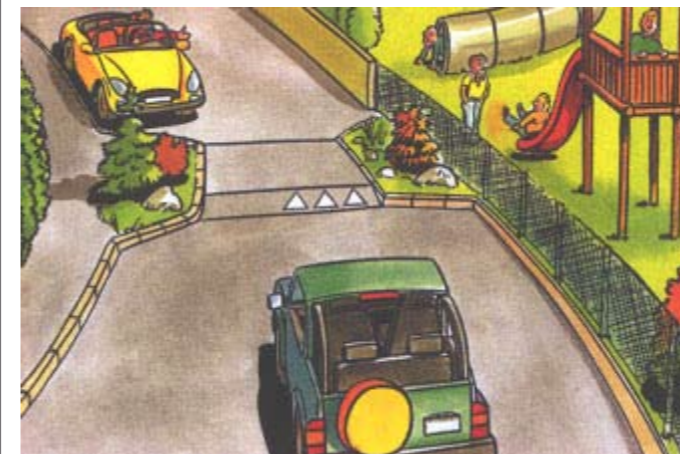
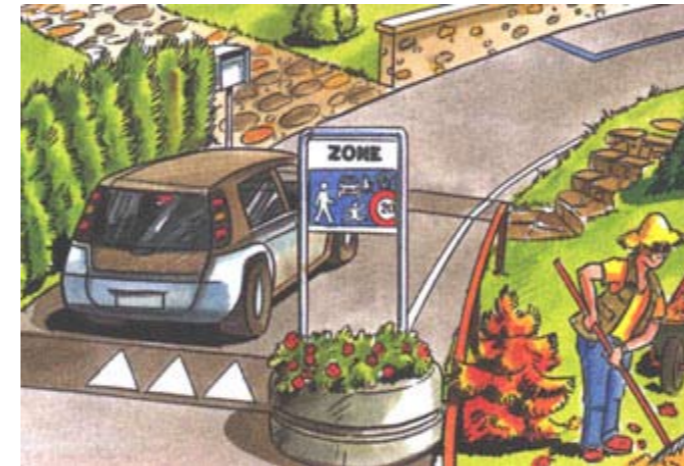
Concept de zone de rencontre

1. Définition

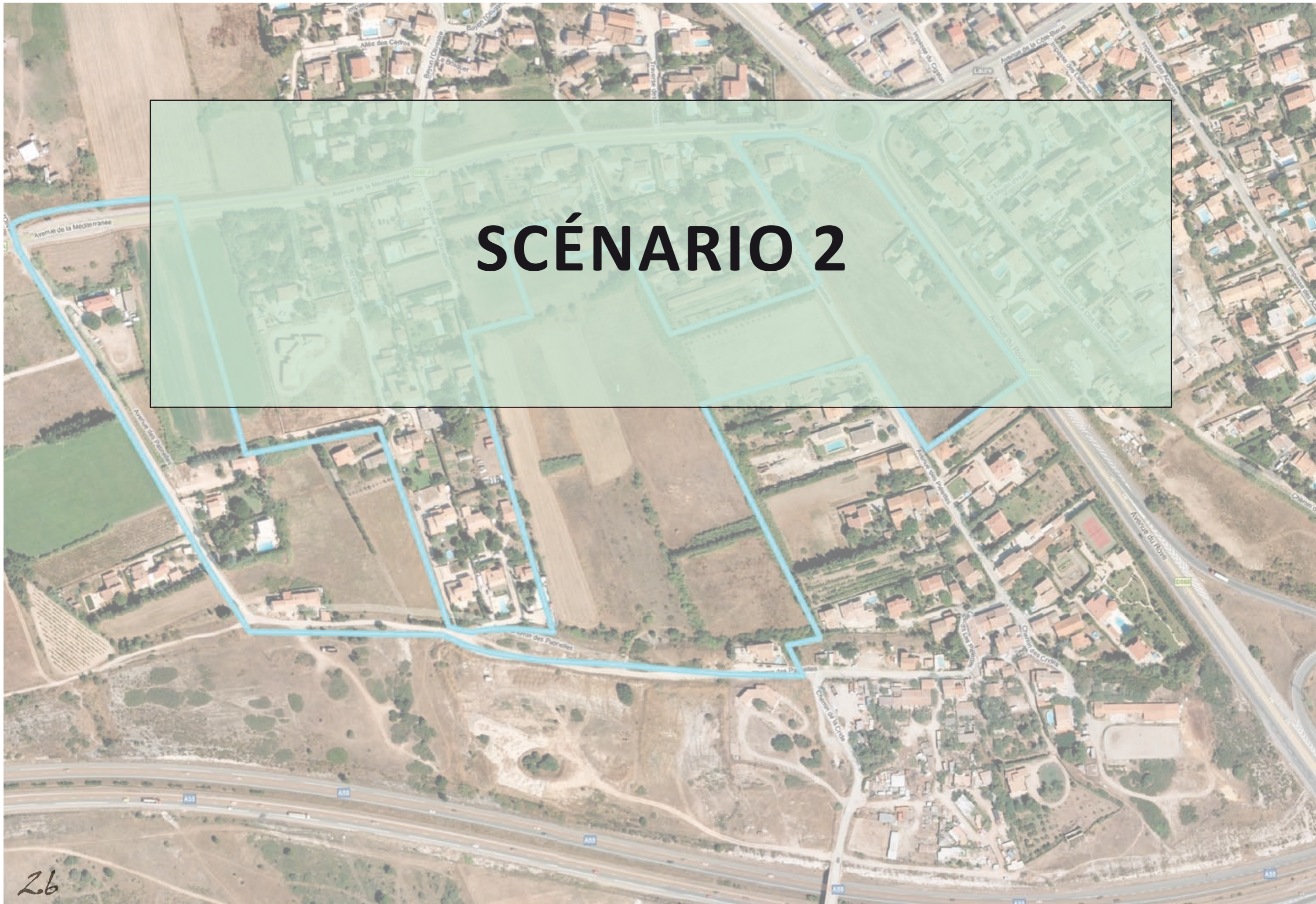
- espace public où la vie locale est développée
- partage de la chaussée
- **Les piétons sont donc prioritaires** sur tous les véhicules
- vitesse réduite
- aménagements spécifiques



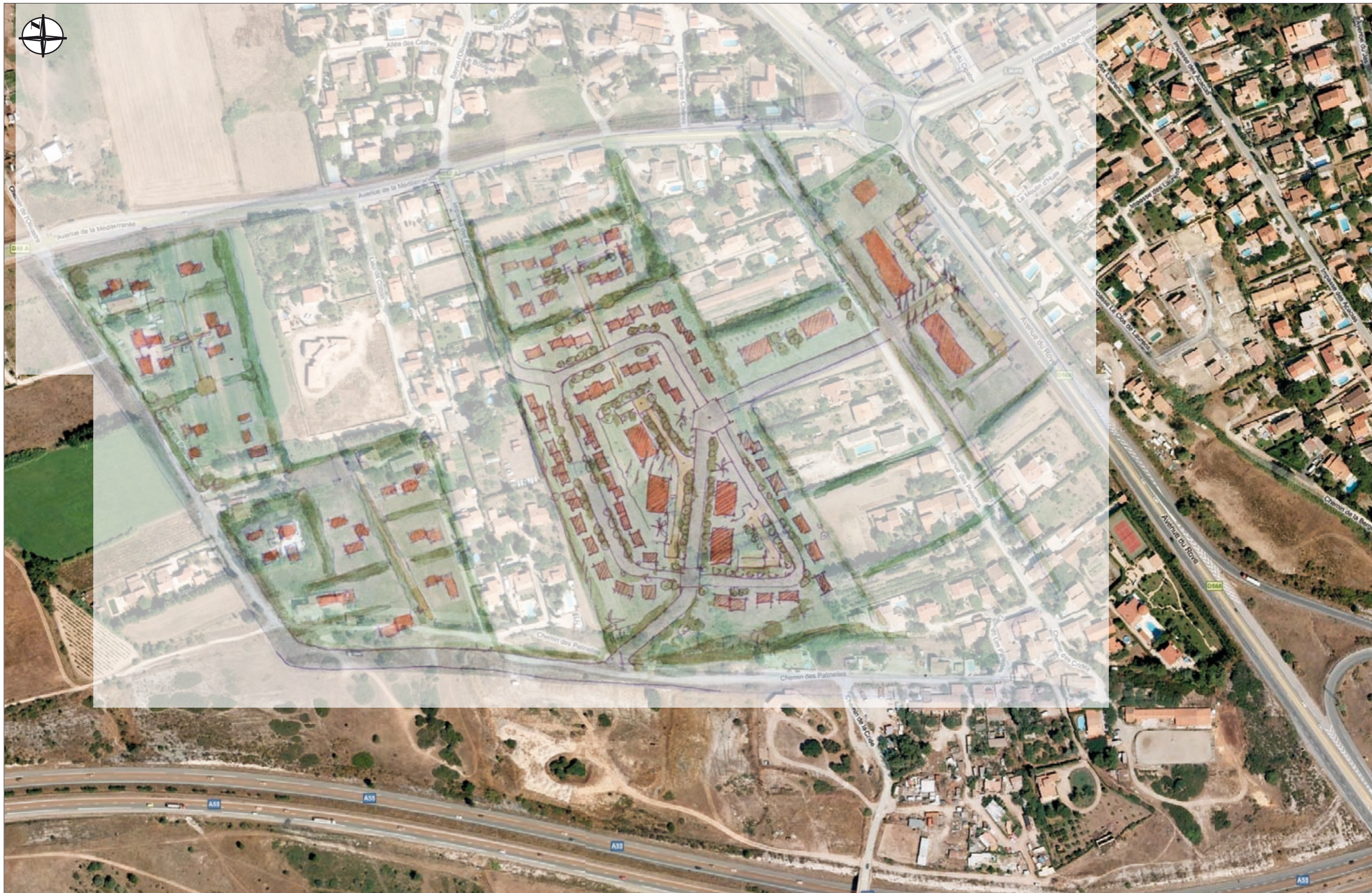
Dans les zones de rencontre



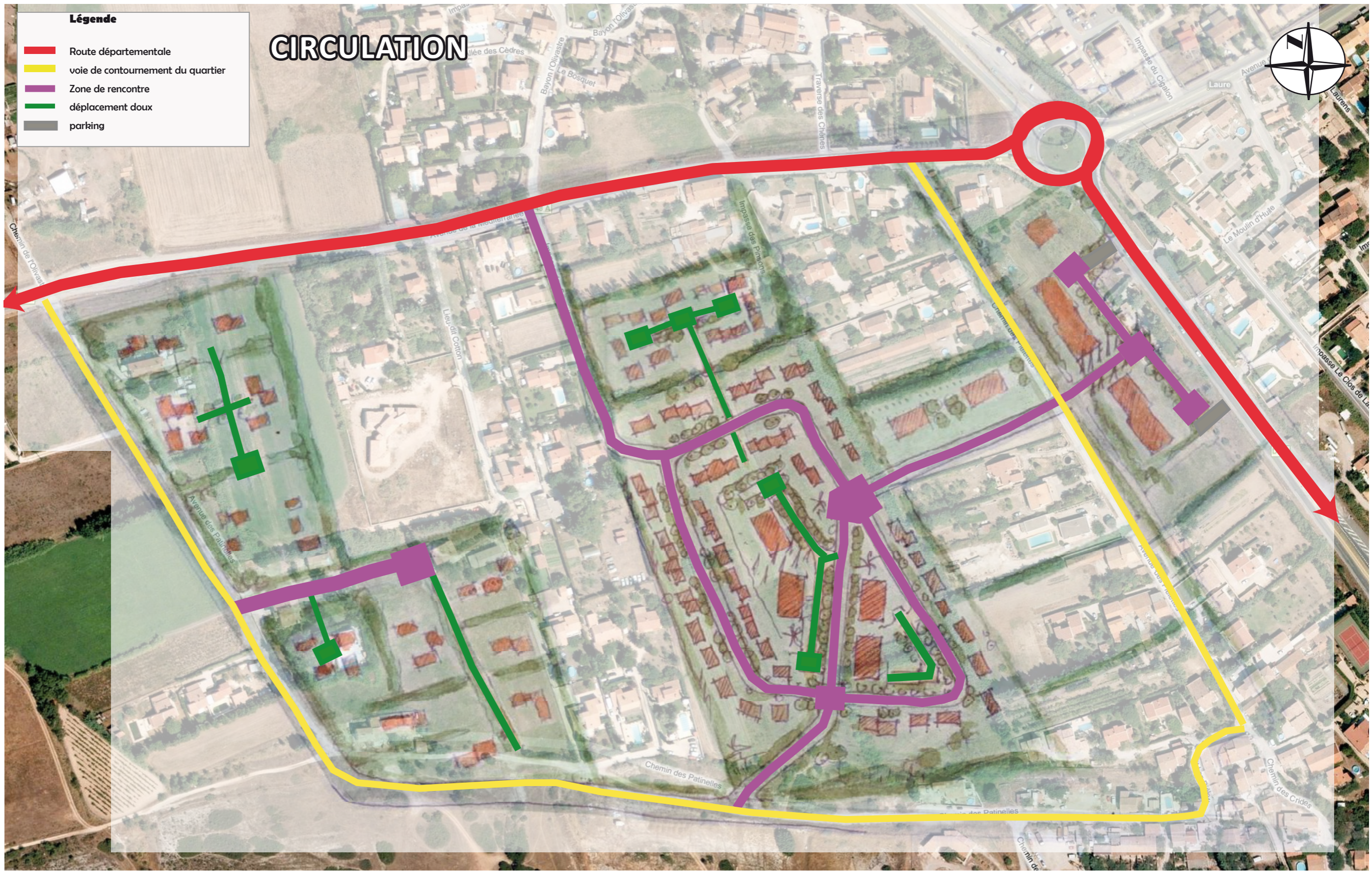
SCÉNARIO 2



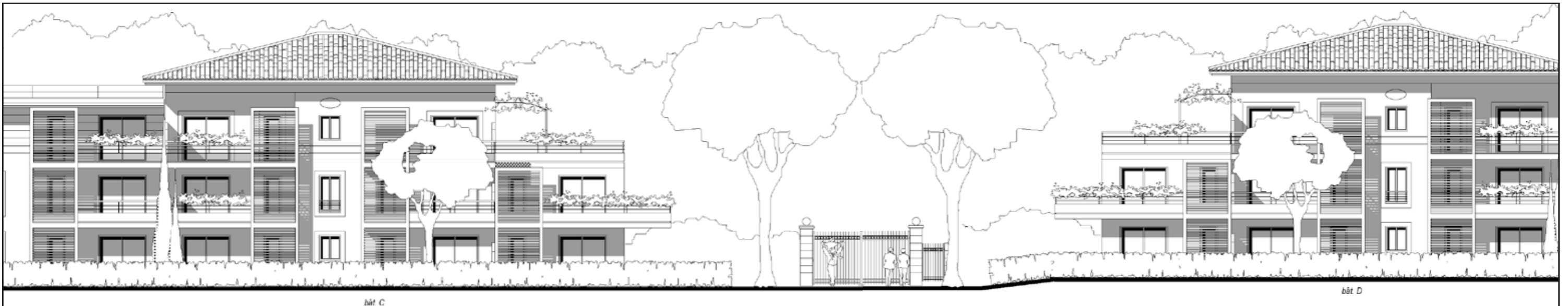
S2 : ARTICULATION AUTOUR D'UN BOULEVARD URBAIN



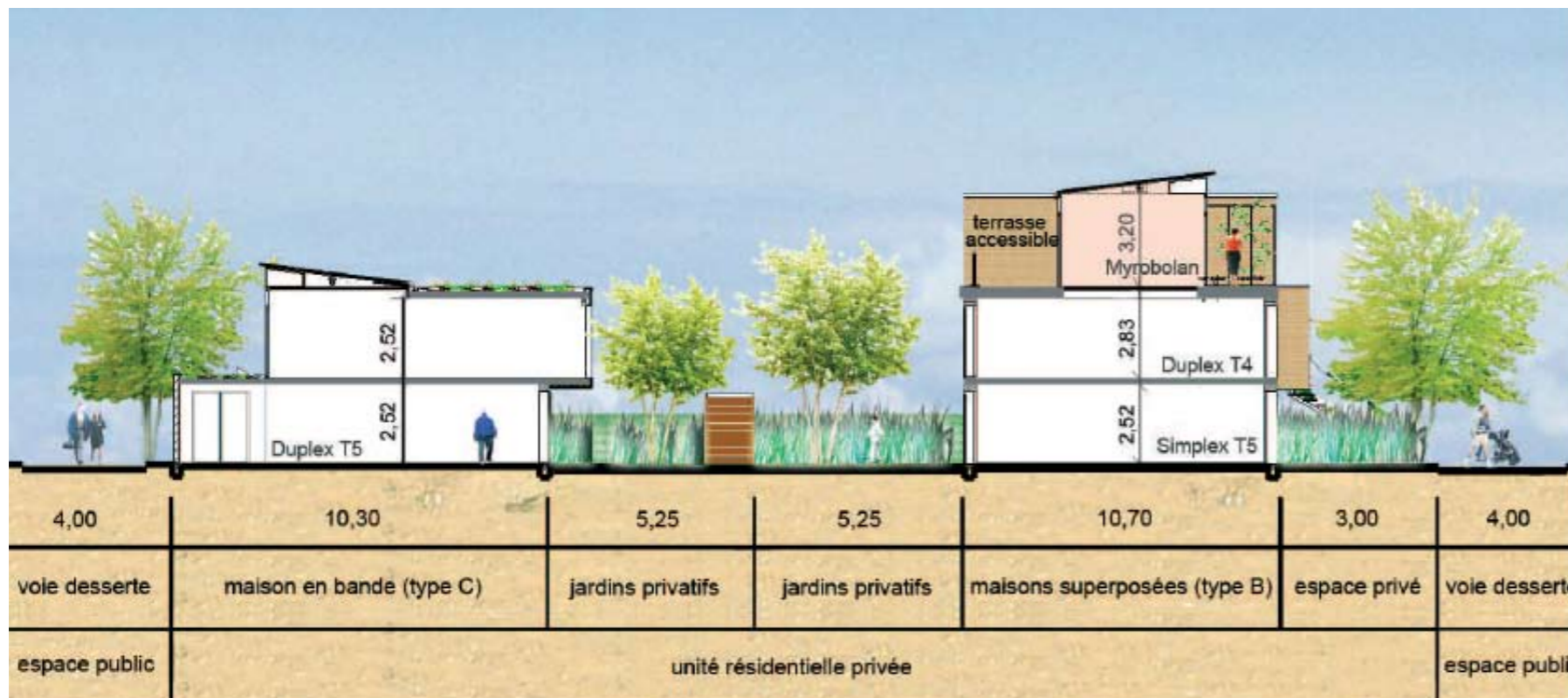
S2 : ARTICULATION AUTOUR D'UN BOULEVARD URBAIN



S1 ET S2 : RÉFÉRENCES



S1 ET S2 : RÉFÉRENCES



S1 ET S2 : RÉFÉRENCES



SCÉNARIO 3

S3 : VERS UNE NOUVELLE FORME URBAINE



S3 : RÉFÉRENCES



S3 : RÉFÉRENCES



S3 : RÉFÉRENCES

