

6, on en parle
nicolas

Marseille, le 05 décembre 2016

14.12.16

MAIRIE DE CABRIES 13480
COURRIER ARRIVE LE :
- 8 DEC. 2016 1419

Pour réponse :
Pour suite à donner : - JRB
Pour info : H. Fabre

Monsieur Hervé FABRE-AUBRESPY
MAIRE
Hôtel de Ville
13 828 CABRIES cedex

RAR : 14128586 JJ 697

Nos réf. : DB/LB/EL/16-D457

Objet : 16.104 – CABRIES

Avis CAUE 13- PPA sur le projet de révision générale du PLU

PJ : Note de synthèse des adaptations à prévoir dans le PLU

Monsieur le Maire,

Le 3 octobre dernier, vous avez confié au CAUE 13, l'élaboration d'un plan guide d'aménagement du piton nord de Cabries qui vise à étudier les possibilités d'urbanisation de son pied dans le respect du paysage et de la morphologie villageoise.

Les premières hypothèses qui vous ont été présentées, le 21 octobre dernier, ont mis en évidence des incohérences par rapport au règlement du PLU de la zone UB tel qu'il est inscrit dans votre projet de révision générale.

Par la présente, veuillez trouver, ci-joint, nos remarques dans une note intitulée « note de synthèse des adaptations à prévoir dans le PLU ».

En tant que personne publique associée, le **CAUE 13 préconise d'adapter le règlement de l'article UB 6 du PLU afin de rendre possible l'alignement sur rue et de réduire de 12m à 10m l'emplacement réservé n°25 sur la rue du Baou.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Denis BRAVI

Directeur du CAUE

La création
architecturale
la qualité des
constructions
leur insertion
harmonieuse
dans le milieu
environnant
le respect
des paysages
naturels
ou urbains
ainsi que
du patrimoine
sont d'intérêt
public
Loi du 3 janvier 1977

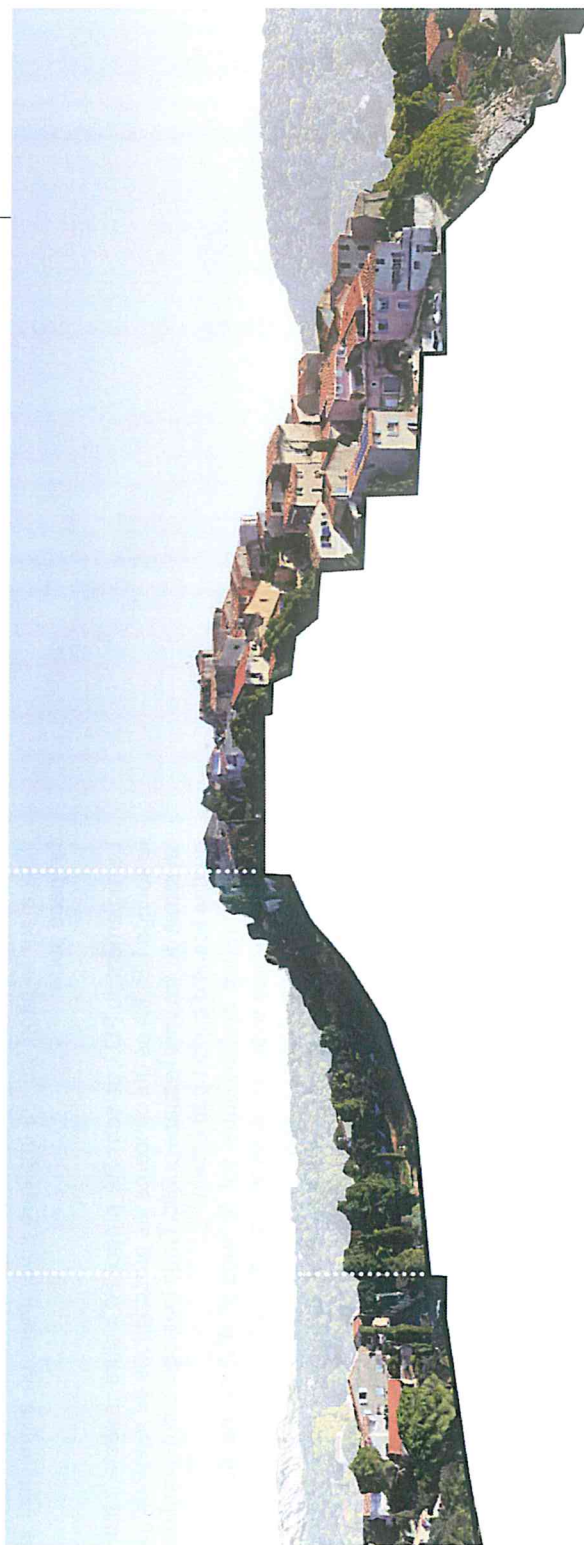
CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT
DES BOUCHES-DU-RHÔNE



18, rue Neuve Sainte-Catherine
13007 Marseille

www.caue13.fr

T 04 96 11 01 20
F 04 91 33 42 49



16.104 CABRIÈS - PLAN GUIDE D'AMÉNAGEMENT DU PITON NORD
NOTE DE SYNTHÈSE DES ADAPTATIONS À PRÉVOIR DANS LE PLU
NOVEMBRE 2016

Dans le cadre de l'étude d'aménagement du versant Nord de Cabriès, deux questions majeures se posent concernant le PLU, actuellement en cours d'approbation :

1. ALIGNEMENT DU BÂTIMENT VERS L'ESPACE PUBLIC

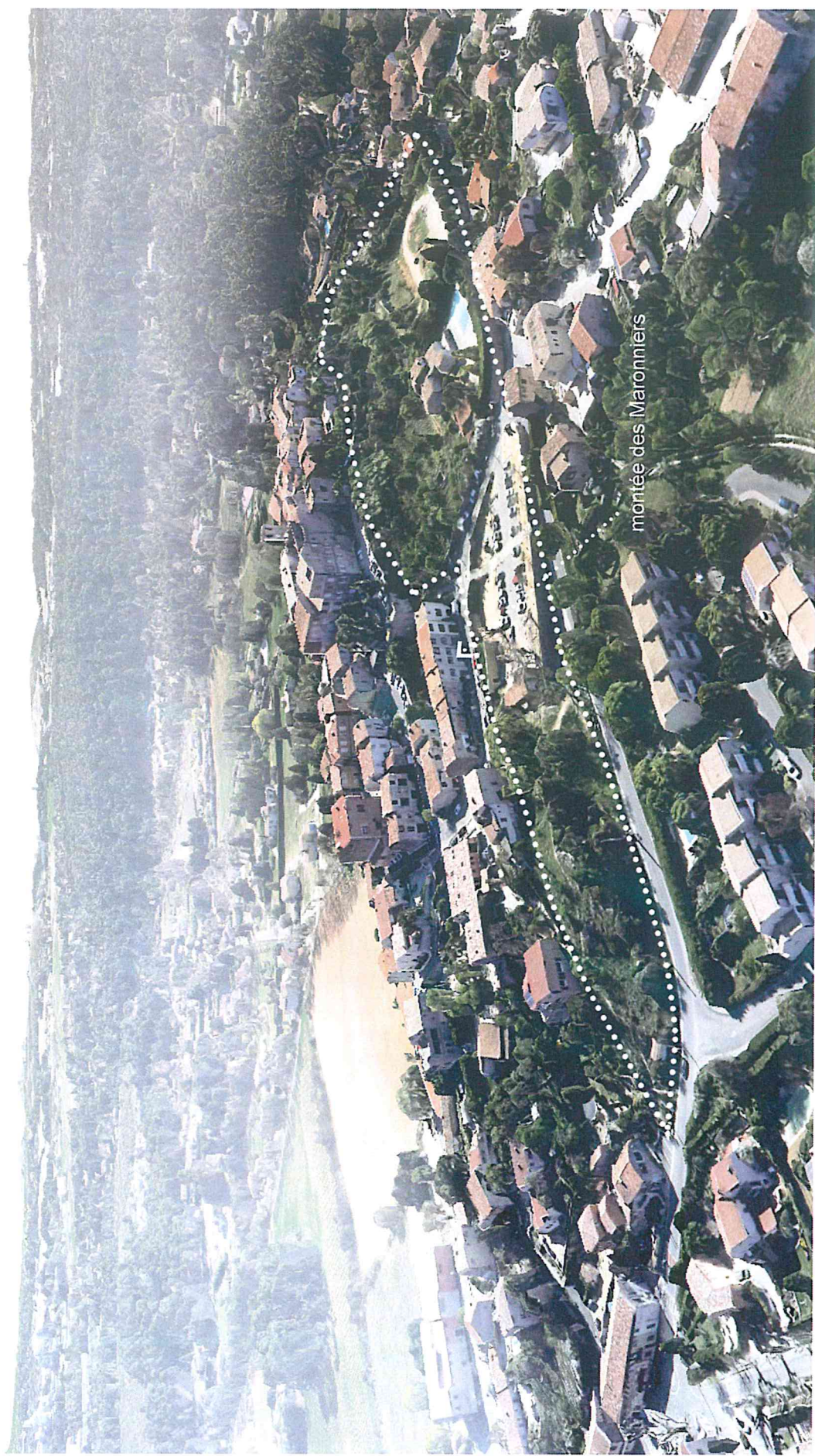
Implanté sur le versant Nord du piton, le secteur d'étude se situe en continuité avec la ville historique et forme en tant qu'entrée Nord du piton un ensemble urbain en co-visibilité avec le château. L'étude urbaine préconise ainsi une morphologie urbaine en cohérence avec l'ambiance des maisons de village sur le piton, ce qui implique notamment un alignement au moins partiel des bâtiments vers l'espace public.

Le règlement du PLU, de son côté, propose d'inclure ce secteur aux zones périurbaines en lui appliquant le zonage UB. En ce qui concerne les prescriptions de morphologie urbaine, le règlement impose ainsi un retrait de 4m vers l'espace public. Cette typologie correspond davantage à des maisons individuelles ou des tissus d'aspect peu urbain.

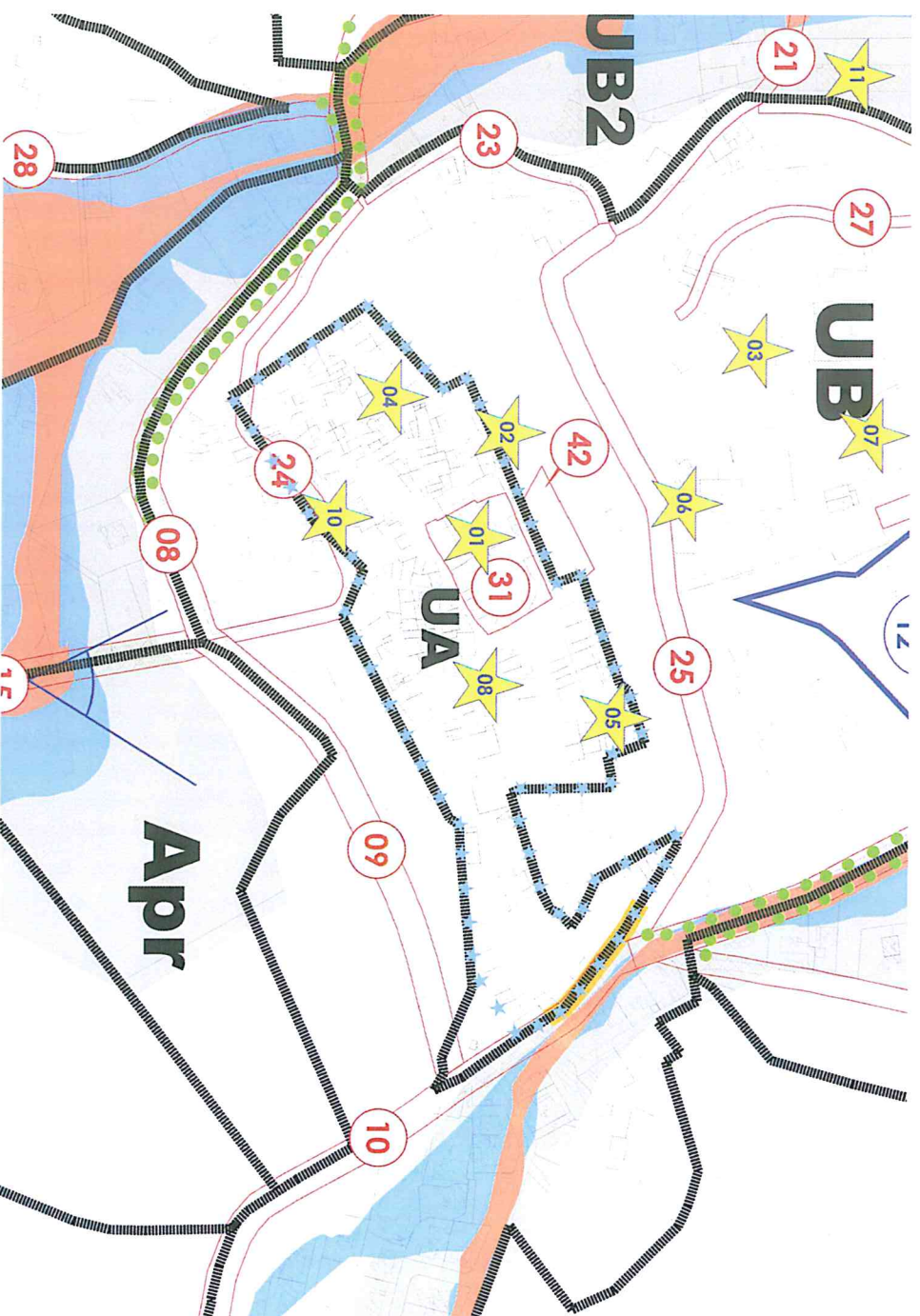
- Le retrait systématique sur le secteur d'étude ne permet pas d'élaborer un tissu urbain en cohérence avec son environnement immédiat (voir par exemple l'alignement des maisons sur la montée des Marronniers).
- L'étude démontre en outre l'intérêt d'un cadrage urbain de la place des Marronniers, notamment en proposant un rez-de-chaussée d'immeuble occupé par des commerces et services. Le retrait imposé complique fortement cette opportunité.
- La rue de la Baou se caractérise actuellement par la continuité du mur de soutènement. Un alignement de bâtiment, notamment par la présence d'un socle qualitatif intégrant le stationnement, permettrait de préserver cet 'esprit du lieu'.

=> PRECONISATION :

Il semble ainsi important d'autoriser des bâtiments aussi bien en alignement qu'en retrait sur le secteur de l'étude. Un sous-secteur UB permettrait de répondre à cette adaptation.



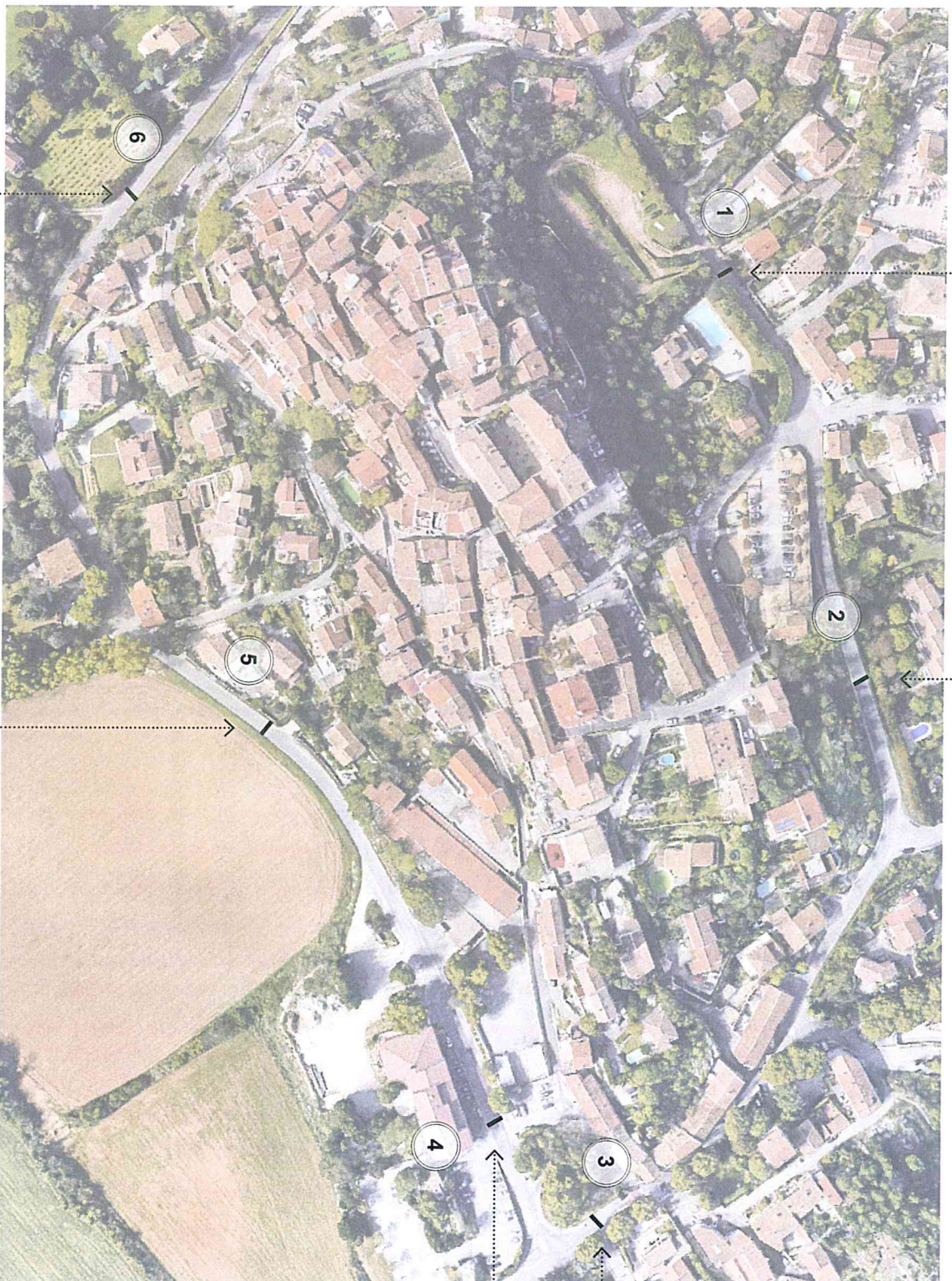
VUE DU VERSANT NORD DU PITON DANS SON CONTEXTE BÂTI



EXTRAIT DU PROJET DE PLU

Légende :

- Limite de zone
- UA** Nom de zone
- Espace Boisé Classé, à conserver, à protéger ou à créer
- Emplacement réservé
- Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Linéaires commerciaux
- Marges de recul
- Mixité sociale :**
 - Servitude de mixité sociale (Art. L 151-41, 4° du Code de l'Urbanisme)
 - Périmètres de mixité sociale (Art. L 151-15 du Code de l'Urbanisme)
- Eléments de patrimoine protégés**
 - Patrimoine paysager
 - Alignements d'arbres remarquables
 - Eléments de patrimoine bâti
 - Ensemble bâti
 - Cône de vue
- Risque inondation :** (interdop Etude hydraulique 2015)
 - Aléa inondation - fort
 - Aléa inondation - modéré
 - Aléa résiduel



6 m

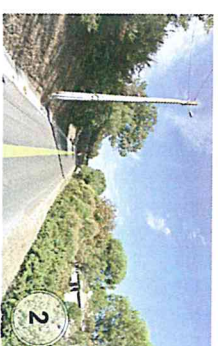
6 m

6 m

7 m

8 m

7 m



LES VOIES AUTOUR DU PITON

2. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE LA RUE DE LA BAOU

Les pièces graphiques du PLU visualisent une stratégie d'agrandissement des gabarits des voiries d'une manière assez généralisée. Ainsi les deux traversés du village au Nord et au Sud du piton voient leur gabarit élargi. Or, ces élargissements rencontrent un nombre d'obstacles importants (dont notamment beaucoup de propriétés privées), ce qui questionnent leur faisabilité à cette échelle à moyen voire à long terme.

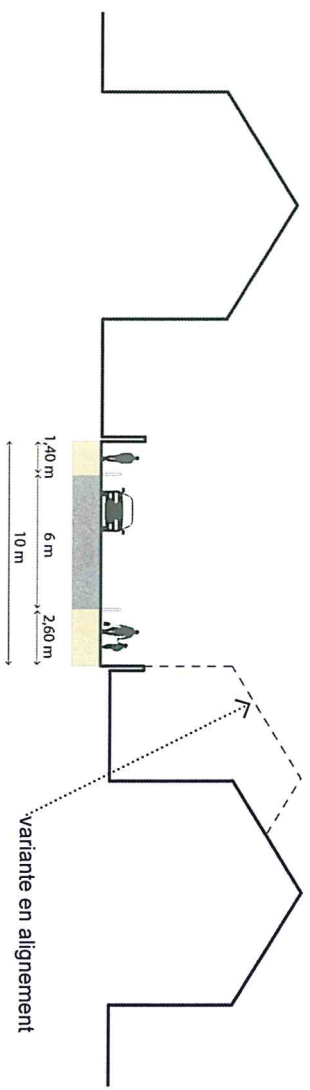
La largeur de la rue de la Baou est actuellement d'environ 6m, ce qui est peu par rapport à l'importance de cette voirie et les flux de transit. L'emplacement réservé n°25 prévoie ainsi un élargissement de la voirie avec un gabarit futur de 12m. Or ce gabarit semble trop important, notamment pour préserver l'échelle et l'aspect villageois du site.

Afin de définir plus précisément un gabarit adapté au site, il convient d'étudier plus finement les fonctionnalités essentielles :

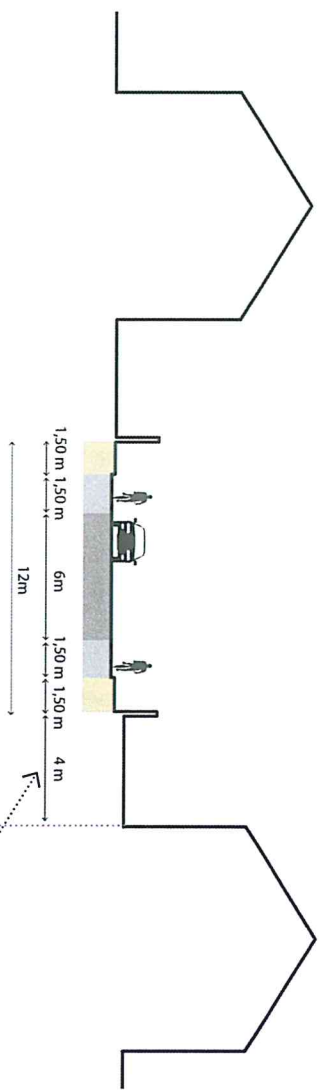
- Chaussée : Afin de ne pas remettre en cause le schéma de circulation d'ensemble, une voie en double sens est préservée. Cette disposition permet en outre une souplesse pour l'exploitation future.
- Transport public : L'implantation d'un ascenseur urbain rend une accessibilité par transport public intéressante. La largeur de la chaussée devrait ainsi respecter le passage d'un bus.
- Modes doux : Les trottoirs larges sont prévus pour permettre un passage aisé des piétons. En ce qui concerne l'aménagement de pistes ou de bandes cyclables, le manque de continuité au Nord du site (gabarit passe à 8m à 50m du secteur), plaide pour un système de voirie partagée. Un parcours cycle en site propre peut être implanté au Sud du piton.

=> PRECONISATION :

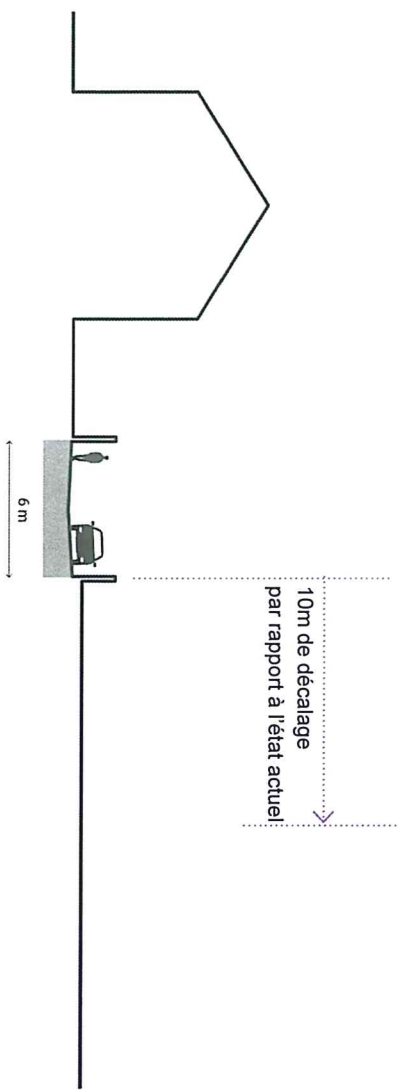
Il semble ainsi possible de réduire la largeur de l'emplacement réservé sur la rue de la Baou à 10m.



GABARIT PROPOSÉ



GABARIT PLU



ETAT ACTUEL

