



CARRY-LE-ROUET

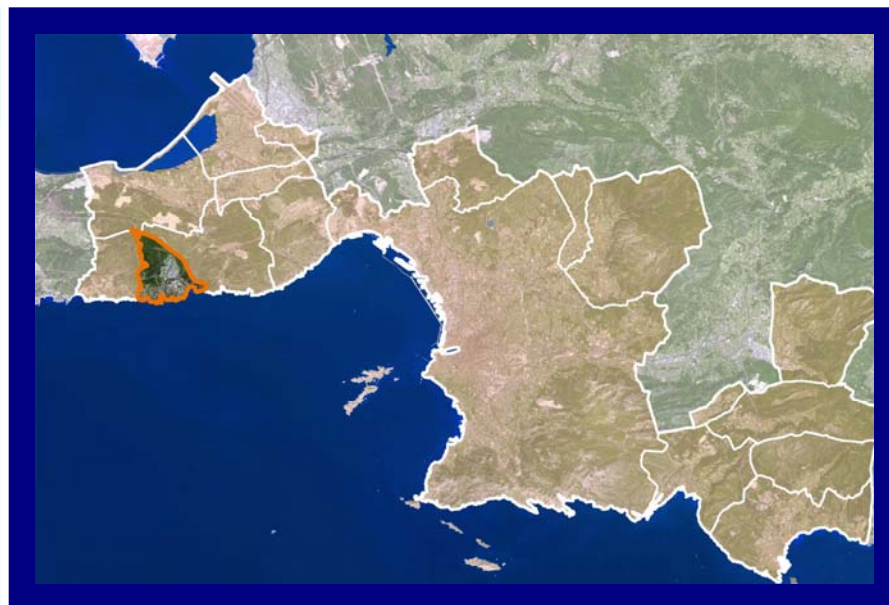
RÉVISION N°

PROJET ARRÊTÉ LE :

APPROUVÉ LE :

RÉVISÉ LE :

MODIFIÉ LE :



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLE | 3

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



Sommaire

Préambule	3
Les orientations générales	5
1. Affirmer un développement maîtrisé à dominante habitat, économe en foncier et respectueux du cadre de vie	8
1.1. Densifier l’habitat au sein du tissu urbain constitué.....	8
1.2. Créer de nouveaux quartiers d’accueil de la population et renforcer les équipements	9
2. Intégrer la gestion des déplacements et les besoins en espaces publics dans le fonctionnement urbain	12
2.1. Organiser la desserte du nouveau quartier du Réganas en s’appuyant sur le réseau existant	12
2.2. Optimiser les déplacements en améliorant les liaisons inter-quartiers...	12
2.3. Améliorer les conditions de stationnement de la gare de Carry, future ligne cadencée	13
3. Améliorer les services à la personne, compléter les équipements existants et l’habitat	14
3.1. Renforcer les équipements en direction des seniors.....	14
3.2. Assurer une meilleure répartition de l’habitat, des équipements au sein des nouveaux quartiers.....	14
4. Maintenir la diversité paysagère et biologique de la commune	16
4.1. Préserver les espaces rares et patrimoniaux remarquables de la commune	16
4.2. Valoriser les potentialités agricoles du secteur du Romaron	17
4.3. Valoriser les coupures vertes et le couvert boisé qui concourent à l’identité de la commune	18

Préambule

Rappel du contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD constitue une des nouvelles pièces du PLU. Il présente le projet communal pour les années à venir. Les autres pièces du PLU doivent être cohérentes avec celui-ci.

Le PADD fixe **les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement** sur l'ensemble du territoire communal. Il définit une politique d'ensemble d'urbanisme et d'aménagement apportant des solutions aux questions posées dans le rapport de présentation. Ce document est la réponse à l'expression des besoins. Il se veut court et synthétique.

Les grands objectifs de la Commune pour les 10 prochaines années

Carry-le-Rouet se fixe **un objectif de qualité** pour le développement de son territoire. Il se traduit par la volonté de préserver l'attractivité de son cadre de vie et d'améliorer les différentes fonctions urbaines qui cohabitent sur la commune.

Cet objectif global de qualité est mis en œuvre en respectant le patrimoine naturel et paysager de la commune grâce :

- **à une prise en compte de l'évolution de sa silhouette urbaine,**
- **au respect du couvert boisé qui contribue à marquer l'ambiance maritime de la commune,**
- **à la limitation des effets du bâti dans le grand paysage en choisissant des secteurs d'urbanisation peu perceptibles.**

Cet objectif de qualité se décline à partir des grands principes suivants :

- **permettre une croissance modérée, progressive et étalée dans le temps,**
- **répondre aux besoins des seniors en améliorant les équipements et services à la personne,**
- **favoriser la mixité urbaine et la diversité de l'offre d'habitat tout en permettant le renouvellement urbain au sein du tissu dense et compact situé au sud de la RD5c,**
- **offrir une alternative à l'utilisation de la voiture en aménageant des voies réservées aux modes doux et en favorisant l'utilisation de la gare actuelle,**

- protéger les massifs et paysages remarquables en limitant l'impact de l'urbanisation sur la silhouette urbaine de la commune,
- maintenir et promouvoir le développement de l'activité économique liée au tourisme et au port de plaisance.

Un projet qui prend en compte les objectifs de développement durable de la commune

L'article L 121.1 de la Loi SRU impose au PLU, le respect d'un équilibre entre développement urbain et rural, d'un équilibre social et de la protection de l'environnement.

Au travers de ses choix en matière de développement urbain la Collectivité souhaite limiter la consommation d'espace naturel, favoriser la mixité de l'habitat et proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture en renforçant le rôle de la gare SNCF. Elle s'est fixée un objectif d'équilibre entre ces territoires urbains et naturels afin de protéger son patrimoine paysager en milieu urbain et sur la chaîne de la Nerthe.

De plus, chacune des orientations générales du PADD prend en compte la préservation des ressources. Cet objectif transversal prévoit de favoriser une utilisation rationnelle de l'énergie en privilégiant notamment le développement des énergies renouvelables.

Un projet qui tient compte de l'article 55 de la Loi SRU, des obligations de production de logements sociaux induites par la Loi DALO du 7 mars 2007 ainsi que le PLH de Marseille Provence Métropole

Depuis la Loi au Logement Opposable (DALO), qui étend les dispositions en faveur de la cohésion sociale aux communes d'au moins 3 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants, la Commune de Carry-le-Rouet est soumise à l'obligation de satisfaire à la règle des 20% de logements sociaux.

Le PADD prévoit, au travers d'un développement de l'habitat respectueux du foncier et des formes urbaines, de poursuivre le rééquilibrage du parc de logement actuel qu'elle a amorcé en 2006 au travers la réalisation de 23 logements sociaux sur un terrain appartenant à la commune au voisinage immédiat de la gendarmerie.

En tenant compte de la croissance démographique projetée et des contraintes réglementaires fortes qui pèsent sur la commune (Loi Littoral, espaces remarquables, continuité d'urbanisation, topographie complexe, paysage sensible), **le rééquilibrage du parc de logements se traduira par la réalisation minimale de 30 logements sociaux au sein du nouveau quartier d'habitat du Réganas, qui se composera d'environ 120 logements.** La commune souhaite également réserver des terrains qui seront destinés à la construction d'environ 30 logements en accession à la propriété.

Les orientations générales

Pour les années à venir, la Collectivité souhaite **maîtriser son développement et la consommation de son territoire** tout en apportant des réponses adaptées aux besoins en logements, équipements, services, déplacements et cadre de vie.

Elle se fixe comme objectif la création d'environ 280 logements d'ici l'horizon 2020, ce qui induit des besoins en foncier de moins de 10 hectares.

700 habitants supplémentaires pourront ainsi être logés sur la commune au sein des quartiers nouveaux et existants.

Le parc de logements nouveau se composera majoritairement d'habitat sous forme de petits collectifs et de façon plus ponctuelle d'habitat pavillonnaire. La Collectivité souhaite ainsi modérer sa consommation foncière dans un souci de développement durable et de respect de son patrimoine naturel et paysager.

Le principe de développement urbain s'effectue, dans le respect de la Loi Littoral, à laquelle Carry-le-Rouet est soumise, en continuité de l'urbanisation existante.

Cet objectif de consommation foncière limitée se décline au sein du projet de la Collectivité en plusieurs grandes orientations générales :

1.

Affirmer un développement maîtrisé à dominante habitat, économe en foncier et respectueux du cadre de vie

Cette première orientation générale poursuit les objectifs suivants :

- densifier les secteurs urbanisés en favorisant le renouvellement urbain dans un objectif d'économie du foncier et d'accès au logement pour tous,
- développer un nouveau quartier d'habitat, **le Réganas**, entre la voie ferrée et la voie rapide en greffe de quartiers existants, composés d'équipements nouveaux et d'espaces publics paysagers.

2.

Intégrer la gestion des déplacements et les besoins en espaces publics dans le fonctionnement urbain

Toujours dans l'objectif de limiter sa consommation foncière, la Collectivité œuvre pour favoriser les déplacements alternatifs à la

voiture et organiser la desserte des nouveaux quartiers en limitant la voirie à créer. Il s'agit également, par un ensemble d'actions, d'améliorer les conditions de déplacements et stationnement sur la commune tout en renforçant le rôle de la Gare SNCF (conformément aux actions décidées dans le cadre du PDU approuvé de Marseille Provence Métropole). Cet objectif se traduit par :

- la création d'un réseau de cheminements « doux » de type piétons et cycles, au sein des quartiers existants et sur le nouveau quartier d'habitat,
- la création de voiries et d'espaces publics économes de foncier dans les nouveaux espaces bâtis. En effet, la voirie nouvelle s'appuie sur le réseau existant en favorisant les liaisons entre les quartiers, dans un objectif de développement durable,
- la création d'espaces de stationnement suffisants sur le secteur de la gare et le nouveau quartier d'habitat qui jouxte le **Réganas**.

3.

Améliorer les services à la personne, compléter les équipements existants et l'habitat

Cette orientation a pour objectif :

- de répondre aux besoins liés à l'arrivée d'une nouvelle population notamment plus jeune, du fait de l'accroissement du parc de logements locatifs,
- d'assurer une meilleure répartition des équipements et services au sein de la commune, en privilégiant une localisation sur le secteur Est de la Pastissière qui accueillera aussi de l'habitat,
- de répondre aux besoins des seniors.

4.

Maintenir les particularités du paysage et la diversité écologique de la commune

La Collectivité se fixe un double objectif de maintien et de valorisation de ses caractéristiques paysagères patrimoniales et de ses richesses écologiques. Cette orientation générale se traduit de la manière suivante en termes de projet :

- maintenir et créer des coupures vertes entre les quartiers et sur les espaces de grande qualité environnementale,
- faire du nouveau quartier d'habitat une porte ouverte sur la chaîne de la Nerthe,
- préserver et protéger les zones sensibles du littoral sans étendre le port de plaisance,
- protéger et maintenir le couvert boisé existant qui contribue à l'ambiance maritime de la commune et à son identité urbaine,
- donner une nouvelle fonction agricole au secteur du Romaron.



Projet d'Aménagement et de Développement Durable Carry-le-Rouet

Affirmer un développement à dominante habitat,
économe en foncier et respectueux du cadre de vie

- Territoire de développement futur à dominante habitat
- Secteurs préférentiels de densification de l'habitat en tissu urbanisé
- Secteurs de densification particulière du coeur de ville (habitat + équipements + activités)

Intégrer la gestion des déplacements et les besoins
en espaces publics dans le fonctionnement urbain

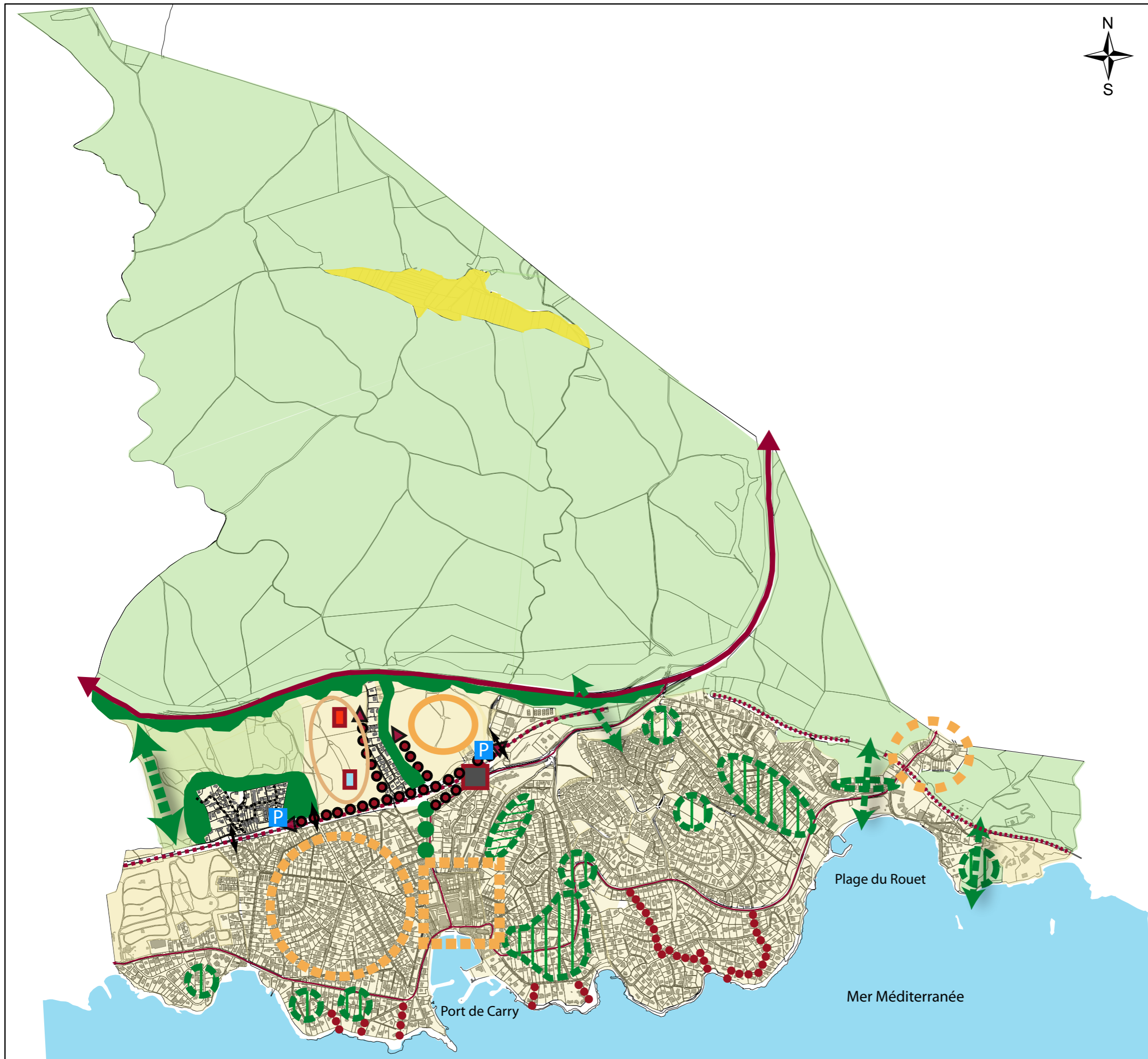
- Gare de Carry, future ligne cadensée
- nouvelle desserte des quartiers
- Cheminements doux à conserver
- Cheminements doux à créer
- Aires de stationnement à créer

Améliorer les services à la personne et compléter les
équipements existants et l'habitat

- Territoire de développement de l'habitat et des équipements
- Maison de retraite
- Centre aéré halte garderie

Maintenir la diversité paysagère et biologique
de la commune

- Potentialités agricoles du Romaron à valoriser
- Alignements végétaux à conserver
- Parc public paysager à créer
- Ensemble boisé à protéger
- Espaces remarquables à préserver
- Coupures /coulées vertes à conforter et
- Espace tampon de transition



0 250 500

Affirmer un développement maîtrisé à dominante habitat, économe en foncier et respectueux du cadre de vie

Carry-le-Rouet s'est fixé comme objectif, la maîtrise des extensions urbaines, en prévoyant :

- la densification de l'habitat dans les secteurs déjà urbanisés de la commune par souci d'économie foncière et afin d'assurer un renouvellement urbain encadré,
- la création de nouveaux quartiers d'habitat situé entre la voie ferrée et la voie rapide, dénommé le Réganas et l'Est de la Pastissière, en continuité des habitations existantes, avec des niveaux de densité qui varient entre 25 et 30 logements à l'hectare. Ce volume permet de préserver une partie du foncier pour des **espaces naturels de transition (coulée verte)** compris entre le quartier du jas Vieux et les nouveaux quartiers d'habitat.
- la création d'environ **280 logements**, dont 160 sont prévus au sein des espaces urbanisés et 120 en extension urbaine du quartier du Réganas.

30 logements sociaux à minima doivent se répartir sur ce secteur, ce qui représente 11 % de la production de logements à créer à l'horizon 2020. Il s'agit ici d'apporter une réponse au rééquilibrage de mixité sociale prévu dans le cadre de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et DALO.

Dans le cadre de la réalisation du nouveau quartier, la Commune souhaite réserver des terrains qui seront destinés à la construction de 30 logements en accession à la propriété.

1.1. Densifier l'habitat au sein du tissu urbain constitué

Malgré une urbanisation compacte au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, la Collectivité souhaite favoriser le renouvellement urbain par densification du bâti existant, dans la mesure des possibilités offertes par les terrains. Environ 160 habitations peuvent être prévues soient par :

- transformation de résidences secondaires en résidences principales,
- divisions parcellaires,

- création d'une deuxième unité d'habitation en continuité d'une unité déjà existante.

1.1.1. Les secteurs préférentiels de densification de l'habitat

Les secteurs de renouvellement urbain privilégiés sont reportés sur la carte des orientations générales. Il s'agit d'espaces où les extensions à envisager, ne porteront pas atteinte au caractère boisé des quartiers. Le quartier de la plaine, plus plat, est ainsi plus propice aux opérations de densification de l'habitat.

1.1.2. Le cœur de ville, une densification à favoriser

Le centre du village de Carry-le-Rouet ne dispose pas de « dents creuses » à combler. La collectivité souhaite néanmoins donner les moyens à son centre ancien de maintenir son attractivité résidentielle en lien avec son activité portuaire et sa fonction commerciale et de services.

Dans cet espace dominé par l'habitat, coexistent des activités, des commerces, services et équipements de différentes natures. Le cœur de Carry-le-Rouet doit rester le support de renouvellement urbain et de réorganisation urbaine. Il doit également rester le lieu de concentration des équipements mis à la disposition de la population. Il conviendra de veiller à préserver la typologie du bâti actuel et garantir la meilleure intégration urbaine et architecturale pour que ces constructions restent en cohérence avec les zones bâties existantes.

Elle choisit de renforcer le niveau d'équipement en centre ancien sur les sites qui le permettent et de mener des opérations de densification de l'habitat, par surélévation, notamment, en respectant le patrimoine historique de la ville.

1.2. Créer de nouveaux quartiers d'accueil de la population et renforcer les équipements

Ces territoires feront l'objet d'une étude préalable qui définit les enjeux, les orientations urbaines et des éléments de programme. D'ores et déjà, quelques grands principes d'aménagement peuvent être énoncés **Ainsi, selon la volonté de la Collectivité, ce quartier s'urbanisera de manière progressive et étalée dans le temps, au fur et à mesure des besoins.**

Le principe de développement urbain du quartier s'effectuera en continuité des habitations existantes, pour répondre aux obligations de la Loi Littoral, par des opérations de constructions neuves. **Il est également conditionné par l'élargissement de la voie située sous la voie ferrée (Tunnel du Stade). Il devra en outre faire l'objet d'un accord préalable de la**

Commission de la Nature, des Paysages et des Sites. Il s'agira ici d'apporter des réponses aux besoins en logements **en diversifiant et densifiant l'habitat**. La croissance du parc locatif devrait permettre d'attirer des jeunes ménages qui contribueront à maintenir les effectifs scolaires de la commune.

1.2.1. Un nouveau quartier d'habitat durable : le Réganas

Le projet devra s'inscrire dans l'objectif de maîtrise de l'urbanisation sur un secteur qualifié de « sensible » à deux niveaux :

- il est situé sur une butte dans l'axe de perspective visuelle depuis le port de plaisance et la voie rapide,
- il est entouré d'espaces boisés à conserver partiellement et marqués par une topographie difficile qui invite à la vigilance en termes de formes urbaines à privilégier, et de ce fait, la surface urbanisable y sera limitée.

Ainsi, un habitat de type petit collectif en R+1 et en maisons individuelles mitoyennes doit se développer (46 %) ; et de manière majoritaire de petits collectifs en R+2 (54 % sont prévus). Ces formes urbaines permettent de créer du logement en accession, locatif privé et du logement social. 30 logements sociaux sont prévus sur l'ensemble des 120 logements minimum à créer.

Dans un souci de protection de ses habitants, la collectivité s'engage à limiter les possibilités d'extension de l'urbanisation le long de la RD9. Ce principe d'aménagement traduit une meilleure prise en compte des nuisances, notamment sonores induites par les infrastructures de transport terrestre. Cette politique d'éloignement des zones d'extension résidentielles des sources de nuisance permet également de créer de véritables coupures vertes ou coulées vertes entre les infrastructures et les nouveaux quartiers résidentiels.

De plus, ce principe d'aménagement permet la préservation d'un couvert végétal en limitant l'extension de l'urbanisation sur les abords de la voie, permettant ainsi la conservation des espaces naturels.

L'interpénétration entre les espaces naturels et le nouveau quartier d'habitat durable pourrait se traduire par l'ouverture des jardins d'habitation sur ces espaces naturels de transition et confortée par la création de liaisons piétonnes.

En effet, la collectivité choisit de faciliter les modes de déplacements alternatifs à la voiture en direction du centre ville au sud, de même qu'elle souhaite limiter l'emprise de la voirie dans le futur projet, ce qui permettra de diminuer les nuisances dues au trafic automobile au sein même du nouveau quartier.

Enfin, ce quartier devra faire l'objet d'une desserte depuis les abords de la gare, après avoir procédé au doublement de la voie sous le pont SNCF. Des espaces publics et de stationnements seront également réservés de manière à faciliter la fréquentation du quartier par l'ensemble des habitants de la commune.

1.2.2. Le secteur Est de la Pastissière, un quartier qui accueillera des équipements et de l'habitat pour les Carryens

Ce quartier d'habitat existant sera étendu et doté d'équipements d'intérêt communal, telle qu'une maison de retraite et d'un centre aéré « halte garderie ». Il s'agira ici d'apporter à terme, des solutions aux capacités d'extension limitée de la zone d'équipements existante.

Les principes d'aménagement seront identiques à ceux énoncés pour le secteur du Réganas au regard des contraintes existantes.

- Eloignement des projets d'équipements publics par rapport aux sources de nuisances sonores que constitue la RD9.

- Création de coupures vertes et maintien d'espaces naturels le long des abords de la RD9.

- Constitution d'une ceinture verte autour de l'habitat existant et renforcement de la coupure verte en limite ouest communale permettant la création d'une véritable coupure d'urbanisation entre les communes de Carry-le-Rouet et de Sausset-les-Pins.

Ce territoire de projet sera également composé d'aires de stationnement paysager prévu à proximité de ces équipements. Des espaces de respiration sous forme d'espace vert boisé seront prévues au sein de l'ilot de manière à créer un quartier d'équipement aéré et agréable.

De plus, sur les espaces restés naturels (coulées vertes, ceintures vertes) des parcours de santé viendront compléter un aménagement qui permettra d'articuler l'ensemble de ces équipements.

Le mode de desserte du secteur s'appuiera sur le réseau de voirie existant complété par de nouvelles voiries pour desservir le site de projet d'équipements en question.

Enfin, le principe de développement du quartier s'effectuera en continuité de l'urbanisation existante pour répondre aux obligations de la Loi Littoral. Il est également conditionné par la mise en sécurité des deux passages à niveaux existants et l'accord préalable de la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites.

Intégrer la gestion des déplacements et les besoins en espaces publics dans le fonctionnement urbain

Les voies rapide et ferrée créent des barrières visuelles et physiques entre les quartiers existants et à créer, que la Collectivité entend bien limiter. Elle œuvre pour faciliter les déplacements et les modes doux sur la commune.

Toujours dans l'objectif de réduire sa consommation foncière, elle organise l'accès et la desserte interne au nouveau quartier en limitant la voirie à créer et en s'appuyant sur le réseau existant qu'elle requalifie.

Pour répondre à la place donnée à la Gare de Carry-le-Rouet dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Marseille Provence Métropole, la Collectivité souhaite améliorer les conditions d'accès à la gare par l'aménagement de cheminements piétons, vélos, de voies de circulation bien dimensionnées et de parking suffisant.

2.1. Organiser la desserte du nouveau quartier du Réganas en s'appuyant sur le réseau existant

2.1.1. Assurer une desserte efficace du quartier du Réganas par le doublement de l'accès sous le pont de la voie ferrée

La voie d'accès située en dessous de la voie ferrée sera doublée afin d'améliorer la sécurité et d'augmenter la capacité de desserte du site. Ce doublement est une des conditions à respecter pour ouvrir l'urbanisation du nouveau quartier.

2.2. Optimiser les déplacements en améliorant les liaisons inter-quartiers

2.2.1. Renforcer le réseau cyclable et piéton entre les quartiers

La Commune envisage des actions visant à limiter l'utilisation de la voiture particulière et à favoriser les cheminements piétons et cycles. Il s'agit de favoriser les liaisons entre les quartiers en créant un réseau de voies cyclables et piétonnes. Plusieurs itinéraires seront également créés pour faciliter l'accès aux nouveaux équipements et à la gare.

Dans le cadre des objectifs de développement durable qu'elle s'est fixée, plusieurs actions concourent à favoriser les modes doux :

- il est prévu dans la mesure du possible de redistribuer l'emprise de la voie pour assurer des conditions identiques de déplacements sécurisés à tous les usagers, notamment les piétons, cyclistes et les personnes à mobilité réduite, et en prévoyant également des possibilités de stationnement matérialisé. Des améliorations et des élargissements de voirie sont inscrits dans le PLU,
- des cheminements piétons sont prévus entre le quartier de la pastissière et du Réganas de manière à faciliter l'accès à la chaîne de la Nerthe.
- des allées « modes doux » sont également prévues au dessous de la voie ferrée et en direction du centre village,
- Les cheminements piétons existants, permettant d'accéder au littoral doivent être maintenus.

2.2.2. Prévoir des espaces de stationnement à proximité des nouveaux équipements

La création de nouveaux équipements à la Pastissière entraîne des besoins en stationnement. La Collectivité s'engage à créer des emplacements de stationnement destinés aux équipements et notamment, la maison de retraite et le centre aéré « halte garderie ».

2.3. Améliorer les conditions de stationnement de la gare de Carry, future ligne cadencée

Par le doublement de la voie sous le pont SNCF, l'accessibilité à la Gare et aux équipements sportifs existants situés à l'arrière sera largement améliorée. Toutefois, une politique de stationnement doit accompagner la gare SNCF qui sera plus fortement cadencée dans les années à venir.

Pour se faire, la Collectivité prévoit la création de plusieurs parkings sur les abords de la gare SNCF en accord avec le Plan de Déplacements Urbaine de Marseille Provence Métropole.

Améliorer les services à la personne, compléter les équipements existants et l'habitat

3.1. Renforcer les équipements en direction des seniors

Le vieillissement de la population de la commune pose la question de l'adaptation des équipements. Dans ce domaine, consciente que les adaptations concernent aussi bien l'habitat que les services à la personne, la Collectivité souhaite améliorer l'accueil des retraités en réservant un terrain au sein de la Pastissière pour une Maison de retraite médicalisée. Cette dernière devrait atteindre une capacité de 80 lits environ.

3.2. Assurer une meilleure répartition de l'habitat, des équipements au sein des nouveaux quartiers

3.2.1. Conforter le niveau d'équipement de la commune

Carry-le-Rouet dispose d'un bon niveau d'équipements en matière de superstructures, d'assainissement et gestion de l'eau, d'équipements administratifs. Toutefois, avec l'augmentation du parc locatif, une population plus jeune devrait venir s'installer sur la commune.

Aussi, la Collectivité décide de valoriser une coulée verte de transition au sein du nouveau quartier qui pourrait être composé par exemple d'un parcours sportif qui pourra profiter aussi bien aux habitants du quartier qu'à l'ensemble des carryens.

Un centre aéré « halte garderie » est également prévue sur le quartier de la Pastissière pour répondre aux problèmes de saturation des équipements existants. De plus, sur les espaces restés naturels (coulées vertes, ceintures vertes) des parcours de santé viendront compléter un aménagement qui permettra d'articuler l'ensemble des équipements en projet.

La localisation de ces deux nouveaux équipements d'envergure répond à la volonté de limiter l'hyper-concentration des équipements en deux points de la commune et de faire de ces deux quartiers d'habitat des quartiers « à

vivre ». Pour les équipements existants, elle s'offre la possibilité de les étendre si les besoins s'en faisaient sentir.

Par ailleurs, le centre de Carry-le-Rouet conserve sa fonction d'équipements majeurs.

3.2.2. Doter le secteur Est de la Pastissière d'un habitat durable

Il s'agit ici de permettre l'extension d'une urbanisation qui s'intègre au cadre paysager environnant. Le projet devra s'inscrire dans un principe de maîtrise de l'urbanisation qui tienne compte des besoins de la commune.

Ces espaces feront l'objet d'une étude préalable qui définie les enjeux, les orientations urbaines et des éléments de programme. D'ores et déjà, quelques grands principes d'aménagement peuvent être énoncés **Ainsi, selon la volonté de la Collectivité, ce quartier s'urbanisera de manière progressive et étalée dans le temps, au fur et à mesure des besoins.**

Le principe de développement urbain du quartier s'effectuera en continuité des habitations existantes, pour répondre aux obligations de la Loi Littoral, par des opérations de constructions neuves. **Il est également conditionné par la mise en sécurité du passage à niveau sur la voie ferrée. Il devra en outre faire l'objet d'un accord préalable de la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites.** Il s'agira ici d'apporter des réponses aux besoins en logements et en équipements **en diversifiant et densifiant l'habitat.**

Maintenir la diversité paysagère et biologique de la commune

4.1. Préserver les espaces rares et patrimoniaux remarquables de la commune

4.1.1. La Chaîne de la Nerthe, une richesse paysagère et une diversité biologique à préserver

La Chaîne de la Nerthe constitue de par son caractère homogène et continu qui se perçoit de loin et qui va au-delà des limites de la commune, comme un ensemble unique, qui participe à l'identité du littoral. Cet ensemble présente un caractère original qui supporte une richesse floristique et faunistique qui se traduit par un classement en site Natura 2000 pour les espaces situés au dessus de la RD 9.

Consciente de ce patrimoine exceptionnel, la Collectivité choisit de protéger la qualité de ses espaces naturels et de les valoriser en favorisant la découverte de la Chaîne de la Nerthe par des parcours de randonnées déjà existants.

En compléments, des cheminements piétons seront aménagés depuis les nouveaux quartiers d'habitat qui s'ouvrent sur le massif de la Nerthe.

4.1.2. Le port de plaisance, un équipement à maintenir dans sa configuration actuelle

Consciente de la qualité de ses fonds marins, la Collectivité choisit d'améliorer les installations du port sans opérer d'agrandissement. Il s'agit d'opérations qui doivent permettre de moderniser la zone technique du port et d'accroître par endroits des poches de stationnement. Le port de plaisance reste dans sa configuration actuelle.



Le port de Carry-le-Rouet, vue depuis la terre

4.1.3. Le secteur de la Chapelle, une valeur patrimoniale « remarquable » à préserver

La chapelle prend place dans un ensemble de grande qualité paysagère, que la Collectivité souhaite préserver. Non seulement le bâti de la chapelle constitue un petit patrimoine bâti remarquable, mais le couvert boisé de ce secteur est de grande qualité. Située au niveau de la calanque des eaux salées, la végétation est ancienne et variée.



Ce secteur fait encore partie des rares zones préservées de la cote communale et mérite à ce titre une protection forte qui interdit tout développement de l'urbanisation.

De cette manière, la Collectivité souhaite maintenir ce paysage pittoresque, caractéristique des calanques de la Côte Bleue.

4.2. Valoriser les potentialités agricoles du secteur du Romaron



Carry-le-Rouet ne dispose plus d'espace agricole en dehors d'un espace singulier, le Romaron, situé au cœur de la chaîne de la Nerthe, et présentant encore quelques terres cultivées, dans leur partie centrale.

Cet espace est l'un des rares espaces ouverts, différents de la garrigue environnante. Son maintien est indispensable à la conservation de la diversité de l'habitat, mis

d'ailleurs en valeur par le classement Natura 2000, au titre de la conservation de la biodiversité. Le PLU permet ainsi la reprise d'une activité agricole qui évitera la fermeture de cet espace par l'arrivée de la garrigue ou de la pinède.

Difficilement accessible, la configuration particulière de cet espace en fait un lieu atypique qui présente un potentiel pour l'agriculture. La Collectivité choisit de valoriser cet espace, en œuvrant pour l'installation d'agriculteurs pour en faire une zone de sylvo-pastoralisme.

4.3. Valoriser les coupures vertes et le couvert boisé qui concourent à l'identité de la commune

Avec l'ensemble de ces actions, la Collectivité entend préserver la silhouette urbaine de la commune.

4.3.1. Le couvert boisé existant, des éléments patrimoniaux à préserver



Le couvert boisé participe à la diversité paysagère du territoire et à son ambiance maritime. L'impact visuel des constructions est atténué par le boisement situé au cœur du tissu urbain.

Consciente de la qualité de cadre de vie offerte par ses éléments végétaux qui ponctuent l'urbanisation, la Collectivité choisit de protéger les ensembles boisés qu'elles jugent les plus précieux. A ce titre, les alignements d'arbres situés le long de la voie d'entrée de Carry-le-Rouet, principale entrée de ville de la Commune, est à conserver.

Ces actions fortes de préservation du paysage visent avant tout à maintenir le couvert végétal arboré sous lequel est implantée l'urbanisation actuelle. Le couvert végétal fait l'objet de protection réglementaire au niveau du zonage et du règlement.

4.3.2. Les coupures vertes, des espaces de respiration à créer ou conforter au sein des quartiers

En complément de l'action précédente, la Collectivité choisit de prévoir sur les nouveaux espaces publics des éléments de boisements qui permettront de prolonger la diversité paysagère de la commune.

Elle se fixe également comme objectif l'aménagement de transition verte au sein des nouveaux quartiers d'habitat et d'équipements publics mais aussi entre les infrastructures et les quartiers d'habitat.