

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE



# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## **D** EXPLICATIONS DES CHOIX

—

**PLUi approuvé le 19 décembre 2019**

—



TERRITOIRE  
MARSEILLE  
PROVENCE





# **TOME D / VOLUME 1**

## **PARTIE 1 - PLAN DETAILLE DU TOME D**



## Volume 1. Introduction aux explications des choix

### 1. PRESENTATION DU CADRE LEGISLATIF, EXPLICATION DE LA METHODE ET DE LA COHERENCE ENTRE LES PARTIES

#### **1.1. LE CADRE LEGISLATIF**

#### **1.2. PLAN ET PRINCIPAUX ELEMENTS DE METHODE**

1.2.1. Exposition du plan général des justifications

1.2.2. Explication de la cohérence globale entre les parties du tome D du Rapport de Présentation

1.2.3. Explication de l'approche sectorielle dans les justifications du PADD et dans l'analyse du zonage

#### **1.3. ARTICULATION ENTRE LES PIECES OPPOSABLES**

1.3.1. Un rapport de cohérence entre deux portées différentes

1.3.2. Une organisation hiérarchique propre à chaque partie

1.3.3. L'articulation entre les pièces réglementaires et les OAP

#### **1.4. JUSTIFICATIONS AU REGARD D'OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (VOIR TOME E / VOLUME 1)**

### 2. UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET LA LOI LITTORAL

#### **2.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE MPM**

Les différents enjeux du PLUi et leur relation avec le SCOT

#### **2.2. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA LOI LITTORAL**

## Volume 2. Explication des choix pour la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### AVANT-PROPOS : METHODOLOGIE POUR LA DEFINITION DE L'EXPLICATION DES AXES DU CAHIER GLOBAL ET DE SES DECLINAISONS DANS LES CAHIERS COMMUNAUX

#### 1. POUR UNE AMBITION ET UN POSITIONNEMENT METROPOLITAIN

1.1. CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

1.2. FAIRE DU TERRITOIRE UN ECOSYSTEME D'INNOVATION ECONOMIQUE DE REFERENCE EN EUROPE DU SUD

1.3. GARANTIR L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE AUX ECHELLES METROPOLITAINES, NATIONALES ET EURO-MEDITERRANEENNE

1.4. METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE VERTUEUSE DE DEVELOPPEMENT

#### 2. POUR UN ECRIN VERT ET BLEU PRESERVANT LE CADRE DE VIE

2.1. PRESERVER LA BIODIVERSITE EN ASSURANT LA PROTECTION DE LA TRAME ECOLOGIQUE

2.2. QUALIFIER LES FRANGES URBAINES, INTERFACES ENTRE LA VILLE ET LA NATURE

2.3. PERENNISER LES TERRES AGRICOLES

2.4. VALORISER LES PAYSAGES PORTEURS DES IDENTITES LOCALES

#### 3. POUR UNE ORGANISATION STRUCTUREE DU DEVELOPPEMENT

3.1. MAILLER LE TERRITOIRE PAR DES CENTRALITES ATTRACTIVES

3.2. ARTICULER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES CONDITIONS DE MOBILITE

3.3. GARANTIR UNE COHERENCE DANS LES DEVELOPPEMENTS URBAINS A VENIR

#### 4. POUR UN URBANISME RAISONNE ET DURABLE

4.1. PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES ET S'EN PREMUNIR

4.2. PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES

4.3. DIFFERENCIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN FONCTION DES ATOUTS ET DES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

4.4. OFFRIR LA PROXIMITE AUX HABITANTS

4.5. METTRE EN ADEQUATION L'OFFRE DE STATIONNEMENT ET L'OFFRE DE MOBILITE

4.6. AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

#### 5. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN (AU REGARD DES OBJECTIFS DU SCOT ET DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES)

5.1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT DE MPM

5.2. LA CONSOMMATION FONCIERE ANTERIEURE EN EXTENSION ET LES CAPACITES CONSTRUCTIVES DANS L'ENVELOPPE URBAINE

5.3. OBJECTIFS CHIFFRES DE DEVELOPPEMENT AFFICHES DANS LE PADD

## Volume 3. Explications des choix pour le règlement et les prescriptions spécifiques

Préambule : La mise en œuvre du PADD au travers de caractéristiques réglementaires

Explications préalables des choix de définitions des règles alternatives

Explications de la méthode d'évaluation des normes de stationnement et de la définition des zones de bonne desserte

### 1. LES ZONES ET LEURS REGLES

**1.1. ZONES UA** : CENTRE-VILLE ET CENTRALITES URBAINES DE MARSEILLE

**1.2. ZONES UB** : DU CENTRE-VILLE AUX CENTRES ET NOYAUX VILLAGEOIS

**1.3. ZONES UC** : TISSUS DISCONTINUS A DOMINANTE DE COLLECTIF

**1.4. ZONES UP** : TISSUS A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

**1.5. ZONES UM** : ZONES URBAINES PEU OU PAS EQUIPEES

**1.6. ZONES UE** : ZONES ECONOMIQUES DEDIEES

**1.7. ZONES UEs** : ZONES ECONOMIQUES PRINCIPALEMENT VOUEES A L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES SPECIALES

**1.8. ZONES UeT** : ZONES ECONOMIQUES PRINCIPALEMENT VOUEES A L'ACCUEIL D'ACTIVITES TOURISTIQUES

**1.9. ZONES UQ** : ZONES D'EQUIPEMENTS

**1.10. ZONES UV** : ZONES DEDIEES AUX ESPACES VERTS URBAINS, RECREATIFS OU DE LOISIRS

**1.11. ZONES A** : ZONES AGRICOLES

**1.12. ZONES N** : ZONES NATURELLES

**1.13. ZONES AU** : ZONES D'URBANISATION FUTURE

**1.14. ZONES SPECIFIQUES**

### 2. LES CHOIX RETENUS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

**2.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES ET PRE-EMPLACEMENTS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE DEPLACEMENT**

**2.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES ET PRE-EMPLACEMENTS POUR ESPACES VERTS, PUBLICS ET GESTION HYDRAULIQUE**

**2.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA REALISATION D'EQUIPEMENTS EN SUPERSTRUCTURES**

### 3. SERVITUDES, PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS GENERALES

**3.1. MIXITE SOCIALE (SERVITUDES, REGLES ET OAP)**

**3.2. SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET (SAP)**

**3.3. PRESCRIPTIONS FAVORISANT L'INSTALLATION COMMERCIALE**

**3.4 . POLARITES TERTIAIRES**

**3.5. PRESCRIPTIONS DE HAUTEUR MAXIMALE ET PRESCRIPTION DE VUE**

**3.6. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET POLYGONES D'IMPLANTATION**

**3.7. POLYGONES CONSTRUCTIBLES**

- 3.8. CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EN ZONE NATURELLE OU AGRICOLE**
- 3.9. DISPOSITIONS GENERALES AYANT UN IMPACT SIGNIFICATIF SUR L'OCCUPATION DU SOL**
- 4. LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES NATURELS**
  - 4.1. LA MISE EN ŒUVRE FINE DU PADD PAR LA DEFINITION DE DIFFERENTS TYPES DE PROTECTIONS**
  - 4.2. LES ESPACES BOISES CLASSES**
  - 4.3. LES PROTECTIONS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**
- 5. LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES BATS ET URBAINS**
  - 5.1. LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, UN HERITAGE DEvenu ELEMENT DE PROJET**
  - 5.2. LA METHODE RETENUE ET LA PORTEE DES OUTILS DEFINIS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD**
  - 5.3. LA PRESERVATION DES VOIES ET AXES URBAINS REMARQUABLES**
  - 5.4. LA PRESERVATION DES FORMES D'HABITAT SPECIFIQUES REMARQUABLES**
  - 5.5. LA PRESERVATION DES QUARTIERS EN BALCON REMARQUABLES (BA)**
  - 5.6. LA PRESERVATION DES ELEMENTS BATS REMARQUABLES**

- 6. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES**
  - 6.1. INONDATION**
  - 6.2. FEUX DE FORET**
  - 6.3. MOUVEMENT DE TERRAIN**
  - 6.4. TECHNOLOGIQUES**
- 7. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL**
  - 7.1. DETERMINATION ET DELIMITATION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES**
  - 7.2. DETERMINATION DES COUPURES A L'URBANISATION**
  - 7.3. IDENTIFICATION ET DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE**
  - 7.4. LES ENSEMBLES BOISES SIGNIFICATIFS**
  - 7.5. LA DETERMINATION DE LA BANDE DES 100 METRES INCONSTRUCTIBLES**

## Volume 4. Explications des choix retenus pour le zonage

### AVANT-PROPOS : METHODE PAR ENTITE GEOGRAPHIQUE

#### 1. LE SECTEUR CENTRE DE MARSEILLE

- 1.1. 1A : LES ABORDS DE NOTRE DAME DE LA GARDE
- 1.2. 1B : LE PRADO 1
- 1.3. 1C : LES ABORDS DU JARRET
- 1.4. 1D : LE CENTRE-VILLE
- 1.5. 1E : LES ABORDS DE PLOMBIERES
- 1.6. 1F : EUROMEDITERRANEE
- 1.7. 1G : LES ILES DU FRIOUL

#### 2. LE SECTEUR NORD-LITTORAL DE MARSEILLE

- 2.1. 2A : ST-ANDRE/ST-HENRI/L'ESTAQUE
- 2.2. 2B : LE PORT/ZA SAUMATY/BASSIN DE SEON
- 2.3. 2C : LES ABORDS DES AVENUES DE LYON/ST-LOUIS/LA VISTE/ST-ANTOINE
- 2.4. 2D : ZA LES ARNAVANTS
- 2.5. 2E : LA DELORME/LES AYGALADES BAS
- 2.6. 2F : NOTRE DAME LIMITE/HOPITAUX NORD/ST-ANTOINE
- 2.7. 2G : LES FRANGES EST
- 2.8. 2H : LES FRANGES OUEST

#### 3. LE SECTEUR NORD-EST DE MARSEILLE

- 3.1. 3A : LES ABORDS DE LA LINEA
- 3.2. 3B : LES ABORDS DU JARRET
- 3.3. 3C : LES ABORDS DE LA L2 NORD
- 3.4. 3D : LES FRANGES NORD

#### 4. LE SECTEUR EST DE MARSEILLE

- 4.1. 4A : PLATEAU DE ST-BARNABE
- 4.2. 4B : LES CAILLOLS/LA POMME/LE CIRQUE DE ST-JULIEN
- 4.3. 4C : LA TIMONE/LA BLANCARDE
- 4.4. 4D : SUD DE L'HUVEAUNE ET DE L'AUTOROUTE
- 4.5. 4E : ZONE ECONOMIQUE DE LA VALLEE DE L'HUVEAUNE
- 4.6. 4F : LA VALENTINE/LES OLIVES/LES ABORDS DE LA D4
- 4.7. 4G : LA TREILLE/LES CAMOINS/EOURES/LES ACCATES/ST-MENET
- 4.8. 4H : LA CAPELETTE/ST-LOUP

#### 5. LE SECTEUR SUD DE MARSEILLE

- 5.1. 5A : LES ABORDS DES AVENUES DE MONTREDON/PIERRE MENDES-FRANCE
- 5.2. 5B : LES ABORDS DU PRADO 2 /AVENUE DE HAMBOURG/CHEMIN DU ROY D'ESPAGNE
- 5.3. 5C : LES ABORDS DU BOULEVARD MICHELET/AVENUE DE MAZARGUES
- 5.4. 5D : LES ABORDS DU BOULEVARD URBAIN SUD (BUS)
- 5.5. 5E : LES FRANGES SUD

**5.6. 5F : LUMINY****5.7. 5G : LE MASSIF DES CALANQUES****6. LA PLAINE DE L'ETANG DE BERRE****6.1. 6A : LA CENTRALITE COMMUNAUTAIRE DE MARIGNANE ET SES ABORDS****6.2. 6B : LA PLAINE EST AGRICOLE DE CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES ET GIGNAC-LA-NERTHE****7. LE MASSIF DE LA NERTHE ET LA COTE BLEUE****7.1. 7A : LES COMMUNES EN CŒUR DE MASSIF****7.2. 7B : LES COMMUNES BALNEAIRES DE LA COTE BLEUE****8. LES CONTREFORTS DES MASSIFS DE L'ETOILE ET DU GARLABAN****8.1. 8A : SUD ALLAUCH – PLAN-DE-CUQUES****8.2. 8B : NORD ALLAUCH – PLAN-DE-CUQUES****8.3. 8C : OUEST SEPTEMES-LES-VALLONS****8.4. 8D : EST SEPTEMES-LES-VALLONS****9. LE LITTORAL EST****9.1. 9A : CASSIS****9.2. 9B : LA CIOTAT****9.3. 9C : CEYRESTE****10. L'INTERIEUR DE L'EST****10.1. 10A : ROQUEFORT-LA-BEDOULE****10.2. 10B : CARNOUX-EN-PROVENCE****10.3. 10C : GEMENOS****11. LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LES ZONES AU****11.1. EXPLICATION DES TYPES DE ZONES AU (STRICTE/OUVERTE)**

11.1.1. Les caractéristiques des zones AU ouvertes

11.1.2. Les caractéristiques des zones AU strictes

**11.2. PRINCIPES DE LOCALISATION DES ZONES AU**

11.2.1. Les zones AU en renouvellement urbain

11.2.2. Les zones de densification de l'enveloppe urbaine

11.2.3. Les zones en extension de l'enveloppe urbaine

11.2.4. A parte : les ZAC classées en zone AU

11.2.5. Liste et localisation des zones par vocation

**11.3. BILAN CHIFFRE DES ZONES AU AU REGARD DU PADD ET DU POTENTIEL DU TERRITOIRE**

11.3.1. Méthode retenue pour effectuer le bilan des zones AU au regard des objectifs du PADD

11.3.2. Bilan des zones AU à vocation résidentielle

11.3.3. Bilan des zones AU à vocation économique, de tourisme ou de loisirs

11.3.4. Bilan des zones AU à vocation d'équipements

**12. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES PAR ZONE**

## Volume 5. Explications des choix retenus pour l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation

### AVANT-PROPOS : L'OUTIL « OAP », SA PORTEE, SES DECLINAISONS SUR LE TERRITOIRE

#### L'OUTIL OAP ET SA PORTEE REGLEMENTAIRE

#### DIFFERENTES ECHELLES POUR DIFFERENTS TYPES D'OAP

#### COHERENCE ENTRE LES PIECES ET PRINCIPES D'ARTICULATION ET D'IMBRICATION ENTRE LES OAP

OAP et règlement

Articulation et imbrication des OAP entre elles

#### 1. EXPLICATION POUR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MULTI-SITES « QUALITE D'AMENAGEMENT ET FORMES URBAINES »

#### 2. EXPLICATION POUR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MULTI-SITES « COHERENCE URBANISME TRANSPORT »

#### 3. EXPLICATION POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

##### **3.1. EXPLICATIONS DES FORMES D'OAP ET DE LEUR PORTEE**

3.1.1. Explication des formes d'OAP sectorielles

3.1.2. Principe de compatibilité avec le zonage et de complément de la règle

##### **3.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES DANS LES OAP**

3.2.1. La prise en compte du risque « inondation »

3.2.2. La prise en compte du risque « feu de forêt »

##### **3.3. EXPLICATIONS DU CONTENU DES OAP DE COMPOSITION URBAINE**

3.3.1. Composition des fiches

3.3.2. Explications des rubriques

##### **3.4. EXPLICATIONS DU CONTENU DES OAP D'INTENTION**

3.4.1. Composition des fiches

3.4.2. Explications des rubriques

##### **3.5. EXPLICATIONS POUR LES OAP A RAYONNEMENT INTERCOMMUNAL**

3.5.1. Euroméditerranée

3.5.2. Interface Ville-Port

3.5.3. Quartiers libres

3.5.4. Grand Saint-Barthélemy – Centre urbain du Merlan – Malpassé

3.5.5. Saint-Antoine – Bricarde - Castellane

3.5.6. Extension de Château-Gombert

3.5.7. Technopôle de Luminy

3.5.8. Cité Radieuse – boulevard Michelet

### 3.6. EXPLICATIONS POUR LES OAP A RAYONNEMENT LOCAL PAR BASSIN

#### 3.6.1. Les OAP sectorielles du bassin Ouest

Carry-le-Rouet – Le Réganas

Châteauneuf-les-Martigues – La Moute Nord

Ensuès-la-Redonne – Val de Ricard

Gignac-la-Nerthe – Boulevard Urbain Multimodal /  
Garden Lab

Marignane – les Beugons

#### 3.6.2. Les OAP sectorielles du bassin Centre

Allauch

Marseille

Plan-de-Cuques – Les Plaines Ouest

Septèmes-les-Vallons – Centre-ville – Gare /  
Vallon d’OI – les Mayans

#### 3.6.3. Les OAP sectorielles du bassin Est

Cassis – Le Bestouan

Ceyreste – Valtendre

Gémenos – Le Coupier

La Ciotat – Secteur Nord

Roquefort-la-Bédoule – Les Fourniers

### 3.7. LES OAP POUR LES « ZONES D’ACTIVITES DEIEES »

#### 3.7.1. Les ZAC (Zone d’Aménagement Concerté) d’activités en cours d’aménagement

Les Florides (Marignane)

Empallières (Saint-Victoret)

Les Aiguilles (Ensuès-la-Redonne / Gignac-la-Nerthe)

Athélia V (La Ciotat)

#### 3.7.2. Les autres zones d’activités dédiées

Saint-Victoret – la Roseaie / Pas des Lanciers

# **TOME D / VOLUME 1**

## **PARTIE 2 - INTRODUCTION AUX EXPLICATIONS DES CHOIX**

# 1. Présentation du cadre législatif, explication de la méthode et de la cohérence entre les parties

## 1.1. LE CADRE LEGISLATIF

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le Code de l'urbanisme en ses articles L. 151-4 et R. 152-2.

- ⇒ **L'article L. 151-4** mentionne les attendus thématiques du rapport et appuie sur la nécessité d'expliquer les choix retenus dans le projet, au regard des éléments de diagnostic.

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.»*

- ⇒ **L'article R. 152-2** précise quant à lui les attendus spécifiques aux justifications du projet, mettant l'accent sur la cohérence entre les parties et la nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD.

*« Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

*1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

*3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*

*4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*

*5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*

*6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

*Ces justifications sont regroupées dans le rapport.»*

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme met l'accent sur les différents niveaux de cohérences entre les parties.

Ainsi, la présente partie dite de « l'explication des choix » rappelle dans chaque volume, les correspondances avec entre les différentes pièces du PLUi.

## 1.2. PLAN ET PRINCIPAUX ELEMENTS DE METHODE

### 1.2.1. EXPOSITION DU PLAN GENERAL DES JUSTIFICATIONS

Les justifications sont déclinées pour chaque pièce du PLUi. Le plan se décline comme tel :

- Justifications du PADD
- Justifications du Règlement écrit et des dispositions réglementaires spécifiques (graphiques et écrites)
- Justifications des limites de zones
- Justification des OAP

### 1.2.2. EXPLICATION DE LA COHERENCE GLOBALE ENTRE LES PARTIES DU TOME D DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette organisation a été retenue pour révéler au mieux la cohérence entre les parties.

Le **PADD** est justifié au regard des éléments de diagnostic regroupés dans le tome B du Rapport de Présentation (et ses annexes). Ces justifications constituent le socle des justifications du projet.

Le **règlement écrit** est justifié article par article, en explicitant les dispositions générales et les règles propres à chaque zone. Ces éléments d'explication seront mis au regard du PADD pour attester de sa mise en œuvre. Tel est également le cas pour les **dispositions réglementaires spécifiques**.

Les **justifications des limites de zones** s'appuient également sur des éléments de diagnostic révélant le contexte urbain et environnemental. Elles viennent à la suite de la partie réglementaire car la définition du zonage est la conséquence de **l'ensemble des dispositions** écrites et spécifiques. Dans une volonté de conforter la relation entre le zonage et le PADD, la cohérence entre les zones définies et les orientations du PADD (cahiers communaux) est révélée pour chaque famille de zone, à l'échelle de chaque secteur d'analyse.

Les justifications des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sont déclinées dans le volume 5 du tome, car elles doivent s'inscrire en cohérence et en complément de l'intégralité des autres pièces précédemment visées.

Ainsi, leurs justifications seront faites au regard des éléments de contexte, mais également en cohérence avec le PADD. Elles devront également attester de la complémentarité des OAP thématiques avec le règlement.

### 1.2.3. EXPLICATION DE L'APPROCHE SECTORIELLE DANS LES JUSTIFICATIONS DU PADD ET DANS L'ANALYSE DU ZONAGE

Pour compléter l'explication de la cohérence entre les pièces du tome D, il est nécessaire d'explicitier l'approche sectorielle retenue pour établir les justifications du PADD et des limites de zones.

Le PADD se compose de différents cahiers :

- un cahier global donnant les grandes orientations du projet du Territoire,
- 18 cahiers communaux, lesquels précisent les orientations à l'échelle locale, en cohérence avec le cahier global.

Pour révéler cette cohérence entre les cahiers, le choix s'est porté sur un déroulement des justifications selon les grands axes du cahier global. Ainsi, au regard de ces axes, les orientations des cahiers communaux correspondantes sont justifiées soit spécifiquement par commune, soit par regroupement de plusieurs communes de bassins (Est, Centre – Marseille et Hors Marseille, Ouest) partageant les mêmes objectifs.

La logique de bassin, présente dans le diagnostic et dans le PADD, a également été reprise pour la justification des limites de zones. En effet, le règlement harmonisé à l'échelle des 18 communes, dans un effort conséquent de simplification du nombre de zones, peut trouver des justifications quelque peu spécifiques selon les secteurs du territoire, du fait de contextes urbain et géographique différents, d'orientations parfois propres à certains secteurs. Ainsi, pour mieux correspondre aux réalités du « terrain », les justifications des limites de zones seront déclinées dans les bassins, à l'échelle de **sous-secteurs** au fonctionnement urbain cohérent.

Au niveau communal ou de bassin, la cohérence entre le zonage et les orientations du PADD est faite au regard des cahiers communaux seulement, lesquels sont une déclinaison du cahier global à l'échelle de chaque commune.

Ce choix méthodologique aboutit à un niveau de détails important, rendant compte de l'importance du **travail de correspondance** entre les différentes parties du PLUi.

### 1.3. ARTICULATION ENTRE LES PIECES OPPOSABLES

Plusieurs pièces composent un dossier de PLUi, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit des deux pièces qui constituent la partie réglementaire (pièces écrites et pièces graphiques) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Depuis le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU, ces dernières, au-delà de leur aspect opposable, peuvent également présenter un caractère réglementaire.

La juste articulation entre les pièces réglementaires et les OAP est cruciale pour la fiabilité du PLUi et pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation du sol sans faire émerger de contradictions.

#### 1.3.1. UN RAPPORT DE COHERENCE ENTRE DEUX PORTEES DIFFERENTES

Les volets réglementaires et les OAP n'ont pas de rapport hiérarchique l'un par rapport à l'autre, mais sont en complète cohérence l'un avec l'autre. Les OAP s'inscrivent parfois en complément de la partie réglementaire, apportant des précisions ou formulant des prescriptions non gérées par le règlement.

Ainsi, la distinction entre la partie réglementaire et les OAP se fait surtout au regard du degré d'implication et de précision qu'elles supposent :

- la partie réglementaire (règlements graphique et écrit) implique la conformité des autorisations d'occupation du sol, suite à la définition d'un cadre normé ;
- les OAP impliquent la compatibilité des autorisations d'occupation du sol, apportant des prescriptions aux contours plus souples.

#### 1.3.2. UNE ORGANISATION HIERARCHIQUE PROPRE A CHAQUE PARTIE

La hiérarchie n'est pas établie entre la partie réglementaire et les OAP. En revanche, à l'intérieur de chacune des parties, une hiérarchie des documents est définie.

Ainsi, dans la partie réglementaire, les *dispositions générales* fixent le cadre global dans lequel se développent les *règlements écrit et graphique*. Dans ce cadre, le règlement graphique prime sur le règlement écrit du fait de la précision géographique qu'il apporte.

Dans la partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation, deux types se distinguent :

- les « OAP sectorielles » qui précisent, à l'échelle d'un secteur défini et avec plus ou moins de précision, le parti d'aménagement retenu dans lequel les opérations doivent s'inscrire ;
- les « OAP multi-sites » qui affinent, à l'échelle d'un zonage réglementaire ou d'un périmètre global, les règles définies dans le règlement écrit.

Ces dernières ne s'imposent pas aux OAP sectorielles qui définissent potentiellement les propres règles à un secteur, mais peuvent en être le complément, lorsque l'OAP sectorielle n'apporte pas de prescriptions sur certains aspects de l'aménagement.

### 1.3.3. L'ARTICULATION ENTRE LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES ET LES OAP

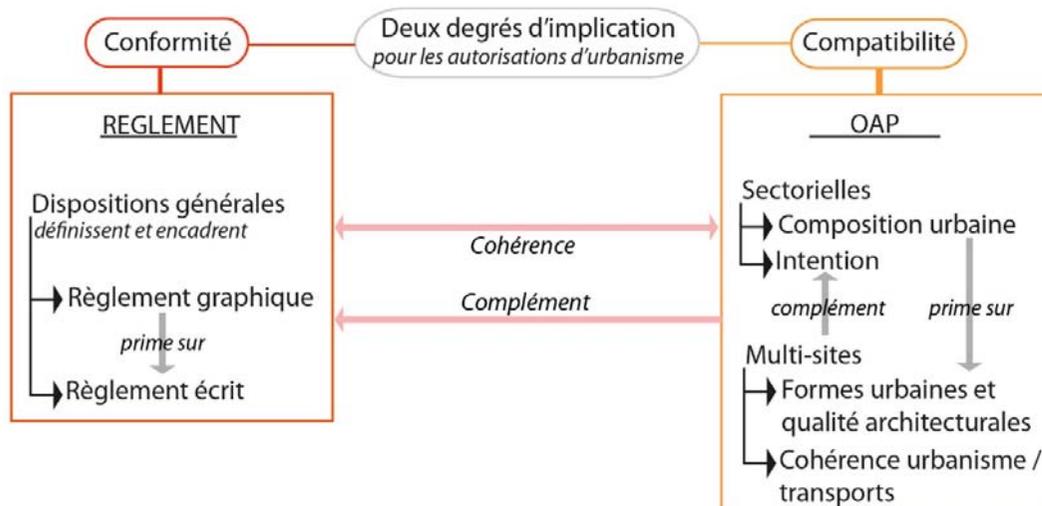
Le règlement et les OAP sont donc les deux dossiers références pour la réalisation des projets d'aménagement et de constructions. Ce sont deux parties totalement cohérentes, entre lesquelles il n'y a pas de contradictions.

Le règlement graphique et écrit définit un cadre réglementaire sur l'ensemble des zones. Les OAP sectorielles ou multi-sites viennent en compléments, préciser les attendus de ce cadre dans un projet d'ensemble cohérent adapté au contexte. Dans les zones AU, certaines règles ne sont pas forcément définies dans la partie réglementaire. Elles se trouvent alors gérées par les OAP qui se substituent alors au règlement écrit.

#### ⇒ Articulation et complémentarité entre le règlement (écrit et graphique) et les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles se déclinent en deux formes :

- L'**OAP d'intention**, laquelle établit les principes et orientations que les projets à venir devront prendre en compte pour un aménagement durable et cohérent du secteur concerné,
- L'**OAP de composition urbaine**, laquelle définit précisément les objectifs et les prescriptions volumétriques des constructions, de traitement paysager, ... à mettre en œuvre pour la réalisation de projets.



L'articulation avec le règlement se fait de la façon suivante :

- L'OAP d'intention s'inscrit en complément du règlement et permet de cibler des vocations, des fonctions urbaines à développer, des principes d'aménagement à respecter, sans pour autant définir précisément les formes urbaines.
- Au-delà, l'OAP de composition précise concrètement le règlement sur les aspects volumétrie et d'implantation des constructions, de traitement paysager et des rez-de-chaussée, par la définition de prescriptions adaptées au contexte. Dans certains cas, celles-ci pourront être plus contraignante que le règlement.

#### ⇒ Articulation et complémentarité entre le règlement (écrit et graphique) et les OAP multi-sites

Les OAP multi-sites apportent des prescriptions complémentaires au règlement, sur des ensembles de zones. Deux types d'OAP sont définis :

- L'**OAP Qualité Architecturale et Formes Urbaines**, laquelle définit des prescriptions complémentaires au règlement, permettant de préciser les règles pour une meilleure prise en compte du contexte urbain et œuvrer à l'amélioration de la qualité architecturale des projets ;
- L'**OAP Cohérence Urbanisme-Transports** s'applique en complément du règlement, dans les secteurs de bonne desserte situés autour des arrêts de métro, le long des tramways et de voies de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).

La relation entre le règlement et les OAP multi-sites est particulièrement ténue pour les zones et secteurs de bonne desserte concernés. Les OAP multi-sites sont des compléments du règlement par la précision de règles spécifiques.

L'OAP Qualité Architecturale et Formes Urbaines s'inscrit en totale cohérence avec les règles des zones. Elle illustre précisément les règles par des schémas, des prescriptions et recommandations pour assurer une meilleure insertion des projets dans la forme urbaine environnante et donner les conditions d'une architecture de qualité.

Schéma explicatif de la complémentarité des documents opposables du PLUi

#### 1.4. JUSTIFICATIONS AU REGARD D'OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (VOIR TOME E / VOLUME 1)

Conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, « *au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : [...] 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan* ».

Ces explications des choix faits dans le PADD, les OAP et le règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement de niveaux international, communautaire ou national, ainsi que le choix pour définir des solutions de substitution raisonnables aux incidences sont directement traitées dans le Tome E / Volume 1 du Rapport de Présentation, pièce dédiée à l'Evaluation environnementale.

## 2. Un projet compatible avec les autres documents de planification et la loi littoral

Le PLUi s'inscrit dans des rapports de compatibilité ou de prise en compte des documents à portée de rang supérieur qui couvrent le territoire et sont les garants de son aménagement durable (DTA, SDAGE Rhône Méditerranée, SRCE, PCET de Marseille, Charte du PNC, Zones de Bruit, PLU, PDU, ...).

Les lois ENE du 12 juillet 2010 et ALUR du 24 mars 2014, dans une logique de simplification dans l'articulation des normes, ont renforcé le rôle du SCoT et son lien avec le PLUi.

Le SCoT se voit ainsi confirmé son **rôle d'intégrateur des normes supérieures** et devient, pour le PLUi, l'unique document référence au regard des exigences de compatibilité et de prise en compte des dispositions supra-communales.

**Le PLUi doit donc s'inscrire en compatibilité du SCoT Marseille Provence Métropole approuvé le 29 juin 2012.**

### 2.1 COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE MPM

Le PLUi est élaboré sur le même périmètre que le SCoT. L'identité du périmètre, la proximité entre les périodes d'approbation du SCoT et d'élaboration du PLUi facilitent le rapport et l'intégration des prescriptions du SCoT dans le document d'urbanisme intercommunal.

Ainsi, le PLUi répond aux grandes orientations du projet et aux prescriptions du Document d'Orientations Générales du SCoT de MPM par leur déclinaison dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En effet, le document « socle » du PLUi, celui qui donne la tendance à l'ensemble du projet d'urbanisme, réglementaire et d'orientations d'aménagement programmé, s'est véritablement appuyé sur le SCoT.

### LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PLUi ET LEUR RELATION AVEC LE SCOT

#### ➤ **Les objectifs de développement**

Le SCoT a posé le principe d'une stratégie de développement ambitieuse, en particulier en matière économique, pour favoriser l'emploi et renforcer l'attractivité et le rayonnement du Territoire aux échelles nationale et internationale : **80 000 habitants, 80 000 logements, 80 000 emplois.**

A l'exception des objectifs de logements déclinés par bassin, le SCoT ne précise pas la répartition géographique des emplois notamment.

A un horizon similaire (2030), le PLUi reprend ces objectifs en y soustrayant la partie déjà réalisée, entre 2012 et 2016. En termes de répartition, le PLUi affine les principes du SCoT par la précision de la répartition géographique du développement engagé à l'échelle des trois bassins qui composent le Territoire.

#### ➤ **Les espaces naturels et agricoles**

Le SCOT a défini, à travers une trame verte et bleue, un objectif de protéger les espaces naturels, supports de la biodiversité et de favoriser les continuités écologiques. Il préserve les espaces nécessaires à une agriculture de proximité. Il met en valeur le littoral maritime et protège les paysages du mitage, en particulier dans les secteurs d'interface.

Par la définition d'un chapitre 2 dédié à la prise en compte de l'environnement naturel, paysager et écologique, le PADD met en œuvre cette stratégie, laquelle est à son tour déclinée à travers le zonage et des dispositions spécifiques qui permettront d'atteindre ces objectifs.

#### ➤ **La structuration du territoire**

Pour être plus performant, le territoire doit être organisé en s'appuyant sur un réseau hiérarchisé de centralités existantes, à renforcer ou à créer. **L'organisation, déjà proposée par le SCOT, est précisée par le PLUi** qui définit les moyens de renforcement de cette armature par le biais de différentes centralités porteuses d'objectifs de développement liés à leur rang.

Dans cette armature, les déplacements non motorisés (transports collectifs et modes doux) seront favorisés par les infrastructures adéquates, déjà définies par le SCOT et précisées par le PDU.

Le **PADD définit donc les modalités d'urbanisme visant à mieux articuler urbanisation et développement des infrastructures de transport**. Au-delà du PADD, le zonage, le règlement du stationnement dans les zones de bonne desserte et l'OAP Cohérence Urbanisme Transport garantissent la mise en marche d'un territoire plus structuré et plus accessible.

#### ➤ **La consommation foncière**

La limitation de la consommation foncière est un objectif des lois Grenelle et ALUR repris par le SCoT dans l'esprit. Toutefois, le SCoT approuvé avant la mise œuvre de ces lois, ne chiffre pas les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLUi définit les modalités d'application des tendances affichées dans le SCoT, en donnant la **priorité au renouvellement urbain**, en définissant des **stratégies d'évolution ou de conservation des tissus en fonction du contexte** et en gérant les **extensions nécessaires au développement résidentiel et économique du territoire de façon mesurée** par rapport à la consommation foncière connue lors des précédentes décennies.

#### ➤ **Le rééquilibrage des disparités du territoire**

Dans l'esprit du SCoT et dans une logique de précision des objectifs conformément à la loi, **la stratégie d'urbanisme veille à corriger les inégalités géographiques et sociales** :

- en améliorant les conditions d'accès aux transports collectifs des territoires mal desservis,
- en renforçant la mixité fonctionnelle des territoires en sous-équipement ou monofonctionnels,
- en développant les différentes catégories de logement, en particulier le logement social, de manière équilibrée sur le territoire.

#### ➤ **La qualité urbaine et environnementale**

Le SCoT vise le développement d'un territoire durable, c'est-à-dire un territoire mixte, équipé en structures, infrastructures et espaces verts adaptés, maîtrisant les ressources et les risques. Il ambitionne également de renforcer les proximités et favorise la protection du cadre patrimonial bâti et paysager du territoire.

Le PLUi reprend toutes ces orientations et propose d'améliorer le cadre de vie pour tous les habitants et favoriser ainsi l'attractivité du territoire. Il privilégie la proximité par la mixité des fonctions et en permettant un accès facile par les modes doux. Ceci passe par un renforcement et une mise en cohérence du réseau des espaces publics, supports de qualité urbaine et de socialisation. **La priorité donnée au renouvellement urbain doit s'accompagner d'un développement de la présence de la nature en ville et par la préservation et la valorisation de l'héritage patrimonial.**

### 2.2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU LITTORAL

Le territoire de Marseille Provence compte 9 communes soumises aux dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et la mise en valeur du littoral, communément appelée « **loi Littoral** », codifiée aux articles L. 121-1 et suivants et R. 121-1 et suivants.

La DTA des Bouches-du-Rhône précise les modalités particulières d'application de cette loi. Elaborées au regard des particularités géographiques locales du territoire, ces modalités ont un caractère prescriptif et s'imposent aux documents d'urbanisme locaux, mais sont également applicables directement à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tout travaux.

En revanche, lorsque la DTA ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires restent applicables sur le territoire.

Ainsi, le PLUi intègre les principes d'aménagement et de protection qui s'appliquent aux communes concernées par la « loi Littoral ». Un travail a été mené dans ce cadre pour la délimitation d'espaces ciblés par la loi, dans lesquels celle-ci s'applique sur toute zone du PLUi.

Il s'agit des :

- **Espaces proches du rivage (EPR)** dans lesquels la morphologie des constructions nouvelles doit correspondre à celle des constructions existantes et où l'extension à l'urbanisation doit être fortement limitée ;
- **Espaces Naturels Remarquables (ENR)** où la préservation des caractéristiques environnementales et paysagères est primordiale ;
- **Coupures à l'urbanisation** dont le maintien est déterminant pour le fonctionnement écologique des secteurs littoraux.

L'ensemble de ces espaces sont reportés sur une planche graphique spécifique complémentaire aux planches de zonage et les études relatives à leur définition sont jointes au rapport de présentation.

A ces espaces s'ajoutent les prescriptions législatives applicables dans la « **bande des 100 m** » à partir du rivage, laquelle est également reportée sur la planche graphique spécifique.

Les explications de la méthode, la justification des choix retenus pour l'application de la loi sont déclinées dans le Volume 3 du présent Tome, au chapitre 3.5. *Les dispositions relatives à la prise en compte de la « loi Littoral ».*

