

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



SOMMAIRE

1. LES ZONES ET LEURS REGLES.....	8
1.1. Zones UA : centre-ville et centralités urbaines de Marseille	14
1.2. Zones UB : du centre-ville aux centres et noyaux villageois	21
1.3. Zones UC : tissus discontinus à dominante de collectif	29
1.4. Zones UP : tissus à dominante pavillonnaire	36
1.5. Zones UM : zones urbaines peu ou pas équipées	42
1.6. Zones UE : zones économiques dédiées	47
1.7. Zones UEs : Zones urbaines principalement vouées à l'accueil d'activités économiques spéciales	52
1.8. Zones UEt : zones urbaines principalement vouées au développement des hébergements touristiques.....	57
1.9. Zones UQ : zones d'équipements.....	61
1.10. Zones UV : zones dédiées aux espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs	67
1.11. Zones A : zones agricoles	72
1.12. Zones N : zones naturelles	78
1.13. Zones AU : zones d'urbanisation future.....	84
1.14. Zones spécifiques	91
2. LES CHOIX RETENUS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'EQUIPEMENTS PUBLICS.....	101
2.1. Les emplacements réservés et pré-emplacements pour la mise en œuvre de la politique de déplacement	102
2.2. Les emplacements réservés et pré-emplacements pour espaces verts, publics et gestion de l'eau.....	108
2.3. Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements en superstructures	116
3. SERVITUDES, PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS GENERALES.....	123
3.1. Mixité sociale	123

3.2. Servitude d'attente de projet (SAP).....	132
3.3. Les prescriptions favorisant l'installation commerciale.....	146
3.4. Les polarités tertiaires	155
3.5. Prescriptions de hauteur maximale et prescriptions de vue	156
3.6. Implantations par rapport aux voies et polygones d'implantation	161
3.7. Les polygones constructibles	163
3.8. Le changement de destination des bâtiments en zone Naturelle ou Agricole	170
3.9. Les dispositions générales ayant un impact significatif sur l'occupation du sol	174

4. LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES NATURELS	177
4.1. La mise en œuvre fine du PADD par la définition de différents types de protections.....	177
4.2. Les Espaces Boisés Classés.....	179
4.3. Les protections au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme	189

5. LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES BATIS ET URBAINS 207	
5.1. La protection du patrimoine bâti, un héritage devenu élément de projet... 207	
5.2. La méthode retenue et la portée des outils définis pour la mise en œuvre du PADD.....	208
5.3. La préservation des voies et axes urbains remarquables	211
5.4. La préservation des formes d'habitat spécifiques remarquables.....	213
5.5. La préservation des quartiers en balcon remarquables (BA).....	216
5.6. La préservation des éléments bâtis remarquables	216

6. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES. 219	
6.1. Inondation.....	220
6.2. Feu de Forêt.....	226
6.3. Mouvement de terrain	231
6.4. Technologiques	236

7. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI

LITTORAL.....	241
7.1. Détermination et délimitation des espaces naturels remarquables.....	242
7.2. Détermination des coupures d'urbanisation littorale.....	245
7.3. Identification et délimitation des espaces proches du rivage.....	246
7.4. Les ensembles boisés significatifs	259
7.5. La détermination de la bande des 100 mètres inconstructible	262

La partie **réglementaire** est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Cette opposabilité est le reflet du projet d'intérêt général défini dans le PADD. Le règlement participe donc à sa déclinaison et sa mise en œuvre de par les différentes pièces qui le composent. Pour affiner la traduction du PADD, la partie réglementaire est désormais complétée par les OAP sectorielles ou thématiques avec lesquelles le rapport de cohérence est particulièrement fin.

Pour la mise en œuvre du PADD, la partie réglementaire se décline à la fois en plusieurs pièces écrites, et en pièces graphiques transposées sur plusieurs planches.

Le **règlement écrit** s'appuie sur un cadre de dispositions générales et décline les règles communes à chaque zone définie dans les documents graphiques et précise, le cas échéant, les spécificités des secteurs. Le règlement écrit est soumis aux **dispositions graphiques à portée réglementaire** inscrites sur les documents graphiques et se reporte parfois aux OAP pour la précision de certaines règles à l'échelle de secteurs opérationnels.

Les **servitudes et dispositions graphiques spécifiques** sont définies dans le règlement graphique à l'échelle d'un îlot, d'une ou plusieurs parcelles sur lesquels elles définissent une règle spécifique qui s'impose au canevas général du règlement écrit. L'ensemble répond à des enjeux opérationnels spécifiques et/ou à un objectif particulier du PADD. La réglementation de ces éléments graphiques est rédigée dans les dispositions générales du règlement écrit. Elles portent notamment sur :

- Des servitudes ou emplacement réservés dans l'attente de projet d'aménagement ou de réalisation d'équipements (infra- et superstructures),
- Des secteurs de mixité sociale,
- Des prescriptions se substituant à la règle écrite pour la définition des hauteurs ou d'implantation imposée,
- Des zones non aedificandi autour de voies,

- Des dispositions spécifiques relatives à l'implantation commerciale ou à l'hébergement touristique,
- Des dispositions relatives aux carrières,
- ...

Parmi les dispositions spécifiques, des **protections des éléments patrimoniaux, paysagers ou écologiques** sont aussi reportées dans le règlement graphique et sont afférentes à des dispositions particulières rédigées dans les dispositions générales du règlement écrit (protection des boisements), ou font l'objet d'un volume réglementaire particulier (Tome N. Règlement : volet patrimonial). L'ensemble de ces protections visent la préservation des caractéristiques des sites.

Sont également reportés sur les planches graphiques, les différents périmètres de gestion des risques ainsi que les éléments relatifs à la prise en compte de la loi Littoral (bande des 100 m, Espaces proches du Rivage, Espaces naturels Remarquables).

L'ensemble des pièces mentionnées est justifié dans le présent volume du PLUi selon l'organisation suivante :

1. Les zones et leurs règles
2. Les emplacements réservés pour infra- et superstructures
3. Les autres servitudes, les prescriptions graphiques et autres dispositions générales spécifiques
4. Les protections du patrimoine, de l'environnement et des paysages naturels
5. Les protections du patrimoine, de l'environnement et des paysages bâtis
6. Les dispositions relatives à la prise en compte des risques
7. La prise en compte de la loi Littoral

A noter : En complément des justifications de la partie réglementaire, le volume D.4 est spécifiquement dédié à la justification des limites de zonage.

NB : Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, les 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.

1. Les zones et leurs règles

Ce document expose les choix qui ont conduit à l'écriture du règlement du PLUi.

Pour chaque grande famille de zone (UA, UB, UC, UP, UM, UE, UEt, UEs, UQ, UV, AU, A et N) et, le cas échéant pour leurs sous-zones, sont précisés :

- les secteurs concernés, leurs caractéristiques et les objectifs recherchés ;
- les principaux objectifs et orientations du PADD qui seront mis en œuvre par l'application des règles de la zone ;
- les justifications précises, article par article, des dispositions du règlement, hors règles alternatives (cf. ci-après).

LA MISE EN ŒUVRE DU PADD AU TRAVERS DE CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

L'écriture réglementaire constitue l'un des principaux leviers de mise en œuvre du PADD.

Ainsi, dans les parties suivantes relatives aux explications des règles retenues pour chaque zone, lors de la présentation des caractéristiques et des objectifs de la zone, une colonne sera réservée aux objectifs et orientations du PADD spécifiquement mises en œuvre par lesdites règles.

Avant d'entrer dans l'analyse zone par zone, il convient de préciser qu'une grande partie des orientations du PADD se retrouve systématiquement mise en œuvre dans chaque **zone urbaine ou à urbaniser mixte à dominante d'habitat (UA, UB, UC et UP, AU)**. Ces zones représentent la majorité des zones urbaines sur le territoire. La philosophie de Marseille Provence, d'un urbanisme cohérent avec les capacités de développement des quartiers et prenant en compte l'existant environnant s'y retrouve au travers :

- des **articles 1 à 3** (destinations de la zone) permettent de :
 - o Renforcer les centralités métropolitaines en renforçant la mixité fonctionnelle.
 - o Favoriser le développement d'une offre foncière et immobilière adaptée aux activités de services et commerces dans les centralités
 - o Pérenniser un cadre de vie de qualité en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en tenant compte des identités locales, en préservation le patrimoine bâti, en aménagement la place de la nature en ville.
- des **articles 4, 5, 6, 7 et 8** (morphologie urbaine) contribuent fortement à :
 - o Prendre en compte le confort urbain : ensoleillement, aéraulique, acoustique.
 - o Prendre en compte les constructions mitoyennes dans l'implantation et le gabarit des opérations.
 - o Définir des principes d'aménagement cohérents avec la fonction de chaque type d'infrastructure routière ; il s'agit notamment de rendre

- lisibles les voies structurantes, en introduisant des formes urbaines adaptées le long des axes.
- de l'**article 9** (qualité des constructions) vise à :
 - o Porter une attention particulière aux attiques, couvertures, balcons, loggias, clôtures et autres éléments extérieurs.
 - o Valoriser et préserver ce patrimoine, porteur de qualité urbaine, tout en permettant le renouvellement urbain constitue un enjeu clé.
 - o Porter une attention particulière aux attiques, couvertures, balcons, loggias, clôtures et autres éléments extérieurs.
 - o Favoriser l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
 - de l'**article 10** (qualité des espaces libres) ambitionne de :
 - o Avoir une attention particulière dans le traitement des espaces libres et végétalisés.
 - o Conjuguer et adapter intensification végétale et logiques d'évolution.
 - o urbaine en prenant en compte le contexte, notamment dans les cœurs d'îlots et les espaces libres des parcelles.
 - o Valoriser le paysage et le végétal présents [...] à travers les opérations.
 - o Améliorer la qualité des paysages urbains ordinaires (dans les projets).
 - o Prendre en compte le confort urbain : ensoleillement, aéraulique, acoustique.
 - Notamment en lien avec ce dernier article, l'**article 13** (desserte par les réseaux) définit les conditions pour :
 - o Améliorer la qualité des eaux et des milieux.
 - o Mettre en œuvre un modèle de développement adapté aux enjeux climatiques, dans la perspective des évolutions du climat à long terme à l'échelle mondiale, en protégeant la ressource en eau, en intégrant les enjeux de la gestion des eaux à l'échelle du bassin versant, en promouvant un modèle d'aménagement du territoire cohérent avec les capacités d'approvisionnement en eau, et tenant compte des enjeux de maîtrise des risques hydrauliques, notamment le ruissellement et les crues, et des risques d'incendie.
 - o Prendre en compte le phénomène de ruissellement.
 - de l'**article 11** (stationnement) établit les règles pour :
 - o Adapter l'offre de stationnement à la demande réelle dans tous les types de tissu (urbain).
 - o Accroître l'offre de stationnement réservée aux vélos.
 - o Expérimenter la mutualisation des places de stationnement.

- de l'**article 12** (desserte par les voies) impose que toute opération soit en mesure de répondre à l'impératif de :
 - o Gérer les accès en cohérence avec le maillage viaire existant et nouveau.
 - o Coordonner finement les évolutions urbaines avec la hiérarchie des voies de desserte locale existantes

Les autres familles de zones répondent à des objectifs plus spécifiques du PADD qui seront rappelées dans le détail de chaque zone.

EXPLICATIONS PREALABLES DES CHOIX DE DEFINITIONS DES REGLES ALTERNATIVES

Les règles alternatives, qui figurent dans le règlement en application de l'article R151-13 du Code de l'urbanisme, ne font pas l'objet, dans le rapport de présentation, d'une justification au cas par cas car cette dernière est directement exprimée dans le règlement à travers les conditions qu'il exige pour recourir à ces règles alternatives : préserver un élément fort du paysage, prendre en compte l'implantation des immeubles voisins... En outre, certaines de ces règles alternatives ont pour objet de mettre en œuvre l'OAP multi-site « qualité d'aménagement et des formes urbaines » qui fait, elle-même, l'objet d'une justification, disposition par disposition.

Globalement, le recours à des règles alternatives se justifie par l'intérêt que ces dernières représentent dans l'objectif de favoriser l'urbanisme de projet. En effet, plutôt que d'exiger une adaptation des projets à des règles d'urbanisme générales, le choix est fait de permettre le recours à des règles alternatives pour que les projets architecturaux s'intègrent au mieux à leur environnement urbain.

Le recours à des règles alternatives dans le règlement répond donc parfaitement à l'objectif de qualité urbaine qui est exprimé dans le PADD.

EXPLICATIONS DE LA METHODE D'EVALUATION DES NORMES DE STATIONNEMENT ET DE LA DEFINITION DES ZONES DE BONNE ET TRES BONNE DESSERTE

Pour répondre à la logique d'articulation urbanisme-transport et favoriser l'usage des transports collectifs, le PADD émet l'objectif de « réduire l'offre de stationnement sur voirie dans les secteurs bénéficiant d'une bonne ou très bonne desserte, notamment lorsqu'elle entrave les cheminements modes actifs et la circulation des transports collectifs ». C'est pourquoi le règlement identifie des Zones de Bonne Desserte (ZBD) dans lesquelles il exige moins de places de stationnement.

Pour les activités, le règlement va même plus loin puisqu'il fixe aussi des nombres maximums de places de stationnement. Il répond ainsi clairement à l'orientation du PADD qui vise à « restreindre l'offre en zone de bonne desserte » pour les activités. Le choix d'être plus strict dans la maîtrise du stationnement pour les activités que pour l'habitation s'explique par le fait que les constructions d'activités sont celles qui déterminent directement les flux automobiles aux heures de pointe, lorsque l'offre de transport collectif est compétitive.

Deux types Zones de Bonne Desserte sont donc déterminés :

- les plus étendues sont celles dédiées à la maîtrise du stationnement pour les constructions d'activités (ZBD "activités") ;
- les plus resserrées, autour des transports collectifs les plus performants et les plus lourds, sont celles dédiées à la maîtrise du stationnement pour toutes les constructions, y compris pour les habitations (ZBD "activités + habitat").

Explications relatives aux Zones de Bonne Desserte pour les activités (ZBD "activités")

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Marseille-Provence-Métropole qui a été adopté en 2013 enjoint les PLU et donc le PLUi de Marseille-Provence à instaurer « des périmètres de bonne desserte en transports collectifs » dans lesquels le PLUi doit réduire les exigences de stationnement et imposer un nombre de places maximum pour les constructions autres que l'habitation, c'est-à-dire pour les activités, les commerces, les équipements...

Le PDU détermine les critères pour délimiter ces périmètres. Il s'agit des zones situées à moins de :

- 1 kilomètre des gares Saint-Charles, de la Blancarde et d'Arenc ainsi que de la station de métro de Castellane ;
- 700 mètres de toutes les autres gares TER ;
- 500 mètres des stations de Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) que sont les métros, les tramways et les Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).

Toutefois, au regard de l'Agenda de la Mobilité que la Métropole a adopté en décembre 2016 et des réflexions d'ores et déjà engagées dans le cadre du futur PDU métropolitain, le choix est fait d'ajuster ces critères pour mieux adapter les règles de stationnement à la réalité du territoire et à son fonctionnement. Ainsi, pour déterminer les Zones de Bonne Desserte dans lesquelles maîtriser le stationnement des activités (ZBD "activités"), toutes les gares TER du territoire n'ont pas été retenues. Seules celles qui sont identifiées sur les lignes labellisées « Métro-express » de l'Agenda de la Mobilité ont été sélectionnées, à savoir :

- Marseille Saint-Charles qui constitue le nœud ferroviaire du territoire ;
- Marseille Blancarde et La Barasse sur la ligne « Métro-express » Marseille Saint-Charles – Aubagne ;
- Picon-Busserine, Sainte-Marthe, Saint-Joseph / Le Castellans, Saint-Antoine et Septèmes sur la ligne « Métro-express » Marseille Saint-Charles – Aix-en-Provence ;
- Arenc, l'Estaque et Pas-des-Lanciers sur la ligne « Métro-express » Marseille Saint-Charles – Vitrolles Aéroport – Miramas.

Concernant les TCSP, les stations existantes de métro (dont Gèze) et de tramway ont été prises en compte pour déterminer les ZBD "activités" tout comme l'ensemble des BHNS existants aujourd'hui ou à court terme à savoir les lignes B1, B2, B3, B4 (Marseille) et Zenibus (Marignane et Saint-Victoret).

Par ailleurs, le PDU indique que les PLU « pourront adapter [ces périmètres de bonne desserte] localement en fonction des itinéraires d'accès aux transports collectifs ». Ainsi, pour délimiter les ZBD, le choix a été fait de mesurer les distances réelles pour les piétons en tenant compte des voies et cheminements ouverts (les rues fermées n'ont pas été prises en compte) plutôt que de dessiner des cercles autour des gares et stations de TCSP qui correspondent à des distances « à vol d'oiseau ».

Dans ces ZBD "activités", le règlement du PLUi fixe donc, pour les constructions autres que celles dédiées à l'habitation, en cohérence avec le PDU :

- un nombre de places de stationnement maximum qui correspond au nombre de places minimum exigé en dehors des Zone de Bonne Desserte ;
- un nombre de places de stationnement minimum qui est plus faible que celui exigé en dehors des Zone de Bonne Desserte.

Explications relatives aux Zones de Bonne Desserte pour toutes les constructions (ZBD "activités + habitat")

En ce qui concerne la maîtrise du stationnement pour les constructions dédiées à l'habitation dans les secteurs desservis par les transports collectifs, le PDU de Marseille-Provence-Métropole est relativement muet : il ne fait référence ni à des Zones de Bonne Desserte, ni à un objectif de limitation du stationnement. Le PDU indique seulement que le « PLU devra veiller à permettre la création d'un nombre suffisant de places de parking dans les centres-villes denses, en particulier dans le cas où l'offre existante est insuffisante ». Au regard du PDU, le PLUi n'a pas d'obligation à définir Zones de Bonne Desserte pour maîtriser le stationnement des constructions dédiées à l'habitation.

Toutefois, l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme prévoit que « Pour les constructions destinées à l'habitation, [...] situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan

local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

Pour définir les zones dans lesquelles le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à une par logement, un critère de distances (500 mètres) aux gares et TCSP est également établi. Toutefois, l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme précise bien qu'il existe un second critère : la qualité de la desserte. Ce second critère est essentiel car limiter le stationnement des logements dans des secteurs qui ne bénéficient pas d'une offre de transports collectifs compétitive en dehors des heures de pointe risque d'engendrer de réelles difficultés pour les déplacements quotidiens des habitants et pour la gestion des espaces publics (stationnement sur voies et trottoirs).

C'est pourquoi le choix a été fait de définir des Zones de Bonne Desserte « resserrées » dans lesquelles maîtriser le stationnement pour toutes les constructions, y compris pour l'habitation (ZBD "activités + habitat"). Elles sont situées à moins de 500 mètres des gares et TCSP les plus lourds et les plus performants (fréquences, capacités, interconnexions des lignes...) à savoir :

- les gares de Saint-Charles et de Blancarde : leur niveau de service permet même d'élargir le périmètre à 700 mètres, soit environ 15 minutes à pied qui correspond, d'après les constats, à une distance-temps tolérée par les usagers ;
- les stations existantes de métro (dont Gèze) et de tramway.

Logiquement, les gares TER qui n'ont pas été retenues pour la définition de la ZBD "activités" n'ont pas été retenues non plus pour la définition de la ZBD "activités + habitat". Quant aux gares TER qui figurent dans les ZBD "activités", seules celles de Saint-Charles et de la Blancarde ont été retenues pour définir de la ZBD "activités + habitat" notamment parce que ce sont les seules à être reliées à des lignes de métro et tramway et, par conséquent, à proposer une offre de transports collectifs compétitives en dehors des heures de pointe. Eu égard à ce critère de compétitivité en dehors des heures de pointe et à leurs capacités (nombre de voyageurs) plus faibles que les métros et tramways, les BHNS n'ont pas été retenus pour la définition des ZBD "activités + habitat".

Evidemment, les périmètres de ces Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" et ZBD "activités + habitat") sont amenés à évoluer au fur et à mesure du développement de l'offre de transport en commun (nouvelles lignes de TCSP, renforcement de

gares...). Ces adaptations seront réalisées dans le cadre de procédure d'évolution du PLUi.

1.1. Zones UA : centre-ville et centralités urbaines de Marseille

Zones UA /// Zones urbaines, notamment du centre-ville de Marseille, principalement vouées à la mixité fonctionnelle et à des formes urbaines denses et continues

PRESENTATION GENERALE

UA	<p>Les zones UA couvrent principalement le centre-ville de Marseille, principalement composé de tissus urbains continus avec des cœurs d'îlots.</p> <p>Plusieurs types de zones UA sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UAp : Zone notamment dédiée à la préservation et la valorisation du tissu historique et patrimonial du centre-ville de Marseille • UA1 : Zone notamment dédiée à la reconduction de tissus urbains plus « ordinaires » du centre-ville de Marseille • UAe : Zone favorisant notamment l'évolution de tissus urbains centraux 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Permettre le déploiement des grands projets urbains incarnant le renouveau de l'attractivité du territoire : interventions sur le Grand Centre-Ville de Marseille par la requalification des tissus urbains qui valorise les qualités patrimoniales (art. 1). ✓ Valoriser et préserver ce patrimoine, porteur de qualité urbaine, tout en permettant le renouvellement urbain (art. 10) ✓ Renforcer les centralités métropolitaines en renforçant la mixité fonctionnelle (art. 1 et 11) ✓ Favoriser le développement de l'accueil tertiaire dans le tissu urbain dense (art. 1 et 11) ✓ Intégrer les besoins de la logistique du dernier kilomètre (art. 1) ✓ Stimuler le développement de commerces et d'activités en rez-de-chaussée (art. 1 et 4). ✓ Favoriser le renouvellement de l'offre d'accueil d'activités économiques dans le tissu urbain dense, tout en limitant les conflits d'usages entre les fonctions résidentielles et économiques. ✓ Inciter à la densification dans les secteurs d'intensification (art. 4 et 5) ✓ Valoriser les rez-de-chaussée, en particulier commerciaux, lorsqu'ils sont au contact de l'espace public (art. 1, 6 et 10).
-----------	--	---

<p>UAp</p>	<p>Le zonage UAp est mobilisé dans les quartiers de l’hypercentre de Marseille, qu’ils correspondent aux secteurs de fondation de la cité autour du Vieux-Port et de la colline du Panier ou à ses extensions les plus emblématiques en matière d’architecture et de composition urbaine (façades ordonnancées, modénatures élaborées, homogénéité des volumes...), jusqu’aux XVIIIe et XIXe siècles.</p> <p>Ces quartiers sont couverts, en grande partie, par l’Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui, en tant que Servitude d’Utilité Publique, s’impose au PLUi. Dans les autres quartiers (secteur Paradis-Périer par exemple), les règles de la zone UAp permettent d’étendre la logique de préservation patrimoniale sur des secteurs qui, bien que non inclus de le périmètre de l’AVAP, présentent un intérêt remarquable.</p> <p>En UAp, l’objectif poursuivi est donc de préserver des formes urbaines « classiques » du tissu central (alignement, continuité...), de mieux protéger le patrimoine bâti présent et la régularité de l’environnement urbain dans lequel il s’insère. Le choix patrimonial fort a notamment pour conséquence de proposer des règles plus strictes que dans les autres zones UA (une profondeur des constructions plus limitées par exemple) afin de favoriser le respect des formes urbaines de ce tissu urbain.</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Encadrer la construction dans les secteurs de conservation, en cohérence avec les enjeux de protection du patrimoine, de l’environnement ou du paysage identifiés. ✓ Pérenniser un cadre de vie de qualité en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en tenant compte des identités locales, en préservant le patrimoine bâti, en aménageant la place de la nature en ville. ✓ Identifier le patrimoine local, en établissant des niveaux de protection différenciés selon la typologie proposée (patrimoine ponctuel, édifices isolés, ensembles urbains) et selon leur qualité. ✓ Préserver les grandes structures du paysage urbain
<p>UA1</p>	<p>Le zonage UA1 est mobilisé sur les tissus du centre-ville de Marseille pouvant être qualifiés d’« ordinaires », c’est-à-dire sans intérêt patrimonial particulier. En UA1, les objectifs d’évolution de ces tissus sont relativement limités, le but étant simplement de reconduire les formes urbaines existantes caractérisées notamment par un alignement et une continuité des constructions.</p>	
<p>UAe</p>	<p>Le zonage UAe est principalement mobilisé sur les quartiers situés en périphérie du centre-ville historique de Marseille. Ces quartiers sont constitués, pour partie, d’immeubles semi-récents, relativement hauts, implantés en ordre continu et majoritairement à l’alignement. Les retraits éventuels sont généralement agrémentés de végétation. Ils sont aussi constitués d’îlots et d’immeubles plus anciens, sans intérêt patrimonial particulier, qu’il convient de faire évoluer sans perdre la qualité et la régularité des tissus urbains de centre-ville. Ainsi, en UAe, l’objectif consiste à préserver une continuité bâtie caractéristique des tissus de centre-ville tout en admettant des hauteurs plus importantes qu’en UAp et qu’en UA1 pour favoriser la densité et inciter à des retraits végétalisés afin d’offrir une perception aérée et paysagère des espaces publics.</p> <p>Plusieurs types de zones UAe sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UAe1 : hauteur de façade maximale à 19 mètres. • UAe2 : hauteur de façade maximale à 22 mètres. • UAe3 : hauteur de façade maximale à 25 mètres. • UAe4 : hauteur de façade maximale à 28 mètres. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Conjuguer et adapter intensification végétale et logiques d’évolution urbaine en prenant en compte le contexte, notamment dans les cœurs d’îlots et les espaces libres des parcelles. ✓ Inciter à la densification dans les secteurs d’intensification. ✓ Permettre la construction des volumes de logements neufs nécessaires pour répondre aux besoins des habitants et pour accueillir la croissance démographique. ✓ Privilégier le renouvellement urbain et la densification

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif étant d'entretenir la mixité fonctionnelle du centre-ville, toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées ou admises, à l'exception des constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » car elles sont inadaptées à l'environnement urbain d'un centre-ville. • Les constructions des sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt » sont admises pour répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle et de préserver, en centre-ville, des activités artisanales productives mais leur taille est limitée pour préserver les formes urbaines existantes et les cœurs d'îlots et pour garantir une certaine qualité de vie dans ces quartiers (problématique des flux de poids lourds, des nuisances sonores...). Il en est de même pour la sous-destination « Commerce de gros ». • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière...) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine du centre-ville et de préserver la santé des personnes.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • Cet article n'est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • La profondeur des niveaux (rez-de-chaussée ou étages) dédiés pour au moins un tiers à la destination « Habitation » est limitée à 14 mètres afin de favoriser la production de logements traversants plus adaptés aux enjeux bio-climatiques (ventilation et ensoleillement notamment) que les logements mono-orientés. • La profondeur maximale des niveaux (rez-de-chaussée ou étages) dédiés pour au moins deux tiers à des activités ou à des équipements est plus importante car il s'agit de favoriser la mixité fonctionnelle (le maintien d'activités productives, l'installation de commerces... qui ont besoin de surfaces plus importantes) et il n'y a pas d'enjeu à favoriser des locaux traversants. Toutefois, elle est limitée à 17 mètres pour assurer quand même de bonnes conditions d'éclairage naturel et pour respecter les formes urbaines existantes et de préserver les cœurs d'îlots. • La profondeur maximale des niveaux enterrés est plus conséquente encore pour permettre la gestion du stationnement et prendre en compte les contraintes d'usages (rampe d'accès et espaces de circulation, s'ajoutant aux espaces de stationnement eux-mêmes) et les limites technico-économiques d'enfouissement profond desdits stationnements. Toutefois, profondeur maximale des niveaux enterrés est limitée à 22 mètres pour limiter l'étalement des constructions en sous-sol et favoriser la préservation de la pleine terre, utile à la gestion du ruissellement.
UAe	<ul style="list-style-type: none"> • En UAe, la profondeur maximale des rez-de-chaussée et des niveaux enterrés est portée à 25 mètres car il s'agit de secteurs dans lesquels les terrains sont plus profonds et dans lesquels l'objectif est de favoriser le renouvellement et la densification (pas d'enjeu de préservation de la forme urbaine historique). Cette profondeur de 25 mètres a pour objet de favoriser davantage la mixité fonctionnelle et la réalisation de niveaux de stationnement.

Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • Les édifices techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public.
UAp UA1	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur de façade des constructions est fixée en harmonie avec les hauteurs de façade observées sur la séquence architecturale afin d'inscrire au mieux les constructions dans les tissus patrimoniaux ou ordinaires sans générer des ruptures d'échelle. Une hauteur maximale, définie par une règle métrique, n'aurait pas permis de prendre en compte la diversité des tissus de centre-ville. La dimension patrimoniale que l'on met en exergue justifie ainsi une adaptation du principe général de densification (alors que la zone est globalement très bien desservie en transports en commun) pour mieux y respecter les formes de la ville classique.
UAe	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein d'une même sous-zone (UAe1, UAe2, UAe3 ou UAe4), ce n'est pas une mais plusieurs hauteurs de façade maximales qui ont été définies, en fonction de la largeur des voies. Ainsi, le long des voies étroites (moins de 8 mètres), la hauteur maximale des constructions est toujours limitée à 16 mètres pour assurer une bonne aération et un bon ensoleillement des constructions et des espaces publics. Les voies les plus larges (plus de 16 mètres) permettent, elles, d'élever davantage les constructions : la hauteur maximale des constructions est donc majorée.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • En zone UA, une bande constructible, dont la profondeur est mesurée à compter des voies et est fonction de la profondeur du terrain, est définie afin de « forcer » l'implantation des constructions en front de rue et de préserver les cœurs d'îlots. • Les étages en attique sont interdits si la hauteur de façade de la construction est inférieure ou égale à 13 mètres car la forme qu'ils généreraient ne correspondrait pas aux tissus urbains du centre-ville. L'objectif est ainsi d'éviter un alignement sur rue qui serait uniquement réduit au socle (en général commercial) du bâtiment et un retrait dont l'apport esthétique et urbain est très aléatoire.
UAp UA1	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent s'implanter à l'alignement afin de préserver la morphologie des tissus existants. • Les étages en attique doivent s'inscrire dans un angle de 60° par rapport à l'horizontale depuis la façade afin de préserver la morphologie des tissus existants. Moins visibles depuis l'espace public ou depuis les niveaux bas des immeubles voisins, ces niveaux en retrait ont ainsi un effet visuel moins pesant pour le piéton ou l'habitant (perception du ciel et de la lumière naturelle maintenue). Ce retrait permet le cas échéant la création de balcons et terrasses qui apportent une qualité supplémentaire aux étages supérieurs, tout en conservant une profondeur correspondant à un appartement classique.
UAe	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement laisse la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement ou à une distance maximale de 6 mètres des voies afin de permettre une aération et une végétalisation du tissu urbain perceptible depuis l'espace public. • Les étages en attique doivent être édifiés en respectant un retrait spécifique (angle de 45°) afin de favoriser de larges terrasses (et offrir ainsi une meilleure qualité de vie aux habitants) et réduire les ombres portées générées par la construction sur les constructions voisines et sur l'espace public.

Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre afin de préserver la morphologie des tissus existants. • Par rapport aux limites arrière, les constructions doivent respecter un prospect pour garantir le confort des occupants (vis-à-vis, ensoleillement...) et une distance d'au moins 4 mètres afin de préserver les cœurs d'îlots.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect et une distance d'au moins 4 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). • Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies que d'ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu'à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n'est pas en jeu. Cela a pour but d'optimiser l'espace tout en permettant d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones UA, hormis celles relatives aux clôtures.
UA1 UAe	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
UAp	<ul style="list-style-type: none"> • En UAp, l'article 9 est renforcé car cette zone est notamment dédiée à la préservation et à la valorisation du patrimoine urbain et architectural. Les nombreuses dispositions qui sont édictées ont été définies sur la base d'une expertise et d'une connaissance fine du centre-ville de Marseille ainsi que sur l'analyse des projets et travaux sur les constructions existantes qui ont eu lieu ces dernières années. Elles ont également été définies de façon à assurer la cohérence avec l'AVAP. • En UAp, certaines dispositions ne concernent que les « immeubles » de type trois fenêtres marseillais », les « immeubles de rapport dit haussmannien » et les « immeubles de type Art Décoratif ». Le but est de conserver leurs caractéristiques sans contraindre l'évolution d'immeubles plus banaux qui ne participent pas à la qualité patrimoniale et paysagère du centre-ville. En effet, sur ces immeubles plus banaux, préserver la composition des façades, par exemple, n'est pas forcément nécessaire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • Les arbres existants sont maintenus ou compensés, les espaces de pleine terre et retraits sont plantés d'arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique au moins égale à celle existante aujourd'hui dans le centre-ville : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbain et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants... • Les dalles de couverture : <ul style="list-style-type: none"> - sont aménagées en terrasse afin d'optimiser l'espace et d'offrir aux habitants des espaces extérieurs ; - et/ou végétalisés afin de réduire les îlots de chaleur et d'améliorer la qualité environnementale, paysagère et écologique du centre-ville.

UAp UA1	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 50 % des espaces libres doivent être traités en pleine terre notamment afin de répondre aux enjeux de ruissellement.
UAe	<ul style="list-style-type: none"> • La surface minimale des espaces de pleine terre est proportionnelle à la taille du terrain afin : <ul style="list-style-type: none"> - de favoriser le renouvellement urbain, y compris sur du petit parcellaire ; - d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols, notamment sur du grand parcellaire.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés dans le centre-ville de Marseille. • Les constructions de la destination « Habitation » de moins de 600 m² de surface de plancher sont exonérées de l'obligation de réaliser des places de stationnement voiture afin de ne pas bloquer le renouvellement urbain de petits terrains des centres-villes ou villageois. En effet, la configuration souvent étroite de ces petits terrains ne facilite pas l'insertion du stationnement dans le volume de la construction. Elle conduit, pour ces terrains, à positionner le stationnement en rez-de-chaussée, les terrains étant trop étroits pour insérer une rampe d'accès vers un sous-sol. En outre, elle conduit à traiter la façade sur voie de ce rez-de-chaussée avec une porte de garage sur la quasi-totalité de son linéaire, ce qui réduit la qualité de l'espace public. • L'intégralité des places de stationnement doit être intégrée dans le volume des constructions afin de préserver, dans ces tissus continus et relativement denses, d'éventuels espaces libres et permettre la végétalisation de ces derniers.
UAp	<ul style="list-style-type: none"> • Toutefois, en UAp, le stationnement ne peut pas être positionné en rez-de-chaussée. Ce choix s'explique par la volonté de préserver la morphologie urbaine et les compositions architecturales du centre-ville historique de Marseille. En effet, un rez-de-chaussée dédié au stationnement présente, le plus souvent, une façade sans ouverture sur le front de la rue, ce qui ne correspond aux tissus patrimoniaux qu'il convient de préserver. En outre, ces rez-de-chaussée réduisent l'animation urbaine et annihilent la commercialité des rues.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires.

1.2. Zones UB : du centre-ville aux centres et noyaux villageois

Zones UB /// Autres centres-villes, centres villageois, noyaux villageois et hameaux		
PRESENTATION GENERALE		
UB	<p>Les zones UB couvrent principalement les centres-villes hors Marseille, les centres villageois, les noyaux villageois (de Marseille notamment) ainsi que des hameaux. Il s'agit de zones urbaines mixtes, souvent en rapport avec une centralité, affectées essentiellement à l'habitat mais pouvant être dotées de commerces, des bureaux, d'équipements publics et même de petits entrepôts ou locaux industriels.</p> <p>Plusieurs types de zones UB sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UBp : zone notamment dédiée à la préservation et la valorisation de tissus historiques et patrimoniaux de centres. • UB1 à UB3 : zone notamment dédiée à la reconduction de tissus urbains plus « ordinaires » des centres. • UBt : zone favorisant notamment les transitions entre les tissus centraux à dominante continue et les tissus à dominante discontinue. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mailler le territoire par des centralités attractives ✓ Valoriser et préserver ce patrimoine, porteur de qualité urbaine, tout en permettant le renouvellement urbain constitue un enjeu clé. ✓ Préserver et redynamiser les pôles de centralité et de proximité existants / Valoriser les rez-de-chaussée, en particulier commerciaux, lorsqu'ils sont au contact de l'espace public. ✓ Intégrer les besoins de la logistique du dernier kilomètre.
UBp	<p>Le zonage UBp couvre des centres-villes, des centres villageois, des noyaux villageois ou des hameaux qui présentent un intérêt patrimonial particulier. Les règles de la zone UBp ont donc été définies de manière à préserver les formes urbaines « classiques » de ces tissus (alignement, continuité...), de mieux protéger le patrimoine bâti et la régularité de l'environnement urbain dans lequel il s'insère. Le choix patrimonial fort a notamment pour conséquence de proposer des règles particulières et différentes de celles des autres zones UB (comme une hauteur, non pas métrique, mais devant être fixée en harmonie avec les constructions avoisinantes) afin de favoriser le respect des formes urbaines de ce tissu urbain.</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Encadrer la construction dans les secteurs de conservation, en cohérence avec les enjeux de protection du patrimoine, de l'environnement ou du paysage identifiés. ✓ Identifier le patrimoine local, en établissant des niveaux de protection différenciés selon la typologie proposée (patrimoine ponctuel, édifices isolés, ensembles urbains) et selon leur qualité. ✓ Préserver les grandes structures du paysage urbain

<p>UB1 à UB3</p>	<p>Les zonages UB1, UB2 et UB3 sont mobilisés sur les centres-villes (hors Marseille), les centres villageois, les noyaux villageois et des hameaux pouvant être qualifiés d'« ordinaires », c'est-à-dire sans intérêt patrimonial particulier. Dans ces zones, de par leur forme compacte, les capacités d'évolution de ces tissus sont relativement limitées. L'objectif est de préserver les principes d'alignement et de continuité des constructions. Toutefois, une légère évolution de hauteur peut parfois être admise.</p> <p>Les zones UB1, UB2 et UB3 se distinguent par des hauteurs de façade maximales différentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UB1 : hauteur de façade maximale à 7 mètres. • UB2 : hauteur de façade maximale à 10 mètres. • UB3 : hauteur de façade maximale à 13 mètres. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Permettre l'adaptation morphologique, voire la densification dans les secteurs d'évolution. ✓ Pérenniser un cadre de vie de qualité en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en tenant compte des identités locales. ✓ Conjuguer et adapter intensification végétale et logiques d'évolution urbaine en prenant en compte le contexte, notamment dans les cœurs d'îlots et les espaces libres des parcelles.
<p>UBt</p>	<p>Le zonage UBt couvre des tissus qui se caractérisent par une hétérogénéité des modes d'implantation, c'est-à-dire moins ordonnancés que dans les zones UBp, UB1, UB2 et UB3. En UBt, les constructions sont implantées parfois à l'alignement, parfois en retrait des voies et, d'autres fois encore, en fond de parcelles. De même, la continuité d'une limite latérale à l'autre n'est pas la règle. Les constructions sont parfois en discontinuité. Ces tissus concernent principalement des secteurs en périphérie immédiate des centres ou des noyaux villageois, notamment à Marseille. Ils assurent ainsi une transition entre, d'un côté, les tissus alignés et continus (UBp, UB1, UB2, UB3) et, de l'autre côté, des tissus discontinus et non alignés (UC et UP notamment). Dans certains cas, ce tissu particulier caractérise un centre ou noyau villageois, et pas seulement sa périphérie. Les retraits et discontinuités, très souvent arborés ou qui ont vocation à l'être, ont pour but d'agrémenter les voies qui sont généralement peu plantées, et ainsi d'animer le paysage urbain.</p> <p>Les zones UBt1, UBt2, UBt3 et UBt4 se distinguent par des hauteurs de façade maximales différentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UBt1 : hauteur de façade maximale à 7 mètres. • UBt2 : hauteur de façade maximale à 10 mètres. • UBt3 : hauteur de façade maximale à 13 mètres. • UBt4 : hauteur de façade maximale à 16 mètres. 	

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif étant d'entretenir la mixité fonctionnelle du centre-ville, toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées ou admises, à l'exception des constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » car elles sont inadaptées à l'environnement urbain d'un centre-ville ou villageois. • Les constructions des sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt » sont admises pour répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle et de préserver, en centre-ville ou villageois, des activités artisanales productives mais leur taille est limitée pour préserver les formes urbaines existantes et pour garantir une certaine qualité de vie dans ces quartiers (problématique des flux de poids lourds, des nuisances sonores...). Il en est de même pour la sous-destination « Commerce de gros ». • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière...) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine du centre-ville et de préserver la santé des personnes.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> • Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> • Cet article n'est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones UB.
UBp UB1à3	<ul style="list-style-type: none"> • La profondeur des niveaux (rez-de-chaussée ou étages) dédiés pour au moins un tiers à la destination « Habitation » est limitée à 12 mètres afin de favoriser la production de logements traversants plus adaptés aux enjeux bio-climatiques (ventilation et ensoleillement notamment) que les logements mono-orientés. • La profondeur maximale des niveaux (rez-de-chaussée ou étages) dédiés pour au moins deux tiers à des activités ou à des équipements est plus importante car il s'agit de favoriser la mixité fonctionnelle (le maintien d'activités productives, l'installation de commerces... qui ont besoin de surfaces plus importantes) et il n'y a pas d'enjeu à favoriser des locaux traversants. Toutefois, elle est limitée à 17 mètres pour assurer quand même de bonnes conditions d'éclairage naturel et pour respecter les formes urbaines existantes et de préserver les cœurs d'îlots. • La profondeur maximale des niveaux enterrés est plus conséquente encore pour permettre la gestion du stationnement et prendre en compte les contraintes d'usages (rampe d'accès et espaces de circulation, s'ajoutant aux espaces de stationnement eux-mêmes) et les limites technico-économiques d'enfouissement profond desdits stationnements. Toutefois, profondeur maximale des niveaux enterrés est limitée à 20 mètres pour limiter l'étalement des constructions en sous-sol et favoriser la préservation de la pleine terre, utile à la gestion du ruissellement.

UBt	<ul style="list-style-type: none"> • Afin de prendre en compte la diversité de la structure parcellaire des zones UBt, deux bandes constructibles sont instaurées. La Bande Constructible Principale (BCP), qui mesure 25 mètres de profondeur, n'est pas automatiquement positionnée en limite de voie : elle peut être positionnée contre la limite arrière afin de prendre en compte des tissus et formes vernaculaires dans lesquelles les constructions sont implantées en fond de parcelle ou en « second rideau » dans une logique bio-climatique (ensoleillement des jardins, protection contre le mistral...). Pour préserver ces implantations spécifiques, la partie avant du terrain – le « premier rideau » – reste donc inconstructible. En revanche, lorsque la BCP est positionnée contre la voie, la partie arrière du terrain est couverte par une Bande Constructible Secondaire (BCS). Cette BCS permet d'optimiser le foncier dans ces secteurs proches des centralités et d'éviter ainsi de figer de grands tènements. • Dans les BCP, les profondeurs maximales des constructions sont identiques à celles des zones UBp, UB1, UB2 et UB3 car les formes urbaines recherchées y sont similaires. • Dans les BCS, l'emprise au sol est limitée 30 % car les formes urbaines recherchées sont similaires à celles recherchées dans les zones UC de collectifs discontinus. En effet, si le but est d'optimiser le foncier sur les grandes parcelles des zones UBt, il ne s'agit pas de favoriser une sur-densification mais de privilégier des formes qui assurent une transition avec le tissu environnant, souvent constitué de pavillonnaires.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> • Les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public.
UBp	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur de façade des constructions est fixée en harmonie avec les hauteurs de façade observées sur la séquence architecturale afin de d'inscrire au mieux les constructions dans les tissus patrimoniaux sans générer des ruptures d'échelle. Une hauteur maximale, définie par une règle métrique, n'aurait pas permis de prendre en compte la diversité des tissus des centres-villes ou villageois.
UB1à3	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur de façade maximale des constructions est fixée de manière progressive, de 7 mètres (UB1) à 13 mètres (UB3) afin de prendre en compte toutes les configurations des centres-villes ou villageois et leur capacité d'évolution.
UBt	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les BCP, comme en UB1, UB2 et UB3, la hauteur de façade maximale des constructions est fixée de manière progressive, de 7 mètres (UBt1) à 16 mètres (UBt4) afin de prendre en compte toutes les configurations des tissus rencontrés. • Dans les BCS, la hauteur de façade maximale des constructions est également fixée de manière progressive, afin de prendre en compte toutes les configurations des tissus rencontrés, mais de façon à obtenir un niveau de moins que dans la BCP (sauf en UBt1 dans laquelle la BCP ne permet déjà pas de faire plus que du R+1) afin d'assurer les transitions avec les tissus environnants, souvent constitués de pavillonnaires.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones UB.
UBp UB1à3	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent s'implanter à l'alignement afin de préserver la morphologie des tissus existants. Cette règle d'implantation à l'alignement est plus stricte en UBp qu'en UB1, UB2 et UB3 car l'enjeu patrimonial est plus fort.

UBt	<ul style="list-style-type: none"> En UBt, l'implantation des constructions n'est pas réglementée car, sur une même voie, les situations existantes sont diverses. Et cette hétérogénéité d'implantation est recherchée pour les projets futurs car elle participe à l'animation et à la qualité du paysage de ces quartiers. Toutefois, l'implantation des constructions est encadrée par l'OAP « qualité d'aménagement et formes urbaines » relative aux zones UB afin que les constructions soient implantées en fonction du contexte urbain et, plus particulièrement, de l'ordonnement observé sur la séquence architecturale.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions contre les limites arrières est admise mais à condition de s'adosser à une construction mitoyenne ou de limiter le gabarit de la construction (la hauteur et la longueur de façade sur la limite arrière) afin de limiter les nuisances (ombres par exemple) et respecter le voisinage (vues). À défaut, lorsque les constructions ne sont pas implantées contre les limites arrières, elles doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (4 mètres) par rapport aux limites séparatives afin de préserver la morphologie de ces tissus et le confort des habitants et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
UBp UB1à3	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre afin de préserver la morphologie des tissus existants. Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites arrière pour préserver des jardins et l'aération des tissus urbains. Toutefois, des implantations contre les limites arrière sont admises pour tenir compte d'une morphologie urbaine particulière.
UBt	<ul style="list-style-type: none"> Dans les BCP, les constructions doivent être implantées contre au moins une limite latérale afin de préserver la morphologie des tissus existants et, plus particulièrement, l'hétérogénéité des implantations (parfois en continuité, parfois en discontinuité) qui participe de la qualité urbaine de ces quartiers. À défaut, lorsque les constructions ne sont pas s'implantées contre les limites latérales, elles doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale par rapport aux limites séparatives afin de préserver la morphologie de ces tissus et le confort des habitants, de favoriser la végétalisation de ces espaces et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions. Dans les BCS, les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (3 mètres) par rapport aux limites séparatives afin de favoriser une discontinuité et d'assurer les transitions avec les tissus environnants, souvent constitués de pavillonnaires.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect ($d \geq DA/2$) et une distance d'au moins 6 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies que d'ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu'à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n'est pas en jeu. Cela a pour but d'optimiser l'espace tout en permettant d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
UBt	<ul style="list-style-type: none"> En UBt, les constructions ne peuvent pas s'édifier à la fois sur une BCP et une BCS. Une discontinuité bâtie doit être assurée entre ces deux bandes constructibles pour éviter l'édification de construction qui, en cumulant les droits à construire, proposerait un gabarit trop important, pas adapté aux enjeux bio-climatiques (ventilation et ensoleillement notamment).

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones UB, hormis celles relatives aux clôtures.
UBp	<ul style="list-style-type: none"> • En UBp, l'article 9 est renforcé car cette zone est notamment dédiée à la préservation et à la valorisation du patrimoine urbain et architectural. Les nombreuses dispositions qui sont édictées ont été définies sur la base d'une expertise et d'une connaissance du territoire et des centres-villes, des centres-villageois et des noyaux villageois. • En UBp, certaines dispositions ne concernent que les « Immeubles à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire ». Le but est de conserver leurs caractéristiques sans contraindre l'évolution d'immeubles plus banaux qui ne participent pas à la qualité patrimoniale et paysagère des centres anciens. En effet, sur ces immeubles plus banaux, préserver la composition des façades, par exemple, n'est pas forcément nécessaire. • En UBp, les toitures plates sont interdites car elles ne correspondent pas à la forme urbaine historique de ces centres.
UB1à3 UBt	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> • Les arbres existants sont maintenus ou compensés, les espaces de pleine terre et retraits sont plantés d'arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique au moins égale à celle existante aujourd'hui dans les centres-villes ou villageois : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbain et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants... • Les dalles de couverture : <ul style="list-style-type: none"> - sont aménagées en terrasse afin d'optimiser l'espace et d'offrir aux habitants des espaces extérieurs ; - et/ou végétalisés afin de réduire les îlots de chaleur et d'améliorer la qualité environnementale, paysagère et écologique du centre-ville.
UBp UB1à3	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 50 % des espaces libres doivent être traités en pleine terre notamment afin de répondre aux enjeux de ruissellement.
UBt	<ul style="list-style-type: none"> • En UBt, les espaces de pleine terre peuvent être répartis librement entre la BCP et la BCS afin de laisser la possibilité d'adapter au mieux l'implantation du projet à la configuration du terrain. C'est pourquoi les surfaces minimales de pleine terre sont déterminées en cumulant les besoins générés par la BCP et ceux, plus importants, générés par la BCS. Les modes de calculs choisis pour déterminer ces besoins permettent à la fois de favoriser le renouvellement urbain (y compris sur du petit parcellaire) et d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols (notamment sur du grand parcellaire).

Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> • Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés dans les centres-villes, centres et noyaux villageois. Par rapport au centre-ville de Marseille qui est mieux desservi en transport collectif et plus adapté aux modes de déplacements doux, les zones UB (et notamment les zones UBp) requièrent un peu plus de places de stationnement, mais moins que les zones périphériques (UC, UP, UM). • Les constructions de la destination « Habitation » de moins de 100 m² de surface de plancher sont exonérées de l'obligation de réaliser des places de stationnement voiture afin de ne pas bloquer le renouvellement urbain de petits terrains des centres-villes ou villageois. En effet, la configuration souvent étroite de ces petits terrains ne facilite pas l'insertion du stationnement dans le volume de la construction. Elle conduit, pour ces terrains, à positionner le stationnement en rez-de-chaussée, les terrains étant trop étroits pour insérer une rampe d'accès vers un sous-sol. En outre, elle conduit à traiter la façade sur voie de ce rez-de-chaussée avec une porte de garage sur la quasi-totalité de son linéaire, ce qui réduit la qualité de l'espace public. • Par ailleurs, les terrains situés dans le périmètre d'un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sont exonérés des obligations en matière de stationnement afin de faciliter la mise en œuvre des opérations de requalification et de renouvellement urbain. Cette disposition ne concerne donc que le centre-ville de Marignane et se justifie pleinement par rapport au PADD. En effet, ce dernier fixe comme orientation de réduire le stationnement dans le centre-ville de Marignane.
UBp	<ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement ne peut pas être positionné en rez-de-chaussée. Ce choix s'explique par la volonté de préserver la morphologie urbaine et les compositions architecturales des centres patrimoniaux. En effet, un rez-de-chaussée dédié au stationnement présente, le plus souvent, une façade sans ouverture sur le front de la rue, ce qui ne correspond aux tissus patrimoniaux qu'il convient de préserver. En outre, ces rez-de-chaussée réduisent l'animation urbaine, annihilant ainsi la commercialité des rues.
UBt	<ul style="list-style-type: none"> • Dans la BCS, les règles relatives au traitement du stationnement sont les mêmes qu'en zone UC (pas d'obligation d'intégrer le stationnement dans le volume des constructions, possibilité de valoriser en espaces verts une partie des surfaces des aires « éco-aménagées »...), la BCS étant dédiée à une urbanisation sous forme discontinue.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires.

1.3. Zones UC : tissus discontinus à dominante de collectif

Zones UC /// Zones urbaines principalement vouées à un développement résidentiel sous forme de collectifs discontinus

PRESENTATION GENERALE

UC	<p>Les zones UC couvrent des secteurs bien équipés et desservis qui sont principalement voués à un développement à dominante résidentielle sous forme de collectifs discontinus, accompagné d'exigences fortes en matière de qualité architecturale et paysagère.</p> <p>La forme urbaine recherchée, héritée du mouvement moderne qui s'affranchit de la rue et de la structure traditionnelle de l'espace public, propose la libre occupation de la parcelle, et libère le sol. En contrepartie d'une hauteur plus importante que les formes traditionnelles, elle assure une emprise bâtie au sol plus faible afin de garantir un environnement planté et paysager.</p> <p>Plusieurs types de zones UC sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UCt : tissus discontinus de collectifs, en transition avec le pavillonnaire. • UC1 à UC7 : tissus discontinus de collectifs, avec des hauteurs progressives. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Structurer le territoire autour de centralités hiérarchisées ✓ Permettre la construction des volumes de logements neufs nécessaires pour répondre aux besoins des habitants et pour accueillir la croissance démographique ✓ Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants du territoire ✓ Favoriser le développement de l'accueil tertiaire dans le tissu urbain dense (art. 1 et 11) ✓ Pérenniser un cadre de vie de qualité en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en tenant compte des identités locales, en préservant le patrimoine bâti, en aménageant la place de la nature en ville. ✓ Conjuguer et adapter intensification végétale et logiques d'évolution urbaine en prenant en compte le contexte, notamment dans les cœurs d'îlots et les espaces libres des parcelles. ✓ Porter une attention particulière aux attiques, couvertures, balcons, loggias, clôtures et autres éléments extérieurs
-----------	--	---

<p>UCt</p>	<p>L'objectif principal des zones UCt est de maintenir ou développer, en périphérie de la ville ou dans les zones périurbaines, des formes d'habitat de petits collectifs discontinus de faible hauteur (R+2 maximum), en transition avec l'habitat pavillonnaire, tout en maintenant des exigences fortes en matière de qualité architecturale et paysagère pour garantir la respiration et l'aération de ces tissus, notamment en UCt1. Ce zonage permet aussi, dans des secteurs de limitation de l'urbanisation (problèmes d'accès, éloignement des centralités...), de favoriser l'émergence des formes urbaines alternatives à la maison individuelle, avec une densité d'habitants équivalente mais avec des emprises bâties plus faibles.</p> <p>Plusieurs types de zones UCt sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UCt1 : emprise au sol limitée à 20 %. • UCt2 : emprise au sol limitée à 30 %. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Permettre une adaptation morphologique, voire la densification des secteurs d'évolution
<p>UC1 à UC7</p>	<p>L'objectif principal des zones UC1 à UC7 est de maintenir ou développer des formes urbaines discontinues plus hautes tout en maintenant de fortes exigences en matière de qualité architecturale et paysagère. Avec une hauteur de façade limitée à 13 mètres, la zone UC1 reste toutefois vouée à l'émergence de petits collectifs.</p> <p>Les zones UC1 à UC7 se déclinent, en fonction de la hauteur, de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UC1 : hauteur de façade limitée à 13 mètres. • UC2 : hauteur de façade limitée à 16 mètres. • UC3 : hauteur de façade limitée à 19 mètres. • UC4 : hauteur de façade limitée à 22 mètres. • UC5 : hauteur de façade limitée à 25 mètres. • UC6 : hauteur de façade limitée à 28 mètres. • UC7 : hauteur de façade limitée à 31 mètres. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Permettre une adaptation morphologique, voire la densification des secteurs d'évolution ✓ Inciter à la densification dans les secteurs d'intensification ✓ Privilégier le renouvellement urbain et la densification

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif étant de favoriser la mixité fonctionnelle dans ces tissus à dominante résidentielle, toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées ou admises à l'exception des constructions de la sous-destination « Exploitation forestière » car elles sont inadaptées à ces quartiers. • Les constructions de la destination « Exploitation agricole » sont admises dans les zones UC afin de favoriser l'agriculture urbaine. Toutefois, l'agriculture n'étant pas la vocation première de ces zones, ces constructions doivent respecter des conditions : elles ne doivent pas générer de nuisances sur l'environnement résidentiel car il convient de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. • Les constructions des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Commerce de gros », « Industrie » et « Entrepôt » sont admises pour répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle mais leur taille est limitée afin de garantir une certaine qualité de vie dans ces quartiers (problématique des flux de poids lourds, des nuisances sonores...). • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière...) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, dépôts de plein air...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ces quartiers et de préserver la santé des personnes.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	<ul style="list-style-type: none"> • Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques. • Toutefois, en cas de démolition-reconstruction, la surface de plancher de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » initiale (c'est-à-dire avant démolition) peut être de nouveau atteinte après reconstruction (qu'elle soit à l'identique ou non) et dépasser ainsi, exceptionnellement, le seuil maximal (1 250 m²) autorisé dans la zone. Ce choix se justifie par le souhait de favoriser la densification urbaine et le renouvellement, notamment des « galettes commerciales » qui se sont multipliées en zone péri-centrale et qui présente de réelles opportunités de mutation et d'amélioration de la qualité urbaine.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	<ul style="list-style-type: none"> • Cet article n'est pas réglementé.

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	<ul style="list-style-type: none"> • Excepté en UCt1, l'emprise au sol de la totalité des constructions est limitée à 30 % afin de libérer le sol et de rechercher ainsi une des caractéristiques majeures de la forme urbaine héritée du mouvement moderne. Ce seuil de 30 % a été fixé au regard des réalisations récentes de collectifs discontinus. Lorsque les constructions ont une emprise au sol de 40 % ou plus, elles ne laissent pas assez de place aux espaces libres et la qualité paysagère et urbaine en pâtit. • Toutefois, l'emprise au sol maximale peut être légèrement augmentée pour atteindre 35 % à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive. Il s'agit donc d'un bonus de constructibilité instauré pour favoriser la transition énergétique et de la croissance verte. • En outre, l'emprise au sol maximale est portée à 50 % pour les constructions de la destination « Equipement d'intérêt collectifs et services publics » car ces dernières requièrent des gabarits plus importants. Il en est de même pour les rez-de-chaussée majoritairement dédiés aux destinations « Commerce et activités de service », « Industrie » et « Entrepôt » afin de favoriser la mixité fonctionnelle dans ces secteurs.
UCt1	<ul style="list-style-type: none"> • En UCt1, l'emprise au sol est plus limitée (20 %) afin de favoriser l'émergence de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire dans des écrans de verdure, notamment en secteur périurbain ou à l'écart des espaces urbains constitués, sans les sur-densifier. L'emprise au sol est également plus limitée (40%) pour les destinations et sous-destinations « Equipement d'intérêt collectifs et services publics », « Commerce et activités de service », « Industrie » et « Entrepôt » afin de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver plus d'espaces verts
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur de façade maximale des constructions est fixée de manière progressive, de 10 mètres (UCt) à 31 mètres (UC7) afin de prendre en compte toutes les configurations du territoire de Marseille-Provence. • Les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public.
UCt et UC1	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur de façade maximale des constructions est fixée à 10 mètres (UCt) ou 13 mètres (UC1) afin de privilégier des formes de petits collectifs et assurer ainsi leur bonne intégration dans les paysages urbains, notamment lorsqu'ils sont à dominante pavillonnaire. • Toutefois, en UCt et UC1, la hauteur de façade maximale des constructions de la destination « Equipement d'intérêt collectifs et services publics » est portée à 16 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres, sans bouleverser le paysage urbain de ces quartiers.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	

UC	<ul style="list-style-type: none"> • Excepté en UCt, les constructions doivent s’implanter à au moins 4 mètres des voies notamment afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés. Cette distance de 4 mètres permet, en outre, de végétaliser les espaces situés entre les voies et les constructions. • Dans toutes les zones UC, les constructions doivent aussi respecter une certaine distance ($d \geq DA/2$) par rapport à l’alignement opposé afin de prendre en compte la largeur de voies (pour l’aération des espaces publics) et les constructions situées en vis-à-vis (problématique d’ensoleillement notamment).
UCt	<ul style="list-style-type: none"> • En UCt, la distance minimale d’implantation des constructions par rapport aux voies est portée à 6 mètres afin de favoriser la plantation d’arbres de haute tige dans les espaces situés entre les voies et les constructions.

Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

UC	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (3 mètres) par rapport aux limites séparatives afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés et d’assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
-----------	---

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD

UC	<ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu’elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect ($d \geq DA/2$) et une distance d’au moins 6 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). • Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies que d’ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu’à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n’est pas en jeu. Cela a pour but d’optimiser l’espace tout en permettant d’assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
-----------	---

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD

UC	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
-----------	---

Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD

UC	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces verts doivent s'étendre sur au moins 60%, dont au moins deux tiers en pleine terre, les arbres existants sont maintenus ou compensés, les espaces de pleine terre et retraits sont plantés d'arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbain et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants... • La surface minimale des espaces verts est réduite à 30 % du terrain pour les constructions de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » car ces dernières requièrent des gabarits plus importants. Il en est de même lorsque les rez-de-chaussée majoritairement dédiés aux destinations « Commerce et activités de service », « Industrie » et « Entrepôt » afin de favoriser la mixité fonctionnelle dans ces secteurs. • Les dalles de couverture : <ul style="list-style-type: none"> - sont aménagées en terrasse afin d'optimiser l'espace et d'offrir aux habitants des espaces extérieurs ; - et/ou végétalisées afin de réduire les îlots de chaleur et d'améliorer la qualité environnementale, paysagère et écologique des quartiers concernés.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	<ul style="list-style-type: none"> • Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés dans les secteurs d'habitat discontinus. Contrairement aux tissus centraux qui sont mieux desservis en transport collectif et plus adaptés aux modes de déplacements doux, les zones UC requièrent davantage de places de stationnement. • Les aires de stationnement « éco-aménagées » (emplacements avec revêtements poreux, arbres plantés dans des fosses de pleine terre...) peuvent être valorisées en surface d'espaces verts. L'objectif est de favoriser un traitement paysager et qualitatif des aires de stationnement, de lutter contre le ruissellement et de réduire les îlots de chaleur que constituent de grandes surfaces bitumées.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires.

1.4. Zones UP : tissus à dominante pavillonnaire

Zones UP /// Zones urbaines principalement vouées à un développement résidentiel sous forme pavillonnaire ou d’habitat intermédiaire		
PRESENTATION GENERALE		
UP	<p>Les zones UP présentent quelques similitudes avec les zones UC, en particulier sur leur localisation (majoritairement en périphérie) et sur les principes d’implantation des constructions (en retrait des voies et des limites séparatives). La différence majeure concerne la hauteur de façade qui, en zone UP, est limitée à 7 mètres. Les zones UP sont donc principalement vouées à un développement à dominante résidentielle, sous forme pavillonnaire ou d’habitat intermédiaire. Certes, cette forme urbaine est décriée car elle symbolise, à elle-seule, les maux d’un territoire périurbain. Toutefois, cette forme répond encore à l’aspiration de nombreux ménages. Un défaut de production de maisons individuelles ne ferait que repousser la périurbanisation plus loin, hors du territoire de Marseille-Provence, ce qui accentuerait davantage les nuisances induites sur l’environnement. Il convient donc d’assurer une production diversifiée de logements, en permettant la construction de maisons individuelles, et de favoriser ainsi le parcours résidentiel des ménages. Par ailleurs, le territoire est déjà largement occupé par des espaces pavillonnaires et leur niveau d’équipements et de desserte permet rarement de les faire muter vers des tissus d’habitat collectif plus denses. C’est pourquoi les zones UP du PLUi couvrent une grande partie du territoire de Marseille-Provence. Bien sûr, il ne s’agit pas de subir et de conforter le développement pavillonnaire des dernières décennies. Il s’agit plutôt d’accompagner cette nécessaire production de logements individuels vers plus de qualité. C’est dans cette optique qu’a été élaboré l’OAP « qualité d’aménagement et formes urbaines » qui complète le règlement de la zone UP.</p> <p>Les zones UP se déclinent, en fonction de l’emprise au sol maximale autorisée, de la façon suivante :</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pérenniser un cadre de vie de qualité en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en tenant compte des identités locales, en préservant le patrimoine bâti, en aménageant la place de la nature en ville.
UP1 UP2a UP2b	<ul style="list-style-type: none"> • UP1 : emprise au sol maximale à 10 % du fait, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - de conditions d’accessibilité très moyennes ; - et/ou d’enjeux paysagers forts ; - et/ou de quelques facteurs limitants (risques, réseaux...). • UP2a : emprise au sol maximale à 15 % du fait, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - de conditions d’accessibilité très moyennes ; - et/ou d’enjeux paysagers moyens ; - et/ou de quelques facteurs limitants (risques, réseaux...). • UP2b : emprise au sol maximale à 20 % du fait, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - de conditions d’accessibilité moyennes ; - et/ou d’enjeux paysagers moyens ; - et/ou de quelques facteurs limitants (risques, réseaux...). 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limiter plus ou moins fortement la constructibilité dans les secteurs de limitation, en s’adaptant aux contraintes techniques rencontrées. ✓ Permettre l’adaptation morphologique, voire la densification dans les secteurs d’évolution, sous réserve d’un réel potentiel de mutation des tissus.

<p>UP3 UP4</p>	<ul style="list-style-type: none"> • UP3 : emprise au sol maximale à 30 % du fait, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - d'une proximité d'une centralité ; - et/ou de bonnes conditions d'accessibilité ; - et/ou d'enjeux paysagers faibles et densités constatées ; - et/ou d'absence de facteur limitant (risques naturels nuls ou limités, réseaux...). • UP4 : emprise au sol maximale à 40 % du fait, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - d'une proximité d'une centralité ; - et/ou de très bonnes conditions d'accessibilité ; - et/ou d'enjeux paysagers faibles et densités constatées ; - et/ou d'absence de facteur limitant (risques naturels nuls ou limités, réseaux...). 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Permettre l'adaptation morphologique, voire la densification dans les secteurs d'évolution, sous réserve d'un réel potentiel de mutation des tissus.
<p>AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p>		
<p>Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD</p>		
<p>UP</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » sont admises dans les zones UP car ces dernières s'inscrivent, pour partie, dans des secteurs d'interface ville-agriculture ou ville-nature. Certaines contiennent même des terres exploitées ou exploitables. Toutefois, l'agriculture n'étant pas la vocation première des zones UP, ces constructions doivent respecter des conditions : elles ne doivent pas générer de nuisances sur l'environnement résidentiel car il convient de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. • Les constructions des sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt » sont admises en zone UP pour ne pas contraindre le développement d'activités et d'emplois de proximité. Toutefois, afin de garantir une qualité de vie dans ces quartiers à vocation dominante résidentielle (problématique des nuisances sonores...), leur taille est limitée (250 m² de surface de plancher maximum), plus encore qu'en zone UC (500 m²) car il convient de tenir compte des conditions de desserte des zones UP et de leur environnement paysager. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière...) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, dépôts de plein air...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ces quartiers et de préserver la santé des personnes. 	
<p>UP2a UP2b UP3 UP4</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Commerce de gros » sont admises en zone dans les zones UP2a, UP2b, UP3 et UP4 pour ne pas contraindre le développement d'activités et d'emplois de proximité. Toutefois, afin de ne pas déséquilibrer l'armature commerciale du territoire, leur taille est limitée à 625 m². 	

UP1	<ul style="list-style-type: none"> • En UP1, les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont davantage limitées (250 m²) car ces zones sont moins bien desservies. • En UP1, les sous-destinations "Commerce de gros", "Hébergement hôtelier et touristique", "Cinéma", "Salles d'art et de spectacle", "Equipements sportifs", "Bureau" et "Centre des congrès et d'exposition" sont interdites car ces zones ne présentent globalement pas les caractéristiques adéquates pour les accueillir (desserte notamment). • En UP1, la surface de plancher de la totalité des constructions est limitée à 300 m² afin de prendre en compte les éventuels déficits de réseaux (voies, assainissement...) de ces zones et maîtriser ainsi leur densification. Il s'agit aussi de préserver les paysages et les perméabilités visuelles et écologiques de ces zones UP1, souvent situées en frange des espaces naturels ou agricoles.
-----	---

Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD

UP	<ul style="list-style-type: none"> • Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques. • Toutefois, en cas de démolition-reconstruction, la surface de plancher de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » initiale (c'est-à-dire avant démolition) peut être de nouveau atteinte après reconstruction (qu'elle soit à l'identique ou non) et dépasser ainsi, exceptionnellement, le seuil maximal autorisé dans la zone (625 ou 250 m² selon les zones). Ce choix se justifie par le souhait de favoriser la densification urbaine et le renouvellement, notamment des « galettes commerciales » qui se sont multipliées en zone péri-centrale et qui présente de réelles opportunités de mutation et d'amélioration de la qualité urbaine.
----	--

Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD

UP	<ul style="list-style-type: none"> • Cet article n'est pas réglementé.
----	---

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD

UP	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement fixe des emprises au sol maximales différenciées (de 10 % en UP1 à 40 % en UP4) de façon à prendre en compte la diversité des configurations des zones pavillonnaires à conforter ou à développer, notamment eu égard à leurs conditions d'accessibilité, à la présence ou non de risques, à leurs enjeux paysagers...
UP2a UP2b UP3 UP4	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions de la destination « Equipement d'intérêt collectifs et services publics », l'emprise au sol maximale est plus importante car ces dernières requièrent des gabarits plus importants. Toutefois, elle n'est augmentée que de 10 points afin d'assurer une bonne intégration dans le tissu pavillonnaire. Il en est de même pour les rez-de-chaussée majoritairement dédiés aux destinations « Commerce et activités de service », « Industrie » et « Entrepôt » afin de favoriser la mixité fonctionnelle dans ces secteurs.

Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD

UP

- La hauteur de façade maximale des constructions est fixée 7 mètres de manière à favoriser l'habitat pavillonnaire ou intermédiaire.
- Toutefois, la hauteur de façade maximale des constructions de la destination « Equipement d'intérêt collectifs et services publics » est portée à 10 mètres (et 13 pour les « Equipements sportifs ») afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres, sans bouleverser le paysage urbain de ces quartiers.
- Les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UP	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s’implanter à au moins 4 mètres des voies notamment afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés. Cette distance de 4 mètres permet, en outre, de végétaliser les espaces situés entre les voies et les constructions.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UP	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent respecter des prospect (d ≥ DA/2) et une distance minimale (3 mètres) par rapport aux limites séparatives afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UP	<ul style="list-style-type: none"> Lorsqu’elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect (d ≥ DA/2) et une distance d’au moins 6 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies que d’ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu’à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n’est pas en jeu. Cela a pour but d’optimiser l’espace tout en permettant d’assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UP	<ul style="list-style-type: none"> Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UP	<ul style="list-style-type: none"> Les espaces verts doivent s’étendre sur au moins 40 à 70 % du terrain (selon le type de zone UP), dont au moins deux tiers en pleine terre. Les arbres existants sont maintenus ou compensés, les espaces de pleine terre sont plantés d’arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d’îlot de chaleur urbains et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants...
UP2a UP2b UP3 UP4	<ul style="list-style-type: none"> La surface minimale des espaces verts exigée est réduite de 10 points pour les constructions de la destination « Equipement d’intérêt collectif et services publics » car ces dernières requièrent des gabarits plus importants. Il en est de même lorsque les rez-de-chaussée sont majoritairement dédiés aux destinations « Commerce et activités de service », « Industrie » et « Entrepôt » afin de favoriser la mixité fonctionnelle dans ces secteurs.

Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UP	<ul style="list-style-type: none"> • Les ratios fixés sont les mêmes qu'en zone UC car les zones UP sont des secteurs de périphérie et non des tissus centraux. • Comme en zone UC, les aires de stationnement « éco-aménagées » (emplacements avec revêtements poreux, arbres plantés dans des fosses de pleine terre...) peuvent être valorisées en surface d'espaces verts. L'objectif est de favoriser un traitement paysager et qualitatif des aires de stationnement, de lutter contre le ruissellement et de réduire les îlots de chaleur que constituent de grandes surfaces bitumées. • Les places de stationnement exigées pour chaque logement doivent être réalisées à l'extérieur des constructions (ce qui n'empêche pas la réalisation de places supplémentaires dans des garages). Ce choix s'explique par la volonté d'assurer, sur le terrain, le stationnement des véhicules. En effet, il n'est pas rare que les garages soient finalement destinés à d'autres occupations que du stationnement, ce dernier se reportant sur l'espace public, gênant ainsi la circulation générale (automobile mais aussi piétonne et cycliste) et dévalorisant le paysage urbain.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UP	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UP	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires.
UP1	<ul style="list-style-type: none"> • En UP1, le recours à l'assainissement non collectif est admis lorsque le réseau public d'assainissement ne dessert pas la zone à condition que les installations soient conformes à la réglementation en vigueur et validées par les services compétents (notamment au regard des contraintes du terrain, de la nature des sols, du dimensionnement de la construction). En effet, conformément à la réponse ministérielle (n°5105 du 8 mars 1999) à l'article R.2224-10 du CGCT, « dans toutes les zones peu densément urbanisées, l'assainissement non collectif peut être préconisé, et l'assainissement collectif ne devrait pas y être développé ». L'autorisation des dispositifs d'assainissement autonome s'appuie également sur le corpus jurisprudentiel. En effet, un PLU a été jugé illégal car il subordonnait la constructibilité des terrains à la création d'un réseau d'assainissement collectif alors que la création de ce dernier était impossible et qu'un autre système était possible (CAA Marseille, 24 nov. 2011, M. et Mme Peter, req.n° 09MA04413). Par ailleurs, le code général des collectivités territoriales (CGCT, art. R.2224-7) précise que « peuvent être placées en zones d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un système de collecte des eaux usées ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement et la salubrité publique, soit parce que son coût serait excessif ». Les habitations pavillonnaires dispersées, les quartiers périphériques de villes ou les sites touristiques isolés sont principalement concernés.

1.5. Zones UM : zones urbaines peu ou pas équipées

Zones UM /// Zones urbaines peu ou pas équipées, dans lesquelles le développement résidentiel doit être maîtrisé	
PRESENTATION GENERALE	
UM	<p>Les zones UM sont, comme les zones UP, des secteurs d'habitat pavillonnaire ou intermédiaire. Les formes urbaines concernées sont les mêmes : implantation des constructions en retrait des voies et des limites séparatives, hauteur de façade limitée à 7 mètres... C'est pourquoi le règlement des zones UM est complété par la même OAP « qualité d'aménagement et formes urbaines » que les zones UP.</p> <p>Toutefois, contrairement aux zones UP, les zones UM couvrent des secteurs qui doivent faire l'objet d'une forte maîtrise de l'urbanisation pour des raisons qui se recoupent et se cumulent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ces secteurs se situent souvent à l'écart de toute centralité, des emplois, des équipements et des services de proximité ; - ces secteurs présentent une forte sensibilité à la fois paysagère et environnementale (enjeux de gestion des risques, notamment de feux de forêt) du fait de leur situation géographique et, plus particulièrement, du fait de leur topographie et/ou de leur proximité immédiate à la nature, au littoral et/ou aux massifs (secteurs de frange) ; - ces secteurs se caractérisent par des déficits d'équipements et, plus précisément, de réseaux : outre l'absence fréquente du réseau d'assainissement collectif, les secteurs classés en zone UM sont desservis par un réseau de voies sous-dimensionné (voies étroites, souvent en pente) qui ne facilite pas les déplacements quotidiens des habitants et qui ne permet pas d'assurer de bonnes conditions de défendabilité en cas de sinistre ; <p>Pour autant, ces quartiers correspondent bien à des zones urbaines, au regard de leur stade de développement actuel, et la prise en compte des constructions existantes.</p> <p>Plusieurs types de zones UM sont définis :</p>
UM1 UM1j	<ul style="list-style-type: none"> • UM1 (dont UM1j) : zones dans lesquelles les constructions nouvelles de la destination « Habitation » sont interdites (seules les extensions et annexes sont permises), notamment du fait : <ul style="list-style-type: none"> - de l'éloignement d'une centralité ; - et/ou de très mauvaises conditions d'accessibilité ; - et/ou d'enjeux paysagers très forts ; - et/ou de risques naturels d'intensités moyens ou forts. • UM1j : sous-secteurs dédiés aux zones urbanisées du cordon du Jaï qui séparent les étangs de Berre et de Bolmon sur les communes de Châteauneuf-les-Martigues et Marignane. Ce sous-secteur se justifie au regard de la typologie bâtie (cabanons), de l'environnement spécifique et des activités de loisirs qui s'y exercent.

- Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre**
- ✓ Interdire ou restreindre les constructions dans les secteurs de limitation.
 - ✓ Limiter plus ou moins fortement la constructibilité dans les secteurs de limitation.
 - ✓ Dans les zones de transition, où nature et urbain s'entremêlent, mettre fin au mitage des zones naturelles et agricoles.
 - ✓ Pérenniser un cadre de vie de qualité en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en tenant compte des identités locales, en préservant le patrimoine bâti, en aménageant la place de la nature en ville.
 - ✓ Maîtriser préventivement le risque.

UM2	<ul style="list-style-type: none"> • UM2 : zones dans lesquelles les constructions nouvelles de la destination « Habitation » sont admises mais de façon limitée, notamment du fait : <ul style="list-style-type: none"> - de l'éloignement d'une centralité ; - et/ou de mauvaises conditions d'accessibilité ; - et/ou d'enjeux paysagers très forts.
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols	
UM	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » sont admises dans les zones UM car ces dernières s'inscrivent, pour partie, dans des secteurs d'interface ville-agriculture ou ville-nature. Certaines contiennent même des terres exploitées ou exploitables. Toutefois, l'agriculture n'étant pas la vocation première des zones UM, ces constructions doivent respecter des conditions : elles ne doivent pas générer de nuisances sur l'environnement résidentiel car il convient de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. • Les constructions des destinations « Commerce et activités de service », « Equipements d'intérêt collectifs et services publics », « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont interdites dans les zones UM car ces dernières ont une vocation résidentielle et sont insuffisamment équipées, notamment en matière de voirie, pour recevoir ce type d'activités ou d'équipement. En outre, elles sont souvent concernées par des risques naturels (feux de forêt notamment). Toutefois, les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont admises sous conditions afin de permettre le fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, de l'énergie... • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière, dépôts de plein air, ICPE...) ou admis sous condition (affouillements et exhaussements du sol) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ces quartiers et de préserver la santé des personnes.
UM1	<ul style="list-style-type: none"> • En UM1, les constructions nouvelles de la destination « Habitation » sont interdites car ces zones, bien que leur caractère urbain soit avéré par une certaine densité bâtie (ce qui empêche leur classement en zone naturelle), sont trop sous-équipées (voies, assainissement...) et souvent soumises à des enjeux environnementaux sensibles. En effet, ces zones sont principalement situées en frange des massifs ou dans des calanques (notamment sur la côte Bleue). Elles sont donc particulièrement sensibles d'un point de vue paysager et très vulnérables aux risques naturels (feux de forêt notamment). L'urbanisation de ces zones urbaines doit donc être très maîtrisée. Interdire de construire de nouvelles habitations en zone urbaine constitue un choix fort du PLUi, mais justifié eu égard aux enjeux précisés ci-avant. L'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme permet d'ailleurs cela (« le règlement [...] peut [...] prévoir l'interdiction de construire »). Par un jugement en date du 17 octobre 2013, la Cour administrative de Marseille conforte cette solution : « il n'existe pas de principe selon lequel il serait impossible en zone U d'interdire toute nouvelle construction, sous réserve que le parti d'urbanisation ainsi défini soit conforme au projet d'aménagement et de développement durable ». Elle précise toutefois que l'interdiction de construire ne doit pas être générale et absolue. En UM1, l'interdiction de construire n'est pas générale et absolue puisque des extensions et des constructions annexes sont admises (cf. justification de l'article 2).
UM2	<ul style="list-style-type: none"> • En UM2, les constructions nouvelles de la destination « Habitation » sont admises mais la surface de plancher de la totalité des constructions est limitée à 300 m² afin de prendre en compte les éventuels déficits de réseaux (voies, assainissement...) de ces zones et maîtriser ainsi leur densification. Il s'agit aussi de préserver les paysages et les perméabilités visuelles et écologiques de ces zones UM2, souvent situées en frange des espaces naturels ou agricoles.

Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	<ul style="list-style-type: none"> Les extensions limitées des constructions existantes de la destination « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » sont admises (malgré que les constructions nouvelles soient interdites) car il convient de prendre en compte les besoins d'évolutions des équipements déjà implantés dans ces zones d'activités et dont la relocalisation n'est pas toujours aisée.
UM1 UM1j	<ul style="list-style-type: none"> En UM1 (dont UM1j), les constructions existantes de la sous-destination « Logement » peuvent faire l'objet d'une extension limitée et recevoir des constructions annexes. Ce choix s'explique par la volonté de ne pas établir une inconstructibilité générale et absolue de ces zones et de permettre de répondre aux besoins des ménages. Dans le même esprit, les opérations de démolition-reconstruction des logements sont admises afin de permettre une amélioration de la qualité bâtie. Toutefois, ces opérations doivent être réalisées à surface de plancher équivalente ou inférieure afin de ne pas densifier ces secteurs qui ne s'y prête pas.
UM1j	<ul style="list-style-type: none"> En UM1j, les changements de destination vers la sous-destination « Restauration » sont admis pour favoriser le tourisme et l'économie liée à la mer et, plus précisément, pour valoriser le pôle balnéaire et de loisirs du Jai.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	<ul style="list-style-type: none"> Cet article n'est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM1	<ul style="list-style-type: none"> En UM1, l'emprise au sol n'est pas réglementée car les constructions nouvelles sont interdites et les extensions sont limitées.
UM2	<ul style="list-style-type: none"> En UM2, l'emprise au sol maximale est limitée à 5 % de façon à maîtriser l'urbanisation, notamment eu égard aux conditions d'accessibilité, à la présence de risques, aux enjeux paysagers...
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	<ul style="list-style-type: none"> Les édifices techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public.
UM1 UM2	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur de façade maximale des constructions est fixée 7 mètres de manière à favoriser l'habitat pavillonnaire ou intermédiaire. Toutefois, la hauteur de façade maximale des constructions de la destination « Equipement d'intérêt collectifs et services publics » est portée à 10 mètres (et 13 pour les « Equipements sportifs ») afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres, sans bouleverser le paysage urbain de ces quartiers.
UM1j	<ul style="list-style-type: none"> En UM1j, la hauteur de façade maximale des constructions est limitée à 4 mètres afin de préserver la morphologie urbaine particulière du Jai (cabanons) qui participe à l'identité du territoire.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s’implanter à au moins 4 mètres des voies notamment afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés. Cette distance de 4 mètres permet, en outre, de végétaliser les espaces situés entre les voies et les constructions.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent respecter des prospect (d ≥ DA/2) et une distance minimale (3 mètres) par rapport aux limites séparatives afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés et d’assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	<ul style="list-style-type: none"> Lorsqu’elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect (d ≥ DA/2) et une distance d’au moins 6 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies que d’ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu’à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n’est pas en jeu. Cela a pour but d’optimiser l’espace tout en permettant d’assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	<ul style="list-style-type: none"> Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire. Toutefois, une exigence est portée sur le traitement des clôtures de manière à favoriser le déplacement de la petite faune car les zones UM sont situées en frange des espaces naturels qui sont des réservoirs de biodiversité.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM1	<ul style="list-style-type: none"> En UM1, les surfaces d’espaces verts et de pleine terre ne sont pas réglementées car les constructions nouvelles sont interdites et les extensions sont limitées.
UM1j	<ul style="list-style-type: none"> Toutefois, en UM1j, une part minimale d’espaces de pleine terre est exigée car le cordon du Jaï est un secteur sensible et sa morphologie urbaine doit être conservée.
UM2	<ul style="list-style-type: none"> En UM2, les espaces verts doivent s’étendre sur au moins 75 % du terrain, dont au moins deux tiers en pleine terre, les arbres existants sont maintenus ou compensés et les espaces de pleine terre sont plantés d’arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique à ces secteurs sensibles : gestion du ruissellement, prise en compte des paysages de franges naturels...

Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones UM, seules sont réglementer les normes de stationnement pour les constructions de la destination « Habitation » et de la sous-destination « Restauration », les autres destinations et sous-destinations n'étant pas autorisées. Les ratios fixés sont les mêmes qu'en zone UC et UP car les zones UM sont des secteurs de périphérie et non des tissus centraux. • Comme dans les zones UP, les places de stationnement exigées pour chaque logement doivent être réalisées à l'extérieur des constructions (ce qui n'empêche pas la réalisation de places supplémentaires dans des garages). Ce choix s'explique par la volonté d'assurer, sur le terrain, le stationnement des véhicules. En effet, il n'est pas rare que les garages soient finalement destinés à d'autres occupations que du stationnement, ce dernier se reportant sur l'espace public, gênant ainsi la circulation générale (automobile mais aussi piétonne et cycliste) et dévalorisant le paysage urbain.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Le recours à l'assainissement non collectif est admis lorsque le réseau public d'assainissement ne dessert pas la zone à condition que les installations soient conformes à la réglementation en vigueur et validées par les services compétents (notamment au regard des contraintes du terrain, de la nature des sols, du dimensionnement de la construction). En effet, conformément à la réponse ministérielle (n°5105 du 8 mars 1999) à l'article R.2224-10 du CGCT, « dans toutes les zones peu densément urbanisées, l'assainissement non collectif peut être préconisé, et l'assainissement collectif ne devrait pas y être développé ». L'autorisation des dispositifs d'assainissement autonome s'appuie également sur le corpus jurisprudentiel. En effet, un PLU a été jugé illégal car il subordonnait la constructibilité des terrains à la création d'un réseau d'assainissement collectif alors que la création de ce dernier était impossible et qu'un autre système était possible (CAA Marseille, 24 nov. 2011, M. et Mme Peter, req.n° 09MA04413). Par ailleurs, le code général des collectivités territoriales (CGCT, art. R.2224-7) précise que « peuvent être placées en zones d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un système de collecte des eaux usées ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement et la salubrité publique, soit parce que son coût serait excessif ». Les habitations pavillonnaires dispersées, les quartiers périphériques de villes ou les sites touristiques isolés sont principalement concernés.

1.6. Zones UE : zones économiques dédiées

Zones UE /// Zones urbaines principalement vouées à l'accueil d'activités économiques		
PRESENTATION GENERALE		
UE	<p>Le PADD promeut la mixité des fonctions en zone urbaine, de façon notamment à limiter les déplacements domicile-travail induits. Toutefois, le marché immobilier, aujourd'hui plus favorable au développement résidentiel, nécessite de maintenir des sites dédiés à l'économie afin de lutter contre la concurrence foncière habitat/économie qui pourrait évincer les activités les plus extensives, alors qu'elles sont pour partie nécessaires dans l'espace urbain. Il est aussi parfois souhaitable d'éloigner des activités des zones résidentielles afin de ne pas porter atteinte à la qualité du cadre de vie des habitants.</p> <p>Plusieurs types de zones UE sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEa : zones d'activités principalement dédiées aux industries et aux entrepôts. • UEb : zones d'activités principalement dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. • UEc : zones d'activités ouvertes à la mixité économique (industries, entrepôts, bureaux, commerces...). 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Permettre la structuration et le renforcement des pôles économiques ✓ Favoriser la réponse aux besoins fonciers du secteur logistique en optimisant l'espace qui y est consacré
UEa	<p>Zones d'activités principalement dédiées au développement des activités productives (industrie et artisanat de type industriel) et logistiques (entrepôt) et à protéger ces activités de la concurrence foncière qu'exercerait le commerce.</p> <p>Plusieurs types de zones UEa sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEa1 : hauteur de façade maximale à 10 mètres. • UEa2 : hauteur de façade maximale à 18 mètres. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mettre à disposition des activités productives une offre d'accueil foncière et immobilière diversifiée en zones dédiées. ✓ Privilégier l'accueil d'activités de production et de logistique dans les zones dédiées ✓ Favoriser la mobilisation des capacités résiduelles et l'optimisation des zones d'activités dédiées. ✓ Empêcher l'implantation de commerces de détail dans les zones économiques dédiées.
UEb	<p>Zones d'activités principalement dédiées au développement des activités productives (industrie et artisanat de type industriel) et logistiques (entrepôt) et à protéger ces activités de la concurrence foncière qu'exercerait le commerce. Par rapport aux zones UEa, les zones UEb sont également dédiées à des activités de bureaux.</p> <p>Plusieurs types de zones UEb sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEb1 : hauteur de façade maximale à 10 mètres. • UEb1p : hauteur de façade maximale à 10 mètres, avec règles spécifiques pour répondre aux enjeux paysagers. • UEb1m : hauteur de façade maximale à 10 mètres, avec, en cas de construction de bureaux, une mixité activités-bureaux imposée. • UEb2 : hauteur de façade maximale à 18 mètres. • UEb2m : hauteur de façade maximale à 18 mètres, avec mixité activités-bureaux imposée. 	

UEc	<p>Il s'agit de zones, pour partie ou en totalité, commerciales.</p> <p>Les objectifs pour ces zones consistent à maintenir la mixité des activités économiques et asseoir leur positionnement dans l'armature commerciale du territoire pour assurer l'équilibre de cette dernière.</p> <p>Plusieurs types de zones UEc sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEc1 : hauteur de façade maximale à 10 mètres. • UEc2 : hauteur de façade maximale à 18 mètres. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Diversifier l'offre commerciale sans création de nouveaux pôles et favoriser la diversification et l'intégration urbaine des pôles de la Valentine et de Grand Littoral. ✓ Améliorer l'inscription des pôles commerciaux [...] dans le fonctionnement de la centralité [...], et envisager leur ouverture vers une mixité des fonctions.
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD		
UE	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif étant de dédier ces zones aux activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, les constructions des destinations « Exploitation agricole ou forestière » et « Habitation » sont interdites. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (campings et parcs résidentiels de loisirs, carrières...) ou admis sous condition (dépôts de plein air) le sont notamment afin de garantir la qualité fonctionnelle et/ou paysagère des zones économiques. 	
UEa UEb	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions des destinations « Commerce et activité de service » et « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » (excepté les sous-destinations liées aux administrations publiques et assimilées et aux établissements d'enseignement) sont interdites car, pour garantir la qualité fonctionnelle de ces zones d'activités et éviter les conflits d'usage et de circulation, il convient d'éviter leur fréquentation par le public. Le but est aussi de limiter le développement du commerce et la concurrence foncière que ce dernier exerce vis-à-vis des activités industrielles et artisanales. Et ce, d'autant plus qu'à l'échelle métropolitaine, les espaces productifs sont saturés. Il convient donc de préserver du foncier pour les activités productives. • Toutefois, les constructions des destinations « Commerce et activité de service » sont admises (excepté la sous-destination « Cinéma »), à condition d'être de taille limitée et d'être localisées dans des pôles de vie. Ces derniers sont identifiés dans des grandes zones d'activités qui sont éloignées des centres urbains (comme Florides, Aiguilles...) afin d'offrir des commerces et services de proximité aux salariés. • Les constructions de la sous-destination « établissements d'enseignement » sont également admises dans les zones UEa et UEb si elles sont liées à des activités présentes dans ces zones car il existe un véritable enjeu de développement de la formation professionnelle sur le territoire. 	
UEa	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de la sous-destination « Bureau » ne sont admises que si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone (telle que l'industrie). À défaut, elles sont interdites car les zones UEa ne bénéficient pas d'un niveau d'accessibilité et de desserte, notamment en transports collectifs, permettant une densité d'emplois trop importante que générerait du bureau. 	

Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	<ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des constructions existantes de la destination « Habitation » ne sont pas admises car il s’agit de ne pas conforter la mixité fonctionnelle de ces zones d’activités. • Les extensions limitées des autres constructions existantes sont admises (malgré que certaines constructions nouvelles soient interdites) car il convient de prendre en compte leurs besoins d’évolutions. Toutefois, des conditions sont posées pour que ces extensions ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de la zone.
UEa UEb	<ul style="list-style-type: none"> • En dehors des pôles de vie, les changements de destination des constructions vers la destination « Commerce et activité de service » sont interdits afin de préserver du foncier pour les activités productives.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l’ensemble des zones UE.
UEb1m UEb2m	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones UEb1m et UEb2m, les opérations intégralement constituées de « Bureaux » sont interdites car le niveau d’accessibilité et de desserte de ces zones, notamment en transports collectifs, n’est pas suffisant pour admettre une densité d’emplois trop élevée. En outre, l’ambition consiste à favoriser le maintien et le développement d’activités productives, notamment artisanales.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	<ul style="list-style-type: none"> • Excepté en UEb1p, l’emprise au sol des constructions est limitée à 65 % afin d’optimiser le foncier dans les zones d’activités.
UEb1p	<ul style="list-style-type: none"> • En UEb1p, l’emprise au sol des constructions est limitée à 50 % afin de concilier la nécessaire optimisation foncière avec les enjeux paysagers et environnementaux des zones concernées.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur de façade des constructions est limitée à 10 mètres dans les zones UE_1 (UEa1, UEb1...) notamment afin d’intégrer au mieux les constructions à leur environnement urbain (au contact de secteurs résidentiels et pavillonnaires par exemple) et dans le grand paysage (vues sur les massifs, zones d’interface ville-agriculture...). • La hauteur de façade des constructions est limitée à 18 mètres dans les zones UE_2 (UEa2, UEb2...) notamment afin de favoriser davantage l’optimisation du foncier dans les zones d’activités et de répondre aux besoins d’activités productives, logistiques ou encore commerciales.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent s’implanter à au moins 4 mètres des voies afin notamment de préserver la morphologie et les paysages des tissus, généralement discontinus, dans lesquels elles s’inscrivent, et de garantir une bonne fonctionnalité des zones d’activités, particulièrement en matière d’accès et de manœuvre des véhicules. • Le cas échéant, les constructions doivent observer un recul plus important ($d \geq DA/1,5$) si elles sont situées en bordure d’une voie qui correspond à une limite d’une zone urbaine à vocation résidentielle (UB, UC... et AUH) afin notamment d’éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes et de réduire les potentielles nuisances que portent les activités économiques sur les habitations.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (3 mètres) par rapport aux limites séparatives afin notamment de préserver la morphologie et les paysages des tissus, généralement discontinus, dans lesquels ils s’inscrivent, et d’assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions. • Le cas échéant, les constructions doivent observer un prospect plus important ($d \geq DA$) lorsqu’une limite séparative correspond à une limite d’une zone urbaine à vocation résidentielle (UB, UC... et AUH) afin notamment d’éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes et de réduire les potentielles nuisances que portent les activités économiques sur les habitations.
UEb1p	<ul style="list-style-type: none"> • En UEb1p, les prospects et la distance minimale que les constructions doivent respecter par rapport aux limites séparatives sont plus importantes ($d \geq DA$ et $d \geq 4$ mètres) que dans les autres zones UE afin notamment, et outre les justifications précitées pour ces dernières, de préserver le caractère d’excellence paysagère des zones d’activités concernées.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	<ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu’elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter une distance minimale (3 ou 5 mètres) par rapport aux autres constructions implantées sur le même terrain afin d’assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	<ul style="list-style-type: none"> • En UE, les exigences en matière de qualité des constructions sont relativement faibles car il s’agit de ne pas contraindre le développement et le bon fonctionnement des activités économiques. Toutefois, des exigences minimales sont portées afin d’assurer une prise en compte du contexte, notamment en matière d’intégration urbaine. • En outre, le règlement interdit les façades totalement métalliques, notamment pour des raisons paysagères (aspects peu qualitatifs).

Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces libres doivent, le plus souvent possible, être perméable afin notamment de favoriser l’infiltration des eaux pluviales et réduire le ruissellement. • Les espaces de pleine terre doivent être plantés d’arbre de haute tige et les retraits végétalisés, voire plantés également, afin notamment d’agrémenter le paysage des zones d’activités, de réduire l’impact de ces îlots de chaleur en favorisant le rafraichissement de l’air ou encore de contribuer à la préservation de la biodiversité (enjeu de la nature en ville).
UEa UEb	<ul style="list-style-type: none"> • Une part minimale d’espaces de pleine terre (15 %) est exigée afin notamment de favoriser l’infiltration des eaux pluviales et réduire ainsi le ruissellement et d’offrir une certaine qualité paysagère aux zones d’activités.
UEb1p	<ul style="list-style-type: none"> • En outre, en UEb1p, la surface totale des espaces verts est réglementée (au moins 30 %) afin notamment de préserver le caractère d’excellence paysagère des zones d’activités concernées.
UEc	<ul style="list-style-type: none"> • La part minimale d’espaces de pleine terre est plus importante (au moins 20 %) que dans les autres zones UE car elles ont, au moins pour partie, une fonction commerciale voire récréative, et accueillent du public. De fait, il est légitime d’exiger, dans ces zones, une plus grande qualité paysagère.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	<ul style="list-style-type: none"> • Les ratios fixés sont les mêmes qu’en zone UC car les zones UE ont plutôt vocation à être déterminées sur des secteurs de périphérie et non dans des tissus centraux. • Les aires de stationnement et de stockages doivent être positionnées à l’arrière ou sur les côtés des bâtiments. À défaut, elles doivent être dissimulées. Ce choix s’explique par la volonté d’améliorer la qualité paysagère des zones économiques.
UEb1p	<ul style="list-style-type: none"> • En UEb1p, des exigences plus importantes sont portées pour la végétalisation des aires de stationnement qui doivent être plus plantées que dans celles des autres zones UE. Ce choix s’explique par la volonté de conforter la qualité paysagère de la zone UEb1p.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires.

1.7. Zones UEs : Zones urbaines principalement vouées à l'accueil d'activités économiques spéciales

Zones UEs /// Zones urbaines principalement vouées à l'accueil d'activités économiques spéciales		
PRESENTATION GENERALE		
UEs	<p>Les zones UEs correspondent à des zones économiques spéciales qui participent au rayonnement du territoire de Marseille-Provence. Il s'agit notamment des portes d'entrée internationales du territoire (l'aéroport et le Grand Port Maritime de Marseille) dont les activités doivent être confortées et développées. Les zones UEs couvrent aussi les autres ports du territoire. Ces zones nécessitent donc des règles spécifiques, différentes de celles des zones économiques « classiques » qui sont classées en UE.</p> <p>Plusieurs types de zones UEs sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEsA : zone dédiée au fonctionnement et au développement de l'aéroport Marseille-Provence et d'activités qui y sont liées. • UEsP : zone dédiée au fonctionnement et au développement du Grand Port Maritime de Marseille (GPMM). • UEsC : zone dédiée au fonctionnement et au développement du domaine public portuaire des Chantiers Navals et du Port Vieux de La Ciotat • UEsN : zone notamment dédiée notamment au fonctionnement et au développement des autres ports, aux activités nautiques et aux zones de plaisance. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre Voir le détail dans chaque zone.</p>
UEsA	<p>La zone UEsA couvre l'aéroport Marseille-Provence.</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Permettre le renforcement de l'accessibilité aérienne par le déploiement des projets d'infrastructures clés</p>

<p>UEsP</p>	<p>La zone UEsP couvre le domaine public portuaire du Grand Port Maritime de Marseille (GPMM). Ce zonage, même s'il est strictement adossé au domaine public portuaire, traduit l'objectif d'un développement et d'un rayonnement, à l'échelle de la Méditerranée, des bassins Est du GPMM. Le règlement de cette zone a été construit de manière à mieux articuler cet espace portuaire avec son territoire et, plus particulièrement, avec les espaces urbains qui les entourent.</p> <p>Plusieurs types de zones UEsP sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEsP1 : zone correspondant à la partie du GPMM comprise entre le J4 et la forme 10 qui correspond aux espaces de développement du port global associant plusieurs activités dont l'inscription urbaine appelle des réponses adaptées en termes d'articulation entre le port et la ville. • UEsP2 : zone correspondant à la partie nord du GPMM où les activités de plaisances et balnéaires sont déjà dominantes mais qui s'inscrivent dans un projet plus global qui cherche à valoriser le potentiel nautique du territoire et une destination touristique attractive. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Créer les conditions du développement des activités du port et de leurs connexions aux espaces composant leur hinterland ✓ Permettre le renforcement de l'accessibilité maritime ✓ Développer les lieux supports d'attractivité événementielle autour des infrastructures d'accueil majeures et des grands espaces publics proches du rivage ✓ Privilégier l'accueil d'activités de production et de logistique dans les zones dédiées
<p>UEsC</p>	<p>La zone UEsC couvre le domaine public portuaire des Chantiers Navals et du Port Vieux de La Ciotat dans lequel l'objectif consiste à conforter les activités portuaires et nautiques existantes et à favoriser le développement d'activités complémentaires qui leur sont directement ou indirectement liées. Le règlement de cette zone a été construit de manière à renforcer l'attractivité des sites, en permettant la réalisation de projets.</p> <p>Plusieurs types de zones UEsC sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEsC1 : zone couvrant notamment la plate-forme nord du site, à l'interface entre le port-vieux et les chantiers navals, dans laquelle l'objectif consiste à mieux articuler l'espace portuaire avec le centre-ville. • UEsC2 : zone correspondante aux chantiers navals. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Permettre la structuration et le renforcement des pôles économiques d'excellence (pour l'artisanat, notamment autour des filières de la réparation navale) / Conforter et développer le site des Chantiers navals, pôle de moyenne et haute plaisance ✓ Développer les lieux supports d'attractivité événementielle autour des infrastructures d'accueil majeures et des grands espaces publics proches du rivage
<p>UEsN</p>	<p>Les zones UEsN correspondent aux autres ports, aux zones de plaisance, à des bases nautiques ou à des sites balnéaires. L'objectif est de développer les activités de tourisme et de loisirs en lien avec la mer tout en tenant compte à la fois des enjeux environnementaux et de la proximité urbaine d'un certain nombre de ces ports.</p> <p>Plusieurs types de zones UEsC sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEsN1 : zone correspondante à l'ensemble des autres ports, bases nautiques et zones de plaisance. • UEsN2 : zone correspondante à la base nautique du Roucas Blanc, dont l'aménagement est lié à l'accueil d'épreuves des Jeux Olympiques 2024. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Organiser l'activité du tourisme et des loisirs liés à la mer / Permettre le développement des activités de loisirs liées au littoral, en confortant l'offre d'accueil pour la plaisance et le nautisme

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif étant de dédier ces zones à des activités économiques spéciales, les constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » sont interdites, excepté en UEsP2.
UEsA	<ul style="list-style-type: none"> • Sont interdits les constructions des sous-destinations « Cinéma », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et de spectacles » et « Équipements sportifs » ainsi que les « campings et parcs résidentiels de loisirs » car la zone UEsA est, avant-tout, une zone économique dédiée. Ces constructions ou usages ne sont pas considérés comme nécessaires à l'exercice des activités aéroportuaires. • Les constructions qui sont admises doivent être nécessaires au fonctionnement de l'aéroport et/ou liées à l'activité aéroportuaire ou aéronautique car le but est de faire de la zone UEsA, non pas une zone d'activités classique, mais une zone spécialisée et liée à l'aéroport.
UEsP UEsC	<ul style="list-style-type: none"> • En UEsP et UEsC, sont admises les constructions de la sous-destination « Logement » mais elles sont limitées aux seuls logements de fonction car les zones UEsP et UEsC n'ont pas de vocation résidentielle et parce qu'il convient d'assurer le bon fonctionnement de ces ports. • Sont également admises les constructions de la sous-destination « Hébergement » notamment afin de répondre aux besoins des chantiers navals (hébergement des équipages). Toutefois, elles ne sont admises que dans les secteurs UEsP1 et UEsC1 afin que les personnes hébergées puissent profiter des aménités des centres-villes. • Les constructions des destinations « Commerce et activité de service » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et de la sous-destination « Centre de congrès et d'exposition » sont admises sous condition : elles doivent être nécessaires aux activités portuaires. <ul style="list-style-type: none"> ○ Toutefois, en UEsP1 et UEsC1, elles peuvent ne pas être directement nécessaires aux activités portuaires pour être admises. En effet, le but recherché est de favoriser l'intégration urbaine du port, le rayonnement du cœur de ville et le développement et à l'attractivité du port. Pour la zone UEsP1, ce choix s'inscrit donc en parfaite cohérence avec la démarche de la Charte Ville-Port. ○ Parmi ces trois destinations, plusieurs sous-destinations sont interdites en UEsP2 (« Cinéma », « Salle d'art et de spectacle » et « Equipement sportif ») et davantage encore en UEsC2 (il faut ajouter : « Hébergement hôtelier », « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ») car ces zones ne sont pas vouées à accueillir ces constructions qui participent à la vie urbaine.
UEsN	<ul style="list-style-type: none"> • Sont interdits les constructions des sous-destinations « Logement », « Cinéma », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et de spectacles » et « Centre des congrès et d'exposition » ainsi que les « campings et parcs résidentiels de loisirs » car la zone UEsN est, avant-tout, une zone économique dédiée aux activités nautiques et aux ports de plaisance. Ces constructions ou usages ne sont pas considérés comme nécessaires aux activités nautiques et aux ports de plaisance. • Les constructions qui sont admises doivent être nécessaires au fonctionnement des ports de plaisance et/ou liées à aux activités nautiques car le but est de faire de la zone UEsN, non pas une zone d'activités classique, mais une zone spécialisée et liée à ces ports de plaisance ou bases nautiques. Toutefois, les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » peuvent ne pas être liées à la vocation de la zone. Elles sont admises si elles ne sont pas incompatibles. Cette disposition permet d'offrir plus de souplesse au développement des équipements. • En UEsN2, l'hébergement et les logements sont toutefois admis pour mettre en œuvre le projet olympique, permettre son fonctionnement et assurer sa reconversion/réutilisation. Toutefois, ces sous-destinations sont admises sous condition (être lié aux activités nautiques, besoin pour la sécurité du site...) afin d'éviter toutes dérives.

Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> • Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> • Cet article n'est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> • Cet article n'est pas réglementé.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> • Les hauteurs de façade maximales des constructions dans les différentes zones UEs ont été fixées de manière, d'une part, à favoriser le développement des activités concernées et, d'autre part, à assurer une bonne intégration paysagère.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des constructions par rapport aux voies est relativement libre car il s'agit de ne pas contraindre le développement et le bon fonctionnement des activités aéroportuaires, portuaires, nautiques ou balnéaires. Toutefois, des exigences sont exprimées sous forme de règles qualitatives afin d'assurer une prise en compte du contexte, en matière d'intégration urbaine et de sécurité. • Le cas échéant, les constructions doivent observer un recul minimal particulier ($d \geq DA/1,5$) si elles sont situées en bordure d'une voie qui correspond à une limite d'une zone autre qu'économique (UE, UEs et AUE) afin notamment d'éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> • Le cas échéant, les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA$) et une distance minimale (3 mètres) lorsqu'une limite séparative correspond à une limite d'une zone autre qu'économique (UE, UEs et AUE) afin notamment d'éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes et de réduire les potentielles nuisances que portent les activités économiques sur les habitations.
UEsP	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein des zones UEsP, lorsqu'elles sont situées dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée, les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA-3 / 2$) et une distance minimale (3 mètres) afin notamment de favoriser la qualité urbaine de cette OIN.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux autres constructions implantées sur le même terrain afin d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> En UEs, les exigences en matière de qualité des constructions sont relativement faibles car il s’agit de ne pas contraindre le développement et le bon fonctionnement des activités aéroportuaires, portuaires, nautiques ou balnéaires. Toutefois, des exigences minimales sont portées afin d’assurer une prise en compte du contexte, notamment en matière d’intégration urbaine.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> En UEs, les exigences en matière de qualité des espaces libres sont faibles car il s’agit de ne pas contraindre le développement et le bon fonctionnement des activités aéroportuaires, portuaires, nautiques ou balnéaires. Toutefois, une exigence de traitement des espaces libres est posée pour les terrains situés à la limite d’une autre zone qu’UEs afin de garantir une certaine intégration paysagère dans leur environnement, notamment urbain.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> Les règles édictées pour l’ensemble des zones UEs ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies pour assurer une bonne prise en compte des besoins et d’éviter les impacts sur les espaces publics et la circulation générale.
UEsP UEsC	<ul style="list-style-type: none"> De par leur positionnement au contact du centre-ville et de ses premiers faubourgs, les zones UEsP et UEsC sont soumises à des obligations en matière de stationnement similaires à celles de ces espaces urbains.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEs	<ul style="list-style-type: none"> Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières (hormis pour les rejets directs en mer liés aux zones portuaires et nautiques qui font l’objet d’une disposition particulière). Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires.

1.8. Zones UEt : zones urbaines principalement vouées au développement des hébergements touristiques

Zones UEt /// Zones urbaines principalement vouées au développement des hébergements touristiques		
PRESENTATION GENERALE		
UEt	<p>Les zones UEt couvrent des secteurs vouées exclusivement au développement des hébergements touristiques.</p> <p>Plusieurs types de zones UEt sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEt1 : zones dédiées au développement de l'hôtellerie. • UEt2 : zones dédiées à l'aménagement de campings. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Permettre le développement de pôles structurants concentrant l'offre d'hébergement et les équipements ✓ Organiser l'activité du tourisme et des loisirs liés à la mer, en veillant à préserver les richesses naturelles qui y sont associées : plaisance, plongée, baignade, balnéothérapie...
UEt1	Les zones UEt1 couvrent des secteurs vouées au développement de l'hôtellerie et d'activités commerciales et de services complémentaires.	
UEt2	Les zones UEt2 couvrent des secteurs vouées à l'aménagement de campings ou de parcs résidentiels de loisirs et d'activités commerciales et de services complémentaires.	
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD		
UEt	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif étant de dédier exclusivement ces zones au développement d'activités et d'hébergement touristiques, les constructions des destinations « Exploitation agricole ou forestière », « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et des sous-destinations « Commerce de gros » et « Cinéma » sont interdites. • En UEt, sont admises les constructions des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » si elles sont de taille limitée et nécessaires au fonctionnement du camping, parc résidentiel de loisirs ou pôle touristique concerné car le but n'est pas de faire de ces zones, de nouvelles polarités commerciales. L'objectif est de permettre à ces sites de se doter de commerces et services de proximité pour leurs résidents temporaires. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (dépôts de plein air, carrières...) ou admis sous condition (affouillements et exhaussements du sol...) le sont notamment afin de garantir la fonctionnalité et la qualité urbaine de ces sites et de préserver la santé des touristes. 	
UEt1	<ul style="list-style-type: none"> • En UEt1, sont interdits les campings et parcs résidentiels de loisirs car ces derniers ne sont visés que dans les zones UEt2. 	
UEt2	<ul style="list-style-type: none"> • En UEt2, les constructions de la sous-destination « Logement » sont limitées aux seuls logements de fonction car ces zones n'ont pas de vocation résidentielle et parce qu'il convient d'assurer le bon fonctionnement des campings et des parcs résidentiels de loisirs. 	

Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	<ul style="list-style-type: none"> Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	<ul style="list-style-type: none"> Cet article n'est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	<ul style="list-style-type: none"> Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones UEt.
UEt1	<ul style="list-style-type: none"> En UEt1, l'emprise au sol de la totalité des constructions est limitée à 30 % afin d'être en cohérence avec le règlement de la zone UC, la forme urbaine recherchée étant similaire.
UEt2	<ul style="list-style-type: none"> En UEt2, l'emprise au sol de la totalité des constructions est limitée à 10 % car, dans les campings et parcs résidentiels de loisirs, la constructibilité doit être faible et se restreindre aux locaux d'accueil ainsi qu'aux commerces et services internes.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	<ul style="list-style-type: none"> Les édifices techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public.
UEt1	<ul style="list-style-type: none"> En UEt1, la hauteur de façade des constructions est limitée à 16 mètres afin, à la fois, de répondre aux besoins hôteliers et de favoriser leur intégration dans les tissus urbains et, plus globalement, dans le paysage.
UEt2	<ul style="list-style-type: none"> En UEt2, la hauteur de façade maximale des constructions est limitée à 7 mètres car, dans les campings et parcs résidentiels de loisirs, la constructibilité doit être faible et se restreindre aux constructions liées à la gestion et au fonctionnement de ces sites.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s'implanter à au moins 4 mètres des voies afin notamment de préserver la morphologie et les paysages des tissus, généralement discontinus, dans lesquels elles s'inscrivent, et de garantir une bonne fonctionnalité des sites, particulièrement en matière d'accès et de manœuvre des véhicules.
UEt1	<ul style="list-style-type: none"> En UEt1, les constructions doivent aussi respecter une certaine distance ($d \geq DA/2$) par rapport à l'alignement opposé afin de prendre en compte la largeur de voies (pour l'aération des espaces publics) et les constructions situées en vis-à-vis (problématique d'ensoleillement notamment).

Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (3 mètres) par rapport aux limites séparatives afin notamment de préserver la morphologie et les paysages des tissus, généralement discontinus, dans lesquels ils s'inscrivent, et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	<ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect ($d \geq DA/2$) et une distance d'au moins 6 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). • Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies que d'ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu'à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n'est pas en jeu. Cela a pour but d'optimiser l'espace tout en permettant d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces verts doivent s'étendre sur au moins 50 % du terrain, dont au moins deux tiers en pleine terre afin notamment de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire ainsi le ruissellement. Il s'agit aussi d'offrir une certaine qualité paysagère aux abords des hébergements hôteliers et touristiques et de favoriser des campings et parcs résidentiels de loisirs à la fois attractifs et en adéquation avec les exigences paysagères et écologiques du territoire. • Les arbres existants sont maintenus ou compensés et les espaces de pleine terre et retraits sont plantés d'arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux sites concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbain et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants... • Les dalles de couverture : <ul style="list-style-type: none"> - sont aménagées en terrasse afin d'optimiser l'espace et d'offrir aux habitants des espaces extérieurs ; - et/ou végétalisées afin de réduire les îlots de chaleur et d'améliorer la qualité environnementale, paysagère et écologique des quartiers concernés.

Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones UEt, seules sont réglementer les normes de stationnement pour les constructions des sous-destinations « Hébergement hôtelier et touristique » et « Logement », les autres destinations et sous-destinations n’étant pas autorisées. Les ratios fixés sont les mêmes qu’en zone UC car les zones UEt ont plutôt vocation à être déterminées sur des secteurs de périphérie et non dans des tissus centraux. • Précisons que pour les constructions de la destination « Hébergement hôtelier et touristique » (quelle que soit la zone urbaine), une obligation spécifique a été ajoutée. Il s’agit d’une exigence de disposer, à proximité, d’une aire de dépose pour autocars car il convient de prendre en compte les différents modes de transports des touristes. • Comme en UC, les aires de stationnement « éco-aménagées » (emplacements avec revêtements poreux, arbres plantés dans des fosses de pleine terre...) peuvent être valorisées en surface d’espaces verts. L’objectif est de favoriser un traitement paysager et qualitatif des aires de stationnement, de lutter contre le ruissellement et de réduire les îlots de chaleur que constituent de grandes surfaces bitumées.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires.
UEt2	<ul style="list-style-type: none"> • En UEt2, le recours à l’assainissement non collectif est admis lorsque le réseau public d’assainissement ne dessert pas la zone à condition que les installations soient conformes à la réglementation en vigueur et validées par les services compétents (notamment au regard des contraintes du terrain, de la nature des sols, du dimensionnement de la construction). En effet, conformément à la réponse ministérielle (n°5105 du 8 mars 1999) à l’article R.2224-10 du CGCT, « dans toutes les zones peu densément urbanisées, l’assainissement non collectif peut être préconisé, et l’assainissement collectif ne devrait pas y être développé ». L’autorisation des dispositifs d’assainissement autonome s’appuie également sur le corpus jurisprudentiel. En effet, un PLU a été jugé illégal car il subordonnait la constructibilité des terrains à la création d’un réseau d’assainissement collectif alors que la création de ce dernier était impossible et qu’un autre système était possible (CAA Marseille, 24 nov. 2011, M. et Mme Peter, req.n° 09MA04413). Par ailleurs, le code général des collectivités territoriales (CGCT, art. R.2224-7) précise que « peuvent être placées en zones d’assainissement non collectif les parties du territoire d’une commune dans lesquelles l’installation d’un système de collecte des eaux usées ne se justifie pas, soit parce qu’elle ne présente pas d’intérêt pour l’environnement et la salubrité publique, soit parce que son coût serait excessif ». Les habitations pavillonnaires dispersées, les quartiers périphériques de villes ou les sites touristiques isolés sont principalement concernés.

1.9. Zones UQ : zones d'équipements

Zones UQ /// Zones urbaines dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements		
PRESENTATION GENERALE		
UQ	<p>Les zones UQ recouvrent les secteurs notamment dédiés aux équipements. La maîtrise publique ou l'intérêt général de ces activités, la taille des emprises et tènements fonciers qui les accueillent justifient le plus souvent cette prise en compte au moyen d'un zonage particulier.</p> <p>Plusieurs types de zones UQ sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UQI : zones principalement dédiées au fonctionnement des infrastructures de déplacements (autoroutes, voies ferrées...). • UQP : zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité. • UQM : zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements d'envergure métropolitaine (hôpitaux, universités...). • UQG : zones urbaines dédiées aux activités de la Défense Nationale. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre Voir le détail dans chaque zone.</p>
UQI	<p>Les zones UQI couvrent principalement les autoroutes et les voies ferrées. Dans ces zones sont donc autorisées les constructions qui sont nécessaires au fonctionnement et à la gestion des infrastructures de déplacements.</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Faciliter la réalisation des projets d'infrastructures ferroviaires. ✓ Permettre le renforcement de l'accessibilité routière.
UQP	<p>Les zones UQP couvrent principalement les secteurs dans lesquels se concentrent (ou ont vocation à se concentrer) des équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment de proximité (établissement d'enseignement, équipements sportifs...).</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Prévoir les équipements de proximité ✓ Permettre la construction des aires d'accueil des gens du voyage.

<p>UQM</p>	<p>Les zones UQM couvrent principalement des équipements d'envergure métropolitaine. L'objectif consiste à permettre d'accélérer la modernisation et éventuellement la densification de ces sites, qui assurent des fonctions majeures à l'échelle du Conseil du territoire et de la métropole, qui participent à l'attractivité régionale voire (inter)nationale du territoire et qui accueillent un nombre significatif d'emplois. En raison des contraintes foncières évidentes mais également de raisons fonctionnelles, il paraît le plus souvent opportun d'assurer leur évolution et leur recomposition sur les sites eux-mêmes. Ce zonage est ainsi conçu pour les sites principaux des fonctions hospitalières, universitaires et technopolitaines, de certains grands équipements sportifs, de sièges de fonctions administratives et institutionnelles... Ceux-ci sont évidemment principalement portés par des structures publiques (collectivités locales, Etat...) ou organismes associés (Aix-Marseille Université, Assistance Publique des Hôpitaux de Marseille...), mais pas uniquement (sites hospitaliers appartenant à des fondations privées, école de commerce...).</p> <p>Plusieurs types de zones UQM sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UQM1 : zones dédiées quasi-exclusivement aux équipements et aux activités qui y sont liées, mais dans lesquelles ni les commerces et services ni les hébergements ne sont pas admis car ces derniers existent dans les tissus urbains qui entourent ces zones ou qui sont situés à proximité. • UQM2 : zones dédiées aux équipements et aux activités qui y sont liées et dans lesquelles sont notamment admis les commerces et services de proximité car ces derniers sont peu présents à proximité (cas notamment de Luminy et de l'hôpital-Nord). • UQMh : zones dédiées à l'hébergement lié aux équipements d'envergure métropolitaine. Il s'agit notamment d'un secteur de Luminy dédié à de l'hébergement étudiant. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Permettre la structuration et le renforcement des pôles économiques d'excellence ✓ Permettre le développement de pôles structurants concentrant l'offre d'hébergement et les équipements ✓ Renforcer les centralités métropolitaines / Optimiser le foncier et le renouvellement urbain
<p>UQG</p>	<p>Les zones UQG couvrent les secteurs urbains dédiés aux activités de la Défense Nationale.</p>	

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (campings et parcs résidentiels de loisirs, carrières...) ou admis sous condition (dépôts de plein air, ICPE, affouillements et exhaussements du sol) le sont notamment afin de garantir la fonctionnalité de ces zones d'équipements.
UQI	<ul style="list-style-type: none"> • En UQI, sont admises les constructions des sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » si elles sont nécessaires ou liées au fonctionnement des infrastructures. Il s'agit de permettre aux gestionnaires des infrastructures de mener à bien leurs missions. • En UQI, sont également admises les constructions des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » si elles sont nécessaires ou liées au fonctionnement des infrastructures. Il s'agit de permettre aussi le développement des services et de commerces dédiés principalement aux automobilistes (stations-service par exemple) et autres voyageurs. • Toutes les autres destinations et sous-destinations sont interdites car contraires à la vocation de la zone.
UQP	<ul style="list-style-type: none"> • En UQP, les activités agricoles sont admises afin de favoriser l'essor de l'agriculture urbaine, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement résidentiel. Toutefois, les exploitations forestières sont interdites car inappropriées à la vocation des zones UQP. • En UQP, les constructions de la destination « Commerce et activités de service » et des sous-destinations « Hébergement », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau » sont interdites car elles ne répondent pas à la vocation générale de la zone, l'objectif étant de préserver ce foncier pour des équipements. • En UQP, les constructions de la sous-destination « Logement » sont limitées aux seuls logements de fonction car ces zones n'ont pas de vocation résidentielle et parce qu'il convient d'assurer le bon fonctionnement des équipements.
UQM	<ul style="list-style-type: none"> • En UQM, les activités agricoles sont admises afin de favoriser l'essor de l'agriculture urbaine, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement résidentiel. Toutefois, les exploitations forestières sont interdites car inappropriées à la vocation des zones UQM. • Dans l'ensemble des zones UQM, les constructions de la sous-destination « Logement » sont limitées aux seuls logements de fonction car ces zones n'ont pas de vocation résidentielle et parce qu'il convient de préserver ce foncier pour des équipements. • Dans l'ensemble des zones UQM, les constructions des sous-destinations « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau » sont admises mais à condition d'être liées à la vocation générale de la zone (vocation hospitalière, universitaire...) car l'objectif est notamment de favoriser le développement de technopôles et de liens entre les grands équipements et les activités privées de recherche et de production. • Excepté en UQMh, les constructions de la sous-destination « Hébergement » sont interdites car ces zones n'ont pas de vocation résidentielle. • Excepté en UQM2, les constructions des destinations « Commerce et activité de service » sont interdites car elles ne correspondent pas à la vocation de ces zones et parce qu'il convient de préserver ce foncier pour des équipements. • Par ailleurs, les hélistations et les hélisurfaces sont interdites dans la zone UQM2 délimitée autour de la station de métro Louis Armand de Marseille afin de limiter fortement les nuisances sonores du projet d'hôpital privé sur l'environnement résidentiel.
UQM2	<ul style="list-style-type: none"> • En UQM2, les constructions des destinations « Commerce et activité de service » sont admises (excepté la sous-destination « Cinéma »), à condition d'être de taille limitée et d'être localisées dans les pôles de vie. Ces derniers sont identifiés dans les grands pôles d'équipements qui sont éloignés des centres urbains (comme Luminy et l'Hôpital-Nord) afin d'offrir des commerces et services de proximité aux salariés, étudiants, visiteurs ou autres usagers de ces grands équipements.

UQMh	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de la sous-destination « Hébergement » sont admises en UQMh car c'est la destination première de cette zone. Mais elles le sont sous condition car il s'agit de veiller à la vocation générale du secteur (vocation universitaire à Luminy par exemple). Le but est que les hébergements admis répondent directement aux besoins des équipements du site afin de réduire l'éloignement des résidents et, par conséquence, les déplacements.
UQG	<ul style="list-style-type: none"> • En UQG, toutes les constructions sont autorisées, quelle que soit leur destination ou sous-destination, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de la Défense Nationale.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQP UQM	<ul style="list-style-type: none"> • En UQP et UQM, les constructions existantes de la sous-destination « Logement » qui ne sont ni nécessaires au fonctionnement d'un équipement ni liées à la vocation générale de la zone peuvent faire l'objet d'une extension limitée et recevoir des constructions annexes. Ce choix s'explique par la volonté de prendre en compte les besoins d'adaptation et d'évolution des logements existants. • Les constructions existantes de la sous-destination « Commerce et activité de service » qui peuvent aussi faire l'objet d'une extension limitée. Il s'agit de prendre en compte les équipements sportifs existants qui ne relèveraient pas de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	<ul style="list-style-type: none"> • Cet article n'est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	<ul style="list-style-type: none"> • Cet article n'est pas réglementé.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur de façade maximale des constructions des sous-destinations « Logement » et « Exploitation agricole » est fixée à 7 mètres car le développement résidentiel et l'agriculture n'est pas la vocation première des zones UQ.
UQI	<ul style="list-style-type: none"> • En UQI, la hauteur de façade des autres constructions est limitée à 10 mètres afin, à la fois, de répondre aux besoins des gestionnaires des infrastructures et des activités directement liées et de favoriser leur intégration dans l'environnement, ces zones UQI pouvant être insérées dans les zones agricoles ou naturelles.
UQP	<ul style="list-style-type: none"> • En UQP, la hauteur de façade maximale des autres constructions est portée à 20 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres.
UQM	<ul style="list-style-type: none"> • En UQM, la hauteur de façade maximale des autres constructions est portée à 28 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres. L'objectif recherché est aussi de favoriser la densification et le renouvellement urbain sur les sites concernés.
UQG	<ul style="list-style-type: none"> • En UQG, la hauteur de façade maximale des autres constructions est portée à 16 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres, sans bouleverser le paysage urbain des quartiers dans lesquels ces zones UQG peuvent s'insérer.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones UQ.
UQP UQM UQG	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies. Dans le second cas, elles doivent être implantées à au moins 4 mètres des voies afin notamment de favoriser le traitement paysager du retrait et de faciliter l'accès et les manœuvres des véhicules. • Le cas échéant, les constructions doivent observer un recul plus important ($d \geq DA/1,5$) si elles sont situées en bordure d'une voie qui correspond à une limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle (UB, UC... et AUH) afin notamment d'éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (3 mètres) par rapport aux limites séparatives, afin notamment de préserver la morphologie et les paysages des tissus, généralement discontinus, dans lesquels ils s'inscrivent, et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie. • Le cas échéant, les constructions doivent observer un prospect plus important ($d \geq DA$) lorsqu'une limite séparative correspond à une limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle (UB, UC... et AUH) afin notamment d'éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes et de réduire les potentielles nuisances que portent les activités économiques sur les habitations.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones UQ.
UQP UQM	<ul style="list-style-type: none"> • En UQP et UQM, lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter une distance minimale (3 ou 5 mètres) par rapport aux autres constructions implantées sur le même terrain afin d'assurer de bonnes conditions de défense incendie.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de favoriser la qualité urbaine, d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions et de respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces libres doivent, le plus souvent possible, être perméables afin notamment de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le ruissellement. • Les espaces de pleine terre doivent être plantés d'arbre de haute tige et les retraits végétalisés, voire plantés également, afin notamment d'agrémenter le paysage des zones d'activités, de réduire l'impact de ces îlots de chaleur en favorisant le rafraîchissement de l'air ou encore de contribuer à la préservation de la biodiversité (enjeu de la nature en ville).
UQP UQM	<ul style="list-style-type: none"> • Une part minimale d'espaces de pleine terre (15 %) est exigée afin notamment de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire ainsi le ruissellement et d'offrir une certaine qualité paysagère aux zones d'activités.

Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	<ul style="list-style-type: none"> • Les normes de stationnement ont été définies au regard des usages et besoins de ces secteurs. A noter cependant que, pour les équipements (quelle que soit la zone d'ailleurs), aucun ratio minimum de places de stationnement n'est requis. En effet, aucun ratio ne peut permettre de répondre à la grande diversité des équipements (école, hôpitaux...). C'est pour cela que le règlement fixe un principe général qui exige de calibrer le nombre de places de stationnement en tenant compte de la nature de chaque équipement, de la fréquentation qu'il génère, de sa situation géographique...
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires.

1.10. Zones UV : zones dédiées aux espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs

Zones UV /// Zones urbaines dédiées notamment aux espaces verts urbains		
PRESENTATION GENERALE		
UV	<p>Les zones UV regroupent des espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative ou sportive doivent être préservées et mises en valeur, afin notamment d’assurer la qualité de vie dans les zones urbaines.</p> <p>Plusieurs types de zones UV sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UVp : zones couvrant notamment les plages dites « urbaines ». • UV1 : zones couvrant notamment les espaces verts urbains à vocation récréative et environnementale, pouvant être relativement sensibles d’un point de vue écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très limitée. • UV2 : zones couvrant notamment les espaces verts urbains tels que les parcs publics dans lesquels la constructibilité est très limitée mais permet d’assurer la gestion et la fréquentation de ces sites. • UV3 : zones couvrant notamment de grands espaces verts urbains à vocation sportive ou de loisirs, sur lesquels des projets de développement complémentaires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement. Dans ces zones, le règlement autorise donc une constructibilité légèrement accrue mais toujours relativement modeste eu égard à la superficie des sites. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver les grandes structures du paysage urbain : préserver les grands parcs urbains significatifs en permettant les évolutions nécessaires pour une fréquentation optimale par le public. ✓ Développer la nature en ville / Protéger voire développer les sites naturels et espaces agricoles en milieu urbain.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif étant de dédier ces zones aux espaces verts, toutes les constructions sont interdites. • Toutefois, sont admises les constructions des sous-destinations « Restauration », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Salle d'art et de spectacles », « Equipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public » afin et à condition de permettre la bonne gestion des espaces verts urbains et d'assurer des conditions satisfaisantes pour l'accueil du public. En outre, ces constructions sont de taille plus ou moins limitée (cf. détail par zone UV ci-après) car les sites concernés constituent des espaces de respiration et n'ont pas vocation à être urbanisés ou, en UV3, que très modérément. • Excepté en UVp, les constructions de la destination « Exploitation agricole » sont admises afin de favoriser l'agriculture urbaine. Toutefois, l'agriculture n'étant pas la vocation première de ces zones, ces constructions doivent respecter une condition : ne pas générer de nuisances à l'environnement résidentiel car il convient, en effet, de préserver la qualité du cadre de vie du voisinage. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (campings et parcs résidentiels de loisirs, carrières, dépôts en plein air...) ou admis sous condition (affouillements et exhaussements du sol) le sont notamment afin de garantir la qualité des espaces verts urbains et le confort de leurs usagers.
UV1	<ul style="list-style-type: none"> • En UV1, la surface de plancher totale des nouvelles constructions admises est limitée à 50 m² car ces zones couvrent notamment des espaces verts urbains à vocation récréative et environnementale, relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, notamment au bord des cours d'eau.
UV2	<ul style="list-style-type: none"> • En UV2, afin de favoriser notamment la bonne gestion des parcs publics, la surface de plancher totale maximale des nouvelles constructions admises est portée à 250 m² mais restant relativement faible au regard de la superficie concernée et des besoins qui peuvent être liés à la fréquentation de ces espaces. Leur caractère de « poumon vert » et d'ouverture de ces espaces est ainsi garanti.
UV3	<ul style="list-style-type: none"> • En UV3, la surface de plancher totale maximale des nouvelles constructions admises est portée à 1 000 m² car ces zones couvrent notamment de grands espaces verts urbains à vocation sportive ou de loisirs, sur lesquels des projets de développement complémentaires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement.
UVp	<ul style="list-style-type: none"> • En UVp, et contrairement à ce qui est fait dans les autres zones UV, ce n'est pas la surface de plancher totale qui est limitée mais la surface de plancher de chaque construction (200 m²) car, sur le Domaine Public Maritime (DPM), il n'y a pas de « terrain » d'assiette qui permet de comptabiliser la totalité des constructions réalisées. De plus, les constructions doivent être démontables afin de préserver le littoral.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques.
UV1 UV2 UV3	<ul style="list-style-type: none"> • Toutefois, en UV1, UV2 et UV3, les constructions existantes de la sous-destination « Logement » peuvent faire l'objet d'une extension limitée et recevoir des constructions annexes. Ce choix s'explique par la volonté de prendre en compte les besoins d'adaptation et d'évolution des logements existants. Cette disposition ne concerne pas les zones UVp car ces dernières recouvrent le Domaine Public Maritime (DPM).
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • Cet article n'est pas réglementé.

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones UV.
UV1	<ul style="list-style-type: none"> • En UV1, l'emprise au sol totale des nouvelles constructions est limitée à 50 m² car ces zones couvrent notamment des espaces verts urbains à vocation récréative et environnementale, relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, notamment au bord des cours d'eau.
UV2	<ul style="list-style-type: none"> • En UV2, afin de favoriser notamment la bonne gestion des parcs publics, l'emprise au sol totale des nouvelles constructions est portée à 250 m² mais restant relativement faible au regard de la superficie concernée et des besoins qui peuvent être liés à la fréquentation de ces espaces. Leurs caractères de « poumon vert » et d'ouverture paysagère sont ainsi garantis.
UV3	<ul style="list-style-type: none"> • En UV3, l'emprise au sol totale des nouvelles constructions est portée à 1 000 m² car ces zones couvrent notamment de grands espaces verts urbains à vocation sportive ou de loisirs, sur lesquels des projets de développement complémentaires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement.
UVp	<ul style="list-style-type: none"> • En UVp, et contrairement à ce qui est fait dans les autres zones UV, ce n'est pas l'emprise au sol totale qui est limitée mais l'emprise au sol de chaque construction (250 m²) car, sur le Domaine Public Maritime (DPM), il n'y a pas de « terrain » d'assiette qui permet de comptabiliser la totalité des constructions réalisées.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur de façade maximale des constructions de la sous-destination « Logement » est fixée à 7 mètres car l'objectif n'est que de permettre l'évolution des quelques logements existants dans ces zones. • Excepté en UV3, la hauteur de façade maximale des autres constructions est limitée à 3,5 mètres car il s'agit seulement de permettre des constructions nécessaires à la gestion et à la fréquentation de ces espaces verts urbains. • Les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public.
UV3	<ul style="list-style-type: none"> • En UV3, la hauteur de façade maximale des autres constructions est portée à 11 mètres afin d'accompagner le développement de ces grands espaces verts urbains à vocation sportive ou de loisirs.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • Cet article n'est pas réglementé, sauf pour la zone UV3.
UV3	<ul style="list-style-type: none"> • En UV3, les constructions (qui peuvent atteindre une hauteur de 11 mètres) doivent aussi respecter une certaine distance ($d \geq DA/2$) par rapport à l'alignement opposé afin de prendre en compte la largeur de voies (pour l'aération des espaces publics) et les constructions situées en vis-à-vis (problématique d'ensoleillement notamment).

Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (3 mètres) par rapport aux limites séparatives afin notamment de préserver l'aération de ces espaces et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter une distance minimale (3 mètres) par rapport aux autres constructions implantées sur le même terrain afin d'assurer de bonnes conditions de défense incendie.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de favoriser la qualité urbaine, d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions et de respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire. • Toutefois, contrairement à ce qui est fait dans les zones urbaines, les clôtures en murs pleins sont interdites dans les zones UV car ces dernières ont vocation à être des espaces de respiration, relativement ouverts sur la ville.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones UV.
UV1	<ul style="list-style-type: none"> • En UV1, les espaces libres doivent être plantés d'arbres de haute tige ou végétalisés car ces zones sont sensibles d'un point de vue environnementale (enjeux écologiques, risques naturels...).
UV2	<ul style="list-style-type: none"> • En UV2, les espaces libres doivent être perméables afin notamment de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le ruissellement.
UV3	<ul style="list-style-type: none"> • En UV3, seuls les espaces libres autres que ceux dédiés à des espaces sportifs et de loisirs doivent être plantés d'arbres de haute tige ou végétalisés car il s'agit de prendre en compte les besoins de développement des sites et favoriser leur qualité, notamment paysagère.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé dans les zones UV car ces dernières correspondent plutôt à des espaces ouverts, avec une constructibilité limitée. L'objectif consiste donc à préserver ces espaces. Toutefois, la création d'aires de stationnement est admise pour répondre à des besoins spécifiques. Dans ce cas, ces aires devront être traitées de façon qualitative car les zones UV ont vocation à améliorer le cadre de vie urbain.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Le recours à l'assainissement non collectif est admis lorsque le réseau public d'assainissement ne dessert pas la zone à condition que les installations soient conformes à la réglementation en vigueur et validées par les services compétents (notamment au regard des contraintes du terrain, de la nature des sols, du dimensionnement de la construction). En effet, conformément à la réponse ministérielle (n°5105 du 8 mars 1999) à l'article R.2224-10 du CGCT, « dans toutes les zones peu densément urbanisées, l'assainissement non collectif peut être préconisé, et l'assainissement collectif ne devrait pas y être développé ». L'autorisation des dispositifs d'assainissement autonome s'appuie également sur le corpus jurisprudentiel. En effet, un PLU a été jugé illégal car il subordonnait la constructibilité des terrains à la création d'un réseau d'assainissement collectif alors que la création de ce dernier était impossible et qu'un autre système était possible (CAA Marseille, 24 nov. 2011, M. et Mme Peter, req.n° 09MA04413). Par ailleurs, le code général des collectivités territoriales (CGCT, art. R.2224-7) précise que « peuvent être placées en zones d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un système de collecte des eaux usées ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement et la salubrité publique, soit parce que son coût serait excessif ». Les habitations pavillonnaires dispersées, les quartiers périphériques de villes ou les sites touristiques isolés sont principalement concernés.

1.11. Zones A : zones agricoles

Zones A /// Zones agricoles		
PRESENTATION GENERALE		
A	<p>Les zones A couvrent notamment les terres agricoles exploitées (notamment pour du maraîchage, de la viticulture...) ou exploitables (en friche mais avec un potentiel agronomique avéré ou fortement pressenti) en incluant les bâtiments qui sont nécessaires aux exploitations.</p> <p>Plusieurs types de zones A sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A1 : zones agricoles « strictes », avec constructibilité limitée. • A2 : zones agricoles « ordinaires ». 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Maintenir les espaces agricoles ouverts. ✓ Permettre le développement de projets à vocation agricole. ✓ Lutter contre le mitage des espaces agricoles [...] tout en permettant les évolutions des exploitations pérennes. ✓ Limiter la consommation foncière et le mitage en privilégiant le développement par le renouvellement urbain et la densification. ✓ Interdire ou restreindre les constructions dans les secteurs de protection.
A1	<p>Les zones A1 couvrent des zones agricoles en Espace Proche du Rivage et situées dans les massifs et dont les enjeux écologiques et/ou paysagers, en sus des potentialités agronomiques des sols, requièrent de limiter fortement leur constructibilité. Elles couvrent également des zones agricoles soumises à une forte pression urbaine et impactées par un mitage important dans lesquelles la préservation stricte des terres cultivables doit être garantie.</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les principes de préservation mis en œuvre par le PADD sont de deux ordres. D'une part, il définit un régime strict de protection des espaces à forts enjeux environnementaux ou paysagers : il s'agit des espaces de production agricole insérés dans les massifs. ✓ Protéger strictement les espaces agricoles à enjeu environnemental ou paysager très fort et les espaces remarquables agricoles de la « loi Littoral ». ✓ Dans les communes soumises à la « loi Littoral », permettre les aménagements dans les espaces agricoles proches du rivage, selon les dispositions du Code de l'urbanisme.
A2	<p>Les zones A2 couvrent les autres zones agricoles du territoire, notamment en plaine, dans lesquelles l'activité agricole est parfois contrainte par un mitage de l'espace. Dans ces zones, l'objectif consiste à concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation.</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les principes de préservation mis en œuvre par le PADD sont de deux ordres. [...]. D'autre part, il définit un régime plus souple de limitation des nouvelles pressions foncières, dans les espaces déjà touchés par le mitage. Celui-ci se traduit par une maîtrise des constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de la sous-destination « Exploitation forestière » sont interdites car les zones A ont une vocation agricole. • Les constructions des destinations « Commerce et activité de service », « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » (excepté la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ») et « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » et de la sous-destination « Hébergement » sont interdites car elles ne correspondent pas à la vocation agricole de la zone. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (notamment les campings et parcs résidentiels de loisirs, les carrières, l'extraction de terres végétales et les installations de production d'énergie solaire implantées au sol) sont aussi interdits afin de préserver l'intégrité des terres agricoles et la fonctionnalité des exploitations.
A1	<ul style="list-style-type: none"> • En A1, toutes constructions nouvelles (y compris celles de la sous-destination « Exploitation agricole » mais excepté certains « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ») sont interdites car ces espaces sont sensibles d'un point de vue environnemental et/ou paysager. • Les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont admises, même extrêmement encadrées car les zones A1 sont sensibles d'un point de vue environnemental. C'est pour cela que les conditions sont strictes : les constructions doivent être dédiées au fonctionnement et à la gestion du territoire (eau, énergie, risques...) et leur localisation en zone A1 doit résulter d'une nécessité technique impérative. • En outre, les serres et châssis sont admis à condition d'être démontables et de taille limitée notamment afin de concilier la nécessaire prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux particulièrement forts (pouvant être liés aux espaces littoraux) avec les besoins des exploitants pour maintenir et développer des activités agricoles, indispensables à la préservation la qualité écologique et/ou paysagère des lieux.
A2	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole » sont admises à condition d'être implantée sur un terrain déjà bâti notamment afin d'éviter d'accentuer le mitage des espaces agricoles. Toutefois, il est possible d'implanter une construction sur un terrain non bâti s'il s'agit d'une exploitation nouvelle dépourvue de terrain bâti et ce, afin de ne pas bloquer toute nouvelle installation. De même, cette possibilité est offerte pour les exploitations existantes dont les terrains bâtis sont situés trop loin des terrains concernés afin de ne pas contraindre à des déplacements trop importants qui contrecarreraient la fonctionnalité de ces exploitations. • Les constructions de la sous-destination « Logement » sont admises notamment afin de favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles. Toutefois, elles doivent être de taille limitée et implantée sur un terrain déjà bâti notamment afin d'éviter d'accentuer le mitage des espaces agricoles. Evidemment, elles doivent être nécessaires à une exploitation agricole mais cette dernière doit, en outre, être en fonctionnement depuis au moins trois ans. Cette exigence particulière se justifie pleinement au regard des pratiques récentes. En effet, ces dernières années, de nombreux pavillons ont été autorisés et construits dans les zones agricoles, les propriétaires se déclarant exploitants. Or, pour une partie d'entre eux, il s'est avéré qu'il s'agissait d'un alibi pour construire dans ces zones agricoles, les activités déclarées étant quasi-fictives ou, du moins, non pérennes. Aujourd'hui, au niveau local, métropolitain et national, les enjeux de préservation des terres agricoles sont tels (enjeux alimentaires, de biodiversité...) qu'il est indispensable d'instaurer des règles plus strictes qu'auparavant pour encadrer la constructibilité sans toutefois la bloquer totalement car les exploitations ont besoin de se développer pour assurer la pérennité de cette filière. • Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) sont autorisées en A2 afin de favoriser les mutualisations de constructions et, par conséquent, la gestion économe de l'espace agricole. • Les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont admises car elles peuvent être nécessaires à la gestion et au fonctionnement du territoire mais elles doivent satisfaire plusieurs conditions. Ces dernières ont été définies de sorte de garantir la viabilité de l'activité agricole et des exploitations et de préserver le paysage agricole.

Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A1	<ul style="list-style-type: none"> En A1, alors que les constructions nouvelles de la sous-destination « Exploitation agricole » sont interdites, les extensions des constructions existantes sont admises pour ne pas bloquer le développement des exploitations et favoriser leur maintien car elles contribuent largement à l'équilibre écologique et paysager de ces secteurs. Toutefois, elles doivent être limitées pour tenir compte de la sensibilité des sites.
A2	<ul style="list-style-type: none"> En A2, les constructions existantes de la sous-destination « Logement » qui ne sont pas nécessaires à l'exercice d'une activité agricole peuvent faire l'objet d'une extension limitée et recevoir des constructions annexes, sous réserve de répondre à certaines exigences (ne pas compromettre l'activité agricole par exemple). Ce choix s'explique par la volonté de prendre en compte les besoins d'adaptation et d'évolution des logements de tous les ménages, exploitants agricoles ou non. Cette possibilité n'est toutefois pas offerte en zone A1 car cette dernière doit être protégée strictement.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	<ul style="list-style-type: none"> Article non réglementé
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	<ul style="list-style-type: none"> Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones A.
A1	<ul style="list-style-type: none"> En A1, l'emprise au sol n'est pas réglementée car les constructions nouvelles sont interdites et les extensions sont limitées.
A2	<ul style="list-style-type: none"> L'emprise au sol maximale des constructions de la sous-destination « Exploitation agricole » n'est pas déterminée par une règle quantitative mais par une règle qualitative afin de répondre à tous les types d'exploitation agricole présents sur le territoire (viticulture, maraîchage, élevage...), certains demandant plus de constructibilité que d'autres. L'emprise au sol maximale des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) est portée à 400 m² par terrain afin de favoriser les mutualisations de constructions et, par conséquent, la gestion économe de l'espace agricole. L'emprise au sol de la totalité des constructions de la sous-destination « Logement » est fortement limitée (130 m² maximum dont 25m² d'annexes) afin de préserver au mieux les terres agricoles et limiter l'étalement pavillonnaire.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	<ul style="list-style-type: none"> Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones A.
A1	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur de façade des constructions est limitée à 3,5 mètres afin de limiter l'impact de ces constructions sur l'environnement et le paysage.

A2	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur de façade maximale des constructions des sous-destinations « Exploitations agricoles » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et des constructions et installations nécessaires au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les CUMA est limitée à 10 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres sans dénaturer le paysage des zones agricoles. • La hauteur de façade des constructions de la sous-destination « Logement » est limitée à 7 mètres afin de préserver le paysage des zones agricoles et la forme de leurs habitations. La hauteur de façade des constructions annexes est limitée afin de répondre aux exigences du Code de l’urbanisme. Cette limite est fixée à 3,5 mètres de façon à limiter les impacts sur le paysage.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent s’implanter à au moins 4 mètres des voies afin notamment de garantir de bonnes conditions de circulations (visibilité notamment) sur les voies situées en zone agricole et de faciliter les accès et manœuvres des véhicules autour des constructions et des bâtiments d’exploitation. • Sur un terrain non bâti, la construction à édifier doit être implantée au plus près des voies existantes (sans déroger au minimum des 4 mètres) afin de limiter au maximum les surfaces qui sont dédiées aux chemins d’accès et qui, par conséquent, ne peuvent être exploitées directement pour l’agriculture.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (3 mètres) par rapport aux limites séparatives afin de préserver l’ouverture des paysages agricoles, de garantir le confort du voisinage et d’assurer de bonnes conditions de défense incendie. • Le cas échéant, les constructions doivent observer un prospect plus important ($d \geq DA$) lorsqu’une limite séparative correspond à une limite d’une zone urbaine à vocation résidentielle (UA, UB, UC... et AUH) afin notamment de réduire les potentielles nuisances que portent les activités agricoles sur les habitations.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être regroupées (implantation en contiguïté ou entre 5 et 15 mètres) de façon à limiter le mitage des terres agricoles. • L’implantation des constructions annexes est définie afin de répondre aux exigences du Code de l’urbanisme et de façon à regrouper les constructions et, ainsi, limiter le mitage.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin d’assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages agricoles du territoire. • Toutefois, le règlement impose que les clôtures doivent être perméables pour assurer limiter les obstacles aux déplacements de la faune et ainsi favoriser la fonctionnalité des continuités écologiques.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	

A	• Les haies et bosquets doivent être préservés afin de favoriser le maintien de la Trame Verte et Bleue. En effet, ces éléments paysagers constituent un support favorable à la faune.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	• Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques afin de ne pas gêner la circulation générale.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	<ul style="list-style-type: none">• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	<ul style="list-style-type: none">• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires.• Toutefois, le recours à l'assainissement non collectif est admis lorsque le réseau public d'assainissement ne dessert pas la zone. Ceci s'explique par le fait que la zone agricole n'a pas vocation à être équipée par ces réseaux.

1.12. Zones N : zones naturelles

Zones N /// Zones naturelles		
PRESENTATION GENERALE		
N	<p>Les zones N couvrent les secteurs naturels du territoire.</p> <p>Plusieurs types de zones N sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ns : zones naturelles « strictes », avec constructibilité limitée. • Nh : zones naturelles habitées. • Nt : zones naturelles dédiées au tourisme et loisirs de plein air. • Ne : zones naturelles dédiées à la gestion de l'environnement. • NG : zones naturelles dédiées à la Défense Nationale 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Interdire toute urbanisation nouvelle dans les communes non soumises à la loi Littoral, mis à part pour les aménagements et équipements nécessaires pour servir l'intérêt général, le maintien ou l'amélioration de la desserte en réseaux, ... ✓ Préserver les espaces remarquables dans les communes soumises à la loi Littoral, en préservant des possibilités d'aménagements telles qu'autorisées par les dispositions du Code de l'urbanisme. ✓ Lutter contre l'étalement urbain et le mitage. ✓ Interdire ou restreindre les constructions dans les secteurs de protection.
Ns	<p>Les zones Ns couvrent la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte eu égard des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité), de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...) et, pour partie, de la loi littoral.</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <p>Voir ci-dessus.</p>
Nh	<p>Les zones Nh couvrent des secteurs naturels qui sont situés, le plus souvent, à l'entrée des massifs ou sur leurs piémonts et qui sont occupés par un habitat diffus. Cet habitat diffus résulte principalement de l'application des POS et de leurs zones NB dites « de campagne ». Bien que bâtis, ces secteurs ne présentent pas les caractéristiques permettant leur classement en zone urbaine. En effet, ces zones Nh se caractérisent notamment par de très faibles densités bâties et par des réseaux et des équipements largement insuffisants. En outre, elles conservent des qualités paysagères et un aspect naturel indéniables qu'il convient de préserver. Toutes, ou une très grande partie d'entre elles, sont aussi soumises à des risques naturels importants, notamment de feux de forêt. Pour autant, l'occupation humaine préexistante, notamment à vocation résidentielle, justifie que des modalités particulières soient considérées pour les constructions déjà présentes, leur permettant d'évoluer dans des proportions limitées.</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Protéger les zones naturelles d'ores et déjà mitées par un habitat diffus, déconnecté des zones urbaines en y limitant l'urbanisation existante.

Nt	<p>Les zones Nt couvrent des secteurs naturels voués à des activités touristiques et de loisirs de plein air. L'objectif consiste donc à favoriser l'accueil du public et la gestion des sites. Ces zones préfigurent aussi d'éventuels secteurs de taille et de capacité limités (STECAL), qui pourraient être créés ultérieurement par évolution du PLUi, afin de mettre en valeur certains sites.</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver les espaces remarquables dans les communes soumises à la loi Littoral, en préservant des possibilités d'aménagements telles qu'autorisées par les dispositions du Code de l'urbanisme. ✓ Organiser l'activité du tourisme et des loisirs liés à la mer, en veillant à préserver les richesses naturelles qui y sont associées
Ne	<p>Les zones Ne couvrent des secteurs naturels spécifiques devant faire l'objet d'une réhabilitation (ancienne carrière par exemple) ou faisant l'objet d'une exploitation particulière liée à la gestion de l'environnement (enfouissement de déchets, production d'énergie...).</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Encadrer l'exploitation des ressources en matériaux. ✓ Pérenniser l'exploitation des sites de carrières. ✓ Encadrer l'exploitation des ressources naturelles liées au positionnement littoral. ✓ Permettre l'installation de centrales de production d'électricité renouvelable sur les sites favorables, comme les centrales photovoltaïques dans les carrières
NG	<p>Les zones NG couvrent les secteurs naturels du camp militaire de Carpiagne.</p>	

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	<ul style="list-style-type: none"> • La constructibilité des zones N est très limitée (la quasi-totalité des sous-destinations sont interdites) car il s'agit de préserver l'intégrité des espaces naturels et de la biodiversité, de préserver les paysages et de lutter contre les risques naturels. • Les constructions, activités, usages et affectations qui sont admis en zone N (dont les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ») le sont pour des raisons de sécurité, de défense, de protection ou de valorisation des milieux ou encore de fonctionnement et de gestion du territoire (eau, énergie, risques...). • Les constructions de la destination « Exploitation agricole et forestière » sont admises en zone naturelle afin de maintenir et développer des activités agricoles, notamment pastorales, et forestières qui sont indispensables à la préservation de la qualité paysagère des lieux ainsi qu'à la gestion des risques naturels (feux de forêt notamment). Toutefois, la constructibilité est très encadrée (les constructions nouvelles ne sont admises que dans des polygones d'implantation de dimension très limitée) afin de tenir compte des enjeux paysagers et environnementaux particulièrement forts, pouvant être liés aux espaces littoraux.
Nt	<ul style="list-style-type: none"> • En Nt, sont également admises des constructions des sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » pour permettre l'accueil et la gestion des sites afin de valoriser ces derniers. • Les zones Nt pourront ultérieurement être transformées, via une évolution du PLUi, en Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) afin d'admettre d'autres constructions permettant d'assurer la valorisation des espaces naturels et d'organiser leur fréquentation. Toutefois, dans les communes soumises à la « loi Littoral », ces STECAL devront obligatoirement se situer en continuité de l'urbanisation
Ne	<ul style="list-style-type: none"> • En Ne, sont admises les installations de production d'énergies renouvelables ainsi que les affouillements et exhaussements du sol afin de favoriser la réhabilitation de sites (comme les anciennes carrières) ou la poursuite des exploitations des sites de stockage de déchets.
NG	<ul style="list-style-type: none"> • En NG, ne sont admises que les installations nécessaires à l'exercice des activités militaires.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Nh Nt	<ul style="list-style-type: none"> • En Nh et Nt, les constructions existantes de la sous-destination « Logement » peuvent faire l'objet d'une extension limitée et recevoir des constructions annexes, sous réserve de répondre à certaines exigences (ne pas compromettre la qualité paysagère du site). Ce choix s'explique par la volonté de prendre en compte les besoins d'adaptation et d'évolution des logements, même en dehors des zones urbaines. Cette possibilité n'est toutefois pas offerte en zone Ns car cette dernière doit être protégée strictement. • En dehors des polygones d'implantation, alors que les constructions nouvelles de la destination « Exploitation agricole et forestière » sont interdites, les extensions des constructions existantes sont admises pour ne pas bloquer le développement des exploitations et favoriser leur maintien car elles contribuent largement à l'équilibre écologique et paysager de ces secteurs. Toutefois, elles doivent être limitées pour tenir compte de la sensibilité des sites. • En application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement permet le changement de destination de bâtiments identifiés sur le règlement graphique afin de favoriser la mise en valeur de sites. Trois bâtiments ont été identifiés (cf. justification dédiée dans le volume 4 du tome D).
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	<ul style="list-style-type: none"> • Article non réglementé

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	<ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol maximale de la totalité des constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » est portée à 600 m² notamment afin de favoriser l'implantation (uniquement dans des polygones d'implantation) de bergeries dont l'activité sylvo-pastorale aide à la bonne gestion des espaces naturels et des risques naturels (feux de forêt par exemple).
Nh Nt	<ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol de la totalité des constructions annexes est limitée afin de répondre aux exigences du Code de l'urbanisme et de façon à limiter les impacts sur le paysage.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur de façade des constructions de la sous-destination « Logement » est limitée à 7 mètres afin de préserver le paysage des zones naturelles. • La hauteur de façade des constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » est limitée à 10 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres sans dénaturer le paysage des zones naturelles. • La hauteur de façade maximale des constructions de la sous-destination « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » est portée à 13 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres sans dénaturer le paysage des zones naturelles. • La hauteur de façade des constructions annexes est limitée afin de répondre aux exigences du Code de l'urbanisme et de façon à limiter les impacts sur le paysage.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies afin notamment de garantir de bonnes conditions de circulations (visibilité notamment) sur les voies situées en zone naturelle et de faciliter les accès et manœuvres des véhicules autour des constructions.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent respecter des prospectifs ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (3 mètres) par rapport aux limites séparatives afin d'assurer de bonnes conditions de défense incendie.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	<ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des constructions annexes est définie afin de répondre aux exigences du Code de l'urbanisme et de façon à regrouper les constructions et, ainsi, limiter le mitage.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages naturels du territoire. • Toutefois, le règlement impose que les clôtures doivent être perméables pour assurer limiter les obstacles aux déplacements de la faune et ainsi favoriser la fonctionnalité des continuités écologiques.
NG	<ul style="list-style-type: none"> • Dans la zone NG, et au regard du contexte sécuritaire actuel (programme national de sécurisation des emprises du ministère des armées), la hauteur maximale des clôtures est portée à 3 mètres
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	<ul style="list-style-type: none"> • Article non réglementé.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	<ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques afin de ne pas gêner la circulation générale.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Toutefois, le recours à l'assainissement non collectif est admis lorsque le réseau public d'assainissement ne dessert pas la zone. Ceci s'explique par le fait que la zone naturelle n'a pas vocation à être équipée par ces réseaux.

1.13. Zones AU : zones d'urbanisation future

Zones AU /// Zones à urbaniser		
PRESENTATION GENERALE		
AU	<p>Les zones AU couvrent les zones à urbaniser. Plusieurs types de zones AU sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ : zones à urbaniser « ouvertes à l'urbanisation ». • AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 : zones à urbaniser « strictes ». <p>Le volume 4 du tome D du rapport de présentation expose plus amplement ces deux types de zones AU, leurs caractéristiques, leur articulation avec les OAP sectorielles...</p>	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre Voir le détail dans chaque zone.</p>
AUH AUE AUM AUT AUQ	<p>Les zones AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ correspondent à des zones à urbaniser « ouvertes à l'urbanisation ». Le règlement de chacune de ces zones a été construit sur la base du règlement des zones urbaines correspondantes (UC et UP pour AUH, UEb pour AUE...). Par ailleurs, ces zones AU sont couvertes par des OAP sectorielles.</p> <p>Plusieurs types de zones AU « ouvertes à l'urbanisation » sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • AUH (dont un sous-secteur AUHb) : zones à urbaniser « ouvertes » à vocation principale d'habitation. • AUE : zones à urbaniser « ouvertes » à vocation principale d'activités économiques. • AUM : zones à urbaniser « ouvertes » mixtes. • AUT : zones à urbaniser « ouvertes » à vocation principale de tourisme et loisirs. • AUQ : zones à urbaniser « ouvertes » à vocation principale d'équipement. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Maîtriser la consommation d'espace dans le cadre de ces zones d'extension urbaine. ✓ Favoriser les formes urbaines denses dans les secteurs d'urbanisation future.
AU1 AU2 AU3 AU4 AU5	<p>Les zones AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 correspondent à des zones à urbaniser « fermées à l'urbanisation ». Leur ouverture requiert une évolution du PLUi et, pour celles traversées par un cours d'eau, le développement de la connaissance du risque d'inondation. Toute construction nouvelle est interdite dans ces zones. Seules des extensions mesurées de constructions existantes sont admises.</p> <p>Plusieurs types de zones AU « fermées à l'urbanisation » sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • AU1 : zones à urbaniser « fermées » à vocation principale d'habitation. • AU2 : zones à urbaniser « fermées » à vocation principale d'activités économiques. • AU3 : zones à urbaniser « fermées » mixtes. • AU4 : zones à urbaniser « fermées » à vocation principale de tourisme et loisirs. • AU5 : zones à urbaniser « fermées » à vocation principale d'équipement. 	<p>Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Définir les zones d'urbanisation future à vocation économique, y compris touristique et de loisirs, en fonction de leur pertinence urbaine. ✓ Privilégier l'accueil d'activités de production et de logistique dans les zones dédiées.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	<ul style="list-style-type: none"> • Dans l'ensemble des zones AU, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ou toute autre exploitation du sous-sol sont interdites car ces zones ont vocation à être urbanisées et qu'il convient, par conséquent, de préserver la capacité d'urbanisation et d'aménagement des sites.
AU1 AU2 AU3 AU4 AU5	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones AU1 à AU5, toute construction nouvelle est interdite car il s'agit de zones « fermées à l'urbanisation ». Pour être ouvertes à l'urbanisation et constructibles, le PLUi devra donc faire l'objet d'une évolution.
AUH	<ul style="list-style-type: none"> • Bien que l'objectif consiste à donner à ces zones une vocation à dominante résidentielle, il convient de favoriser la mixité fonctionnelle. C'est pourquoi toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées ou admises. • Les constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » sont admises dans les zones AUH afin de favoriser l'agriculture urbaine. Toutefois, l'agriculture n'étant pas la vocation première des zones, ces constructions doivent respecter des conditions : elles ne doivent pas générer de nuisances sur l'environnement résidentiel car il convient de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. • Les constructions des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Commerce de gros », « Industrie » et « Entrepôt » sont admises pour répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle mais leur taille est limitée afin de garantir une certaine qualité de vie dans ces quartiers qui ont plutôt une vocation résidentielle (problématique des flux de poids lourds, des nuisances sonores...). • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière...) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, dépôts de plein air) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ces quartiers et de préserver la santé des personnes.
AUE	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif étant de dédier ces zones aux activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, les constructions des destinations « Exploitation agricole ou forestière » et « Habitation » sont interdites. • Les constructions des destinations « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » (excepté les sous-destinations liées aux administrations publiques et assimilées) sont interdites car, pour garantir la qualité fonctionnelle de ces zones d'activités et éviter les conflits d'usage et de circulation, il convient d'éviter leur fréquentation par le public. • Les constructions des destinations « Commerce et activité de service » sont admises (excepté la sous-destination « Cinéma »), à condition d'être de taille limitée et d'être localisées dans des pôles de vie car il ne s'agit pas de créer de nouveaux pôles commerciaux sur des secteurs non identifiés par le Document d'Aménagement Commercial (DAC). Il s'agit plutôt de privilégier le développement d'activités productives tout en offrant des commerces et services de proximité aux salariés de ces zones, notamment parce qu'elles peuvent être éloignées des centres urbains. Le but est aussi de limiter le développement du commerce et la concurrence foncière que ce dernier exerce vis-à-vis des activités industrielles et artisanales. Et ce, d'autant plus qu'à l'échelle métropolitaine, les espaces productifs sont saturés. Il convient donc de préserver du foncier pour les activités productives. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (campings et parcs résidentiels de loisirs, carrières...) ou admis sous condition (dépôts de plein air) le sont notamment afin de garantir la qualité fonctionnelle et/ou paysagère des zones économiques.

AUM	<ul style="list-style-type: none"> • La zone AUM étant à vocation mixte, toutes les constructions sont autorisées, y compris les campings et parcs résidentiels de loisirs. • Toutefois, l'agriculture n'étant pas la vocation première des zones, les constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » doivent respecter des conditions : elles ne doivent pas générer de nuisances sur l'environnement résidentiel car il convient de préserver la qualité du cadre de vie des habitants.
AUT	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif étant de dédier exclusivement ces zones au développement d'activités et d'hébergement touristiques, les constructions des destinations « Exploitation agricole ou forestière », « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et des sous-destinations « Commerce de gros » et « Cinéma » sont interdites. • Les constructions de la sous-destination « Logement » sont limitées aux seuls logements de fonction car ces zones n'ont pas de vocation résidentielle et parce qu'il convient d'assurer le bon fonctionnement des campings et des parcs résidentiels de loisirs. • Sont admises les constructions des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » si elles sont de taille limitée et nécessaires au fonctionnement d'un camping ou d'un parc résidentiel de loisirs car le but n'est pas de faire de ces zones, de nouvelles polarités commerciales. L'objectif est de permettre aux campings et parcs résidentiels de loisirs de se doter de commerces et services de proximité pour leurs résidents. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (dépôts de plein air, carrières...) ou admis sous condition (affouillements et exhaussements du sol...) le sont notamment afin de garantir la fonctionnalité et la qualité urbaine de ces sites et de préserver la santé des touristes.
AUQ	<ul style="list-style-type: none"> • Les activités agricoles sont admises afin de favoriser l'essor de l'agriculture urbaine, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement résidentiel. Toutefois, les exploitations forestières sont interdites car inappropriées à la vocation des zones AUQ. • Les constructions de la sous-destination « Logement » sont limitées aux seuls logements de fonction car ces zones n'ont pas de vocation résidentielle et parce qu'il convient de préserver ce foncier pour des équipements. • Les constructions de la sous-destination « Hébergement » sont admises car certains pôles d'équipements peuvent le nécessiter, comme en UQMh. Mais elles le sont sous condition car il s'agit de veiller à la vocation générale du secteur, dédié aux équipements. • Les constructions des destinations « Commerce et activité de service » sont admises, à condition d'être de taille limitée et d'être localisées dans les pôles de vie. L'objectif est d'offrir des commerces et services de proximité aux salariés, étudiants, visiteurs ou autres usagers de ces grands équipements. • Les constructions des sous-destinations « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau » sont admises mais à condition d'être liées à la vocation générale de la zone (vocation hospitalière, universitaire...) car l'objectif est notamment de favoriser le développement de technopôles et de liens entre les grands équipements et les activités privées de recherche et de production. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (campings et parcs résidentiels de loisirs, carrières...) ou admis sous condition (dépôts de plein air, ICPE, affouillements et exhaussements du sol) le sont notamment afin de garantir la fonctionnalité de ces zones d'équipements.

Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AUH AUE AUM AUT AUQ	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones AU ouvertes, les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques.
AU1 AU2 AU3 AU4 AU5	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones AU1 à AU5, les constructions existantes de la sous-destination « Logement » peuvent faire l’objet d’une extension limitée et recevoir des constructions annexes. Ce choix s’explique par la volonté de prendre en compte les besoins d’adaptation et d’évolution des logements existants, d’autant que des extensions ne remettent pas en cause les capacités d’aménagement et d’urbanisation des zones AU. Toutefois, cette possibilité n’est pas offerte dans les zones AU2 car celles-ci sont vouées aux activités économiques : les conflits d’usage doivent être limités. • Dans les zones AU1 à AU5, les autres constructions existantes peuvent faire l’objet d’une extension limitée afin de favoriser la prise en compte des activités et équipements existants.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	<ul style="list-style-type: none"> • Cet article n’est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l’ensemble des zones AU.
AUH	<ul style="list-style-type: none"> • Plutôt qu’elle soit non réglementée et fixée par chaque OAP sectorielle, l’emprise au sol de la totalité des constructions est limitée de façon à apporter un minimum de garanties quant à la qualité des formes urbaines générées et de laisser assez de place aux espaces libres. Cette limite est fixée à 40 %, comme en UP4, afin de favoriser à la fois le collectif et le pavillonnaire en bande. Elle permet aussi de prendre en compte des projets déjà engagés. • L’emprise au sol maximale est portée à 50 % pour les constructions de la destination « Equipement d’intérêt collectifs et services publics » car ces dernières requièrent des gabarits plus importants. Il en est de même lorsque les rez-de-chaussée sont majoritairement dédiés aux destinations « Commerce et activités de service », « Industrie » et « Entrepôt » afin de favoriser la mixité fonctionnelle dans ces secteurs. • Dans la zone AUHb, l’emprise au sol maximale est portée à 60 % pour optimiser davantage l’espace sur certains secteurs.
AUE	<ul style="list-style-type: none"> • L’emprise au sol des constructions est, comme en zone UE, limitée à 65 % afin d’optimiser le foncier dans les zones d’activités.

AUM	<ul style="list-style-type: none"> • Si plus de la moitié de la surface de plancher totale des constructions est dédiée à des activités ou des équipements, l’emprise au sol des constructions est limitée à 65 %, pour assurer la cohérence avec les zones AUE. • Dans les autres cas, l’emprise au sol est limitée à 40 %, pour assurer la cohérence avec les zones AUH.
AUT	<ul style="list-style-type: none"> • L’emprise au sol de la totalité des constructions est limitée à 30 % afin d’être en cohérence avec le règlement de la zone UEt1, la forme urbaine recherchée étant similaire.
AUQ	<ul style="list-style-type: none"> • L’emprise au sol n’est pas réglementée afin d’être en cohérence avec le règlement de la zone UQ, la vocation étant la même.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur des constructions nouvelles n’est pas réglementée. Elles sont fixées par les OAP sectorielles afin de favoriser l’urbanisme de projet et la densification. • La hauteur des constructions existantes est réglementée afin d’encadrer les extensions et éviter celles qui iraient à l’encontre des principes d’aménagement et d’urbanisation des zones AU.
AUH AUM AUT AU1 AU3 AU4	<ul style="list-style-type: none"> • En AUH, AUM, AUT, AU1, AU3 et AU4, les édifices techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l’espace public. Dans les autres zones AU, cela n’est pas réglementé pour assurer la cohérence avec les règlements des zones UE et UQ.
AUHb	<ul style="list-style-type: none"> • Dans la zone AUHb qui est vouée au projet Vallon Régny, afin de tester l’implantation de fermes urbaines sur les toits, les serres ou abris agricoles sur toitures sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée par le règlement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l’ensemble des zones AU. Les implantations sont fixées par les OAP sectorielles.
AUE AUQ	<ul style="list-style-type: none"> • Le cas échéant, en AUE et AUQ, les constructions doivent observer un recul plus important ($d \geq DA/1,5$) si elles sont situées en bordure d’une voie qui correspond à une limite d’une zone urbaine à vocation résidentielle (UB, UC... et AUH) afin notamment d’éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes et de réduire les potentielles nuisances que portent les activités économiques sur les habitations.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
AU	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l’ensemble des zones AU. Les implantations sont fixées par les OAP sectorielles.
AUE AUQ	<ul style="list-style-type: none"> • Le cas échéant, les constructions doivent respecter des prospectifs ($d \geq DA$) et une distance minimale (3 mètres) lorsqu’une limite séparative correspond à une limite d’une zone urbaine à vocation résidentielle (UB, UC... et AUH) afin notamment d’éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes et, en AUE, de réduire les potentielles nuisances que portent les activités économiques sur les habitations.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AUH	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones AU. Les implantations sont fixées par les OAP sectorielles.
AUH	<ul style="list-style-type: none"> • En AUH, lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (6 mètres) par rapport aux autres constructions implantées sur le même terrain afin d'assurer le confort des occupants et, notamment, des habitants (vis-à-vis, ensoleillement...). • Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies que d'ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu'à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n'est pas en jeu. Cela a pour but d'optimiser l'espace tout en permettant d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	<ul style="list-style-type: none"> • Par souci de simplification et de cohérence, les dispositions relatives à la qualité des constructions de chaque zone AU « ouvertes » à l'urbanisation correspondent aux zones U équivalentes (UC pour la zone AUH, UE pour la zone AUE...).
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de dispositions communes à l'ensemble des zones AU.
AUH	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces verts doivent s'étendre sur au moins 40 % du terrain (20 % en AUHb, cette zone étant vouée à être davantage densifiée), dont au moins deux tiers en pleine terre, les arbres existants sont maintenus ou compensés, les espaces de pleine terre et retraits sont plantés d'arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbain et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants... • La surface minimale des espaces verts est réduite à 30 % du terrain pour les constructions de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » car ces dernières requièrent des gabarits plus importants. Il en est de même lorsque les rez-de-chaussée sont majoritairement dédiés aux destinations « Commerce et activités de service », « Industrie » et « Entrepôt » afin de favoriser la mixité fonctionnelle dans ces secteurs.
AUE AUM AUQ	<ul style="list-style-type: none"> • Une part minimale d'espaces de pleine terre (15 %) est exigée afin notamment de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire ainsi le ruissellement et d'offrir une certaine qualité paysagère aux zones d'activités.
AUT	<ul style="list-style-type: none"> • En AUT, la part minimale des espaces verts est portée à 50 %, pour assurer la cohérence avec le règlement de la zone UEt1.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones AU « ouvertes », les normes de stationnement sont les mêmes que dans les zones UC car ces zones AU sont plutôt situées en périphérie. Elles ne présentent pas les mêmes caractéristiques que les zones urbaines centrales, notamment en matière de déplacements collectifs et doux.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	<ul style="list-style-type: none">• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	<ul style="list-style-type: none">• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires.

1.14. Zones spécifiques

Outre les zonages classiques (UA, UB, UC...), le PLUi de Marseille-Provence intègre des zonages spécifiques (sUA, sUBf, sUC...) afin de favoriser l'émergence de projets urbains particuliers. Dans ces zones, ce sont ces projets urbains qui guident la règle et non l'inverse, favorisant ainsi l'urbanisme de projet.

Ces zonages spécifiques constituent plutôt une réponse réglementaire provisoire, le temps de la conception et la réalisation d'un projet. Ils n'ont pas vocation à perdurer dans le temps. Une zone sUC a, par exemple, vocation à être ultérieurement reclassée en zone UC.

Les zonages spécifiques intègrent également les STECAL (sNt).

1.14.1. ZONES sU SPECIFIQUES A L'OPERATION D'INTERET NATIONAL EUROMEDITERRANEE

Les zones sUeE, sUci, sUjo ou sUs et leurs déclinaisons couvrent les secteurs opérationnels, les ZAC inclus dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée.

Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain sans commune mesure sur le territoire et dont les objectifs de rayonnement se situent à plusieurs échelles territoriales (du local au métropolitain, voire au national) et dont les modalités de mise en œuvre concernent l'ensemble des domaines d'intervention de l'Etat et des collectivités locales : économie, habitat, culture et enseignements (primaire, secondaire et universitaire), déplacements, environnement et paysages. Cette opération multi facettes couvre environ 480 hectares de zones déjà urbanisées en friche ou au fort potentiel de rénovation.

Chaque type de zone correspond à une ZAC à l'opérationnalité engagée à différents niveaux d'avancement :

- dans les zones sUjo (ZAC Joliette), sUci (ZAC Cimed) et sUs (ZAC Saint-Charles) où les projets et programmes des ZAC sont concrètement avancés, les règles établies permettront la réalisation des dernières opérations à engager et de conforter celles déjà réalisées ;
- dans les zones sUeE (ZAC Littorale), lesquelles correspondent aux extensions futures ou en cours sur la partie nord du périmètre de l'OIN, les règles rendent faisables les opérations de rénovation des quartiers existants (aux Crottes ou abords de la rue de Lyon) ou celles de mutation plus lourde du tissu industriel vers un tissu mixte.

Ces zones permettent la **mise en œuvre du PADD**, et notamment de ses orientations suivantes :

- Permettre le déploiement des grands projets urbains incarnant le renouveau de l'attractivité du territoire ;
- Inciter à la densification dans les secteurs d'intensification (voir carte p.54 du PADD) ;

- Renforcer les centralités métropolitaines afin de porter le développement et l'image du territoire (et tous les objectifs qui s'ensuivent d'optimisation du foncier, de densité minimale, de mixité fonctionnelle et sociale, d'accessibilité, ... ;
- Faciliter le rééquilibrage de la répartition du parc locatif social sur l'ensemble du territoire ;
- Privilégier le renouvellement urbain et la densification des tissus pour accueillir les nouveaux logements et les nouveaux services et équipements ;
- Privilégier les opérations d'ensemble pour la production de logements ;
- Favoriser le développement de l'offre d'accueil tertiaire dans le tissu urbain dense ;
- Renforcer les capacités d'accueil dans le cadre de projets mixtes dans l'optique de créer les surfaces suivantes² en tertiaire dans le diffus :
 - [...] 660 000 m² dans le bassin Centre, où le projet Euroméditerranée contribuera fortement à développer cette offre tertiaire ;
- Favoriser le renouvellement de l'offre d'accueil d'activités économiques dans le tissu urbain dense, tout en limitant les conflits d'usages entre les fonctions résidentielles et économiques
- Créer les conditions du développement des activités du port et leurs connexions aux espaces composant son hinterland ;
- Renforcer l'offre commerciale, en particulier dans le tissu urbain ;
- Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire ;
- Mettre en adéquation l'offre de stationnement et l'offre de mobilité ;
- Assurer un aménagement urbain de qualité.

Les ZAC de l'OIN et leurs zonages spécifiques

Zones sUci : ZAC de la Cité de la Méditerranée /CIMED

(Création le 31/12/2005, dossier de réalisation approuvé le 08/02/2008)

La Cité de la Méditerranée, d'une superficie de l'ordre de 60 hectares, constitue une étape majeure du développement de la métropole marseillaise, un projet urbain de recomposition du tissu central et de revitalisation de la façade littorale ; les objectifs assignés à cette opération visent notamment à :

- contribuer à l'accomplissement des ambitions métropolitaines et internationales,
- édifier un quartier innovant de centre-ville : le « parc habité » d'Arenc,
- construire une façade littorale attractive et active,
- constituer un pôle d'équipements publics au bord de la méditerranée, « le J4 », dans le respect du patrimoine, architectural et naturel, environnant le site.

Le projet de la CIMED inscrit dans un périmètre de Z.A.C., englobe trois sites distincts, notamment de par leur vocation respective :

« J4 », au sud, comprend le Fort Saint Jean et sa digue de protection, l'esplanade de l'ancien môle J4 du GPMM, et le terre-plein de la Tourette, au pied de la Cathédrale de la Major ;

- le quartier « Arenc », au nord ;
- la zone ferroviaire d'Arenc, en limite Nord.
- Le quartier d'Arenc : un parc habité – le zonage Uzci

Le « Parc Habité » se développe sur un périmètre compris entre l'avenue Camille Pelletan, la rue d'Antoine, l'avenue Roger Salengro et le Quai du Lazaret. La notion de « Parc habité » résume l'image qui est souhaitée pour ce quartier : un espace abondamment planté accueillant une forme urbaine aérée. Il s'agit de réaliser, en centre-ville, un ensemble attractif et novateur, sur la base de la trame Mirès.

L'identification d'un quartier mixte bureaux et habitat (logements, équipements, services), à dominante résidentielle de haute qualité, constitue un point d'accroche pour la re-qualification des secteurs situés directement au nord du périmètre Euro-méditerranée (quartier St Mauront).

Ce projet étant en cours, le P.L.U. reporte le zonage Uzci préexistant, composé des sous-secteurs suivants :

- le secteur sUciA : tissus centraux
- Les sous-secteurs sUciAb, sUciAd et sUciAe sont régis par les mêmes dispositions réglementaires que les secteurs UA, et ainsi ils se différencient par la hauteur autorisée des constructions.
- le secteur sUciAph : secteur mixte avec un sous-secteur sUciAphH dédié aux activités hospitalières.
- le secteur sUciE : activités économiques :
 - o sous-secteur sUciEpe entreprises portuaires ;
 - o sous-secteur sUciEs emprises ferroviaires ;
 - o le secteur sUciE et les sous-secteurs UzciEpe et UzciEs sont régis par les mêmes dispositions réglementaires que les zones et secteurs UE, UP et UF.
- le secteur sUciJ : esplanade Saint-Jean / môle J4 :
 - o sous-secteur sUciJb ;
 - o sous-secteur sUciJm.

Zones sUjo : Z.A.C. de la Joliette

(Création le 17/12/1997, dossier de réalisation approuvé le 28/02/2000)

Au sein du dispositif d'Euroméditerranée le principe directeur de la ZAC de la Joliette est la création d'un pôle d'affaires, en liaison directe avec l'activité portuaire et internationale ; cette opération d'aménagement a pour objet de revitaliser et redynamiser de manière cohérente des quartiers limitrophes du centre-ville et du Vieux-Port confrontés à une problématique de paupérisation et de mutation économique.

Le PLU reporte le zonage spécifique préexistant, la zone sUjo, qui se subdivise en trois secteurs :

- sUjoA (Docks et environs immédiats) : à dominante d'activités tertiaires éventuellement complétées de programmes de logements, de parkings ouverts au public, d'activités hôtelières et para-hôtelières ; la surface de plancher autorisée y est de 62 000 m².

- sUjoAm (Mires) : à dominante de logements et d'équipements de proximité, éventuellement complétée d'activités compatibles avec la fonction résidentielle : la surface de plancher autorisée y est de 200 000 m².
- sUjoAl (Littoral) : à dominante de constructions et d'équipements culturels, de loisirs, de formation... complétée par des activités tertiaires et des programmes de logements. La surface de plancher autorisée est de 79 000 m².

Zone sUs : ZAC Saint-Charles / Porte d'Aix

(Création le 31/12/1997, dossier de réalisation approuvé le 04/08/2000)

La mise en œuvre de la ZAC St-Charles – Porte-d'Aix s'inscrit dans les objectifs généraux d'aménagement de l'opération Euroméditerranée, et en cela développe une stratégie qui vise au redressement économique et à la mise en valeur du territoire urbain limitrophe dont la ZPPAUP Belsunce.

Cette opération vise à créer une agrafe urbaine en :

- recomposant la trame viaire par le report du terminal autoroutier A7 plus au nord ;
- développant de nouveaux espaces publics, en particulier au centre de l'opération ;
- inscrivant un programme de constructions associant bureaux, logements, implantations universitaires, commerces et services, hôtellerie ;
- accueillant des équipements publics : groupe scolaire, bassin d'orage, parc de stationnement public.

Le programme constructible est estimé, en ce qui concerne les constructions privées, à une surface de plancher d'environ 112 000 m² :

- Habitations de l'ordre de 55 000 m² à 56 000 m² de surface de plancher (550 à 600 logements) ;
- Immobilier d'affaires pour 42 000 m² de surface de plancher ;
- Activités commerciales, hôtels, services, équipements privés et divers ainsi qu'une extension possible des constructions universitaires pour 16 000 m² de surface de plancher.

Le PLU reporte les dispositions particulières préexistantes dans le zonage spécifique sUs.

Zone sUeE : ZAC Littorale

(Création le 17/10/2013 dossier de réalisation approuvé le 30/03/2015)

Le projet de la ZAC LITTORALE constitue une nouvelle étape dans la réalisation de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée et la première étape de la réalisation de l'extension Euromed 2. Il répond donc aux mêmes ambitions de :

- Conforter l'aire marseillaise dans son rôle de grande métropole d'Europe et de Méditerranée ;
- Renforcer la mixité sociale ;
- Renforcer l'offre d'emplois et la formation ;
- Poursuivre l'aménagement d'une façade littorale active et attractive, ...

Il se développe sur un secteur où, à l'exception du centre-villageois des Crottes, les bâtiments d'activités économiques industrielles et logistiques sont majoritaires. Il en ressort un ensemble urbain peu aménagé, à l'état de dégradation parfois avancé, mais également un faible niveau d'emploi de la population et une certaine paupérisation.

Dans la perspective d'extension du centre-ville par la reconquête de ces espaces devenus délaissés, le projet intègre de multiples objectifs qui ont trait au domaine économique, social, à la réalisation d'équipement publics et commerciaux et au renouvellement urbain avec pour ambition de changer radicalement l'image du site, d'y créer un lieu de vie confortable, durable dans la tradition méditerranéenne, tourné vers l'avenir et en harmonie avec son environnement.

Toutefois, une spécificité importante de la ZAC Littorale est qu'elle préfigure, sans les réaliser, les espaces publics majeurs de l'extension tels que la Corniche et le Parc des Aygalades.

Sur un périmètre de 53,65 hectares, la ZAC Littorale aura pour objectif de lancer le projet urbain de l'extension pour relayer la dynamique urbaine créée par Euromed 1 avec une programmation ambitieuse de l'ordre de 700 000 m² de SDP. Le projet de ZAC Littorale sera en parallèle accompagné par la réalisation sur le périmètre de l'Extension d'une opération de renouvellement urbain du bâti existant sur le noyau villageois des Crottes et le secteur Sud de l'Extension. La réalisation du Parc des Aygalades d'une superficie de 10 hectares et du Parc Bougainville d'une superficie de 4 hectares, sera également concomitante à la ZAC, le Parc Bougainville fait d'ailleurs partie des équipements publics de la ZAC.

1.14.2. ZONE sUA

La zone sUA couvre des **secteurs de projets particuliers dans des tissus à dominante continue**, plus particulièrement dans le centre-ville de Marseille. Le règlement de cette zone s'appuie donc sur celui des zones UA. Des adaptations ont été apportées, notamment sur les articles suivants :

- Article 4 (emprise au sol) : contrairement au règlement des zones UA, l'épaisseur maximale des bandes constructibles et la profondeur maximale des constructions ne sont pas déterminées. L'objectif consiste à favoriser des implantations variées, pas forcément à la limite des voies. Par exemple, des implantations « en peigne » ou en discontinuité sont parfois envisagées.
- Article 5 (hauteur) : les règles de hauteurs sont adaptées aux projets et permettent des émergences aux hauteurs plus importantes pour la réalisation de bâtiments signaux, aux architectures emblématiques. Ces constructions seront généralement implantées le long d'infrastructures majeures, impactant le moins possible les constructions voisines.
- Articles 6 et 7 (implantation) : les constructions peuvent être implantées, d'une part, en limite ou en retrait des voies et, d'autre part, contre ou en retrait des limites latérales car différentes formes urbaines sont recherchées. En effet, bien que ces secteurs sont plutôt constitués de tissus continus et à l'alignement des voies, il convient de favoriser l'émergence de formes discontinues telles que des implantations « en peigne », des « îlots ouverts »...
- Article 10 (qualité des espaces libres) : la part minimale d'espaces verts est adaptée pour concilier à la fois l'émergence d'un projet d'envergure et sa qualité urbaine et environnementale.

La zone sUA se décompose en quatre zones :

- Zone sUA_c, dédiée au projet dit Bleu Capelette ;
- Zone sUA_d, dédiée au projet des Docks Libres ;
- Zone sUA_f, dédiée au projet Flammarion ;
- Zone sUA_q, dédiée au projet Quartiers Libres.

Ce zonage permet la **mise en œuvre du PADD**, et notamment les orientations suivantes :

- Permettre le déploiement des grands projets urbains ;
- Renforcer les centralités métropolitaines ;
- Optimiser le foncier et le renouvellement urbain ;
- Viser une articulation efficace entre niveau de desserte et urbanisation ;
- Privilégier le renouvellement urbain et la densification ;
- Privilégier les opérations d'ensemble pour la production de logements ;
- Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants ;
- Aménager des espaces publics de qualité favorables à l'accessibilité de proximité et renforçant la place des modes actifs.

1.14.3. ZONE sUBf

La zone sUBf couvre le **secteur urbain de l'île du Frioul**, sur la commune de Marseille. Le règlement de cette zone est basé sur celui des zones UB. Des adaptations ont été apportées, notamment sur les articles suivants :

- Article 4 (emprise au sol) : il n'est pas réglementé par le règlement écrit car l'implantation des constructions et, par conséquent, l'emprise des constructions sont déterminées directement sur le règlement graphique (polygones d'implantation).
- Article 5 (hauteur) : la hauteur est limitée à 7 mètres pour assurer la bonne intégration des constructions dans ce site sensible.
- Articles 6 et 7 (implantations) : afin de limiter la constructibilité et assurer la maîtrise du développement urbain dans ce site sensible, des polygones d'implantation sont délimités sur le règlement graphique.
- Article 9 (qualité des constructions) : cet article est adapté pour prendre en compte des spécificités du Frioul telles que les toitures plates (les toitures en pente sont donc interdites).
- Article 10 (qualités des espaces libres) : eu égard de la configuration arides des lieux, aucune exigence d'espaces verts et de pleine terre n'est portée dans le règlement.
- Articles 11 (stationnement) et 12 (voies et accès) : du fait de l'interdiction de la circulation automobile (hors usages particuliers), ces articles ne sont pas réglementés.

1.14.4. ZONE sUC

La zone sUC couvre des **secteurs et des projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue**. Le règlement de cette zone s'appuie donc sur celui des zones UC. La zone sUC se décompose en trois zones :

- Zone sUCb ;
- Zone sUCr.

a. Zone sUCb

La zone sUCb couvre le **secteur « Clot Bey »**, sur la commune de Marseille.

Le règlement de cette zone est basé sur celui des zones UC. Des adaptations ont été apportées, notamment sur les articles suivants :

- Article 4 (emprise au sol) : l'emprise au sol est plus importante qu'en zone UC afin de favoriser l'émergence d'un projet urbain qui optimise au mieux l'espace.
- Article 10 (qualité des espaces libres) : bien que l'emprise au sol soit plus importante que dans les zones UC, la part minimale d'espaces verts reste conséquente (60 % dont la moitié en pleine terre) afin de favoriser l'émergence d'un projet de qualité qui prend bien en compte son environnement et, plus particulièrement, la proximité de l'Huveaune.

Ce zonage permet la **mise en œuvre du PADD**, et notamment les orientations suivantes :

- Permettre le déploiement des grands projets urbains ;
- Optimiser le foncier et le renouvellement urbain ;
- Privilégier le renouvellement urbain et la densification ;
- Privilégier les opérations d'ensemble pour la production de logements ;
- Valoriser le paysage et le végétal présents dans le quartier à travers les opérations.

b. Zone sUCr

Le zonage sUCr est mobilisé pour favoriser des **projets de renouvellement et de rénovation urbaine de grande ampleur**, dans des contextes souvent sensibles et comprenant des ensembles de logements sociaux, notamment sur des sites faisant l'objet de projets conventionnés avec l'ANRU. Le nombre de démolitions-reconstructions et les interventions concomitantes sur les espaces publics, qui sont nécessaires à la redéfinition d'une composition urbaine, justifient d'alléger les contraintes, notamment en matière de volumétrie et d'implantation, pour donner la priorité au projet urbain dont la qualité est garantie par le processus d'intervention.

Le règlement de cette zone est basé sur celui des zones UC. Des adaptations ont été apportées, notamment sur les articles suivants :

- Articles 4 (emprise au sol) et 5 (hauteur) : l'emprise au sol n'est pas réglementée et la hauteur de façade maximale des constructions est fixée à 25 mètres car il s'agit de favoriser, dans le cadre de démarches de rénovation urbaine, un urbanisme de projet qui offre de la souplesse, indispensable à des actions de recomposition et de renouvellement des tissus existants. En outre, afin de favoriser l'implantation de fermes urbaines sur les toits, les serres ou abris agricoles sur toitures sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée par le règlement.
- Articles 6 et 7 (implantation) : les constructions peuvent être implantées, d'une part, en limite ou en retrait des voies et, d'autre part, contre ou en retrait des limites latérales car différentes formes urbaines sont recherchées. En effet, bien que ces secteurs sont plutôt constitués de tissus discontinus et en retrait des voies, il convient de favoriser l'émergence de centralités urbaines sous des formes continues et alignées, conformément à certains projets développés dans le cadre des conventions ANRU.
- Article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres) : les parties aveugles des façades peuvent être implantées relativement proches les unes des autres (minimum de 3 mètres) afin d'optimiser le foncier.
- Articles 9 et 10 (qualité) : ces articles sont adaptés pour favoriser, dans le cadre de démarches de rénovation urbaine, un urbanisme de projet qui offre de la

souplesse, indispensable à des actions de recomposition et de renouvellement des tissus existants. Toutefois, et contrairement à l'emprise au sol, la part minimale d'espaces verts est réglementée afin de garantir un minimum de qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés.

Ce zonage permet la **mise en œuvre du PADD**, et notamment les orientations suivantes :

- Favoriser le renouvellement de l'offre résidentielle dans les quartiers prioritaires ;
- Faciliter la diversification de l'offre résidentielle dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Viser une articulation efficace entre niveau de desserte et urbanisation ;
- Privilégier les opérations d'ensemble pour la production de logements ;
- Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants ;
- Aménager des espaces publics de qualité favorables à l'accessibilité de proximité et renforçant la place des modes actifs.

1.14.5. ZONE sUECG

La zone sUECG couvre la **Zone d'Aménagement Concerté du Technopôle de Château-Gombert**, laquelle n'est pas livrée et présente encore des potentiels de développement dans son cœur autour de l'école Centrale. Dans une ZAC qui a connu un fort développement résidentiel par rapport à la programmation initiale, l'objectif de ce règlement spécifique est de conforter la vocation économique et de formation d'excellence dans le secteur, tout en admettant la mixité de fonctions nécessaire à la vie du campus (hébergement en sUEcGB, services, établissements de loisirs, commerces, ...) comme à celle du quartier (équipements publics).

Le règlement de la zone s'appuie donc grandement sur la trame de la zone UE du Règlement, mais s'en distingue sur les articles suivants :

- Article 1 : plusieurs destinations sont admises dans la limite de surface de plancher maximale pour permettre une mixité des fonctions et de renforcer la vitalité du secteur par l'aménagement d'établissements de restauration, de petites surfaces artisanales et commerciales limitées à 250 m² de SdP, d'équipements publics, scolaires comme sportifs.
Le règlement admet également les exploitations agricoles à condition qu'il ne s'agisse pas d'élevage, dans le but de favoriser les initiatives d'agriculture urbaine.
- Article 4 / 10 : l'emprise au sol est globalement réglementée à 60% pour toute la zone, soit une emprise légèrement inférieure à celle définie dans les zones d'activités économiques pour laisser plus de places aux espaces libres et notamment à la pleine terre puisqu'un minimum de 20% de pleine terre est imposé. L'objectif de renforcement de la qualité paysagère et de végétalisation des parcelles se traduit donc par le biais de ces règles, renforcées dans le secteur sUEcGA (secteur Polytechnique) dans lequel 50% des espaces doivent être en espaces verts.
- Article 5 : la hauteur des constructions est fixée à 14 mètres pour correspondre aux hauteurs développées dans la ZAC et répondre à des besoins spécifiques d'activités productives, ou de projets connexes mêlant activités commerciales, de bureau et de restauration par exemple. Les proportions des bâtiments restent mesurées pour préserver l'insertion paysagère.

- Article 9 : les règles traduisent une ambition d'insertion paysagère et architecturale forte, déjà connue dans le développement du Technopôle, en imposant notamment des ruptures, des retraits pour les façades de longueur supérieure à 30 mètres. L'utilisation d'installations techniques telles que les panneaux photovoltaïques comme éléments de composition des façades révèlent également une volonté de développer une architecture contemporaine et dynamique. Les clôtures ajourées participent également à la qualité paysagère du secteur.
- Article 10 (suite) : les établissements d'enseignements, les grandes entreprises installées dans le secteur nécessitent des emplacements de stationnement importants. Aussi, toujours dans un principe de qualité paysagère et de végétalisation maximale des aménagements dans le Technopôle, les plates-bandes végétalisées ainsi que la plantation d'arbres de hautes tiges sont imposées aux projets.

Ce zonage permet la **mise en œuvre du PADD**, et notamment les orientations suivantes :

- Permettre la structuration et le renforcement des pôles économiques d'excellence ;
- Viser une articulation efficace entre niveau de desserte et urbanisation ;
- Favoriser la mobilisation des capacités résiduelles et l'optimisation des zones d'activités dédiées ;
- Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants ;
- Répondre aux besoins en logements des étudiants ;
- Aménager des espaces publics de qualité favorables à l'accessibilité de proximité et renforçant la place des modes actifs.

1.14.6. ZONE sUET1

La zone sUET1 est vouée à la réalisation d'un **programme hôtelier qualitatif à La Ciotat** en remplacement d'équipements relocalisés et dont les bâtiments sont à présent obsolètes et sans valeur patrimoniale. Le règlement de cette zone est basé sur celui des zones UET1 (zone urbaine touristique, réservée au développement de l'hôtellerie). Des adaptations ont été apportées, en collaboration avec l'ABF, notamment sur les articles suivants :

- Article 4 (emprise au sol) : l'emprise au sol n'est pas réglementée car il s'agit de favoriser un urbanisme de projet qui offre de la souplesse, indispensable à une action de recomposition et de renouvellement de l'îlot concerné.
- Article 5 (hauteur) : la hauteur est limitée à 19 mètres et des règles spécifiques ont été précisées graphiquement pour, d'une part, favoriser le renouvellement urbain et l'optimisation foncière du site et, d'autre part, assurer la bonne intégration des constructions sur le front de mer, sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la Chapelle des Pénitents Bleus qui est située à proximité immédiate et qui est classée Monument Historique.
- Articles 6 et 7 (implantation) : les constructions doivent être implantées en limite des voies et contre les limites latérales afin d'inscrire le projet dans la continuité urbaine existante. Toutefois, des implantations en retrait des voies sont possibles sous réserves de l'avis conforme de l'ABF afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la Chapelle des Pénitents Bleus.
- Article 10 (qualité des espaces libres) : cet article est très peu réglementé du fait de la quasi-absence d'espaces libres dans le projet.
- Article 12 (desserte par les voies) : cet article est très peu réglementé du fait que le site répond déjà à toutes les exigences de desserte. En effet, il est entouré de voies. Aucune exigence complémentaire n'est donc demandée.

Ce zonage permet la **mise en œuvre du PADD**, et notamment les orientations suivantes :

- Organiser l'activité du tourisme et des loisirs liés à la mer.

1.14.6. ZONE sUEMIN

La zone sUEmin est vouée au développement et à la gestion des **Marchés d'Intérêt National (MIN) de Saumaty et des Arnavaux**. Plus particulièrement, celui des Arnavaux doit être restructuré au sein d'un site contraint par la densité des activités déjà présentes et par les infrastructures (autoroutes A7 et A507, voies ferrées) qui l'enserrent. Le règlement de cette zone est basé sur celui des zones UE (zones économiques dédiées) et UEs (zones économiques spécifiques). Des adaptations ont été apportées, notamment sur les articles suivants :

- Article 1 (occupation) : le commerce de gros qui est l'activité dominante du MIN est logiquement autorisé. En outre, les conditions dans lesquelles sont admises d'autres sous-destinations sont modifiées par rapport aux dispositions des zones UEa ou UEb (surfaces de plancher maximales, lien avec la vocation du MIN) car le projet de restructuration du MIN intègre des activités économiques complémentaires au commerce de gros (halles gourmandes par exemple).
- Article 10 (qualité des espaces libres) : cet article est très peu réglementé du fait de la quasi-absence d'espaces libres et végétalisés sur le site existant.

Ce zonage permet la **mise en œuvre du PADD**, et notamment les orientations suivantes :

- Privilégier l'accueil d'activités de production et de logistique dans les zones dédiées ;
- Renforcer le dynamisme et l'attractivité des zones d'activités et espaces économiques dédiés en favorisant leur requalification et leur densification.

1.14.8. ZONE sNT (STECAL)

Les **zones sNt** correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**) déterminés en zone naturelle, en application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

Ces STECAL sont prévus pour permettre des **projets de taille et de surface de plancher limitées**. Leur recours doit permettre de **gérer des situations exceptionnelles**.

La réglementation de la constructibilité est gérée par la définition de polygones d'implantation sur les planches graphiques, dans lesquels, une surface de plancher maximale est prévue à l'article 1 du règlement écrit.

La garantie de constructions insérées dans le paysage est gérée par l'article 9 (qualité des constructions).

Les articles 12 et 13 conditionnent la constructibilité à la desserte par des voies suffisamment dimensionnées, mais également aux raccordements aux réseaux d'eau potable ou d'assainissement. Dans le cas d'impossibilité technique de réaliser des réseaux d'eau potable notamment, le règlement impose que des alternatives conformes aux réglementations en vigueur soient trouvées pour garantir l'alimentation du site. Ces articles assurent une limitation et un contrôle des incidences de ces constructions et aménagement sur l'environnement.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un seul STECAL a été défini pour permettre la réalisation d'un projet aux caractéristiques exceptionnelles.

Le zonage sNt1

Le zonage **sNt1** a été défini sur le site Notre-Dame des Anges, dans le massif au nord de l'enveloppe urbaine à Allauch.

Ce STECAL est dédié à la création d'un projet d'ensemble à vocation de refuge pour chats, chiens et équidés ainsi que d'un cimetière pour les chats et les chiens. C'est cette vocation particulièrement génératrice de nuisances sonores qui a supposé la réalisation du projet en dehors de l'enveloppe urbaine, éloigné des habitations. Le choix de la commune s'est porté sur un site déjà utilisé pour des activités de dressage animalier.

Ce STECAL dans lequel la constructibilité est limitée à 4 600 m² de surface de plancher, répartie sur cinq polygones d'implantation. Ces règles permettent la réalisation des installations bâties telles que des boxes, des zones de stockage de nourriture ou des bâtiments d'accueil nécessaires au fonctionnement du site. Leur hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout afin de limiter leur impact paysager.

Le règlement prévoit également qu'à minima, les aménagements n'entravent pas le fonctionnement des postes de défense contre les incendies (poste incendie et réservoir d'eau). Cela suppose donc le renforcement des mesures de lutte contre les feux de forêt dans le cadre des aménagements.

2. Les choix retenus pour la mise en œuvre de la politique d'équipements publics

Le règlement graphique reporte par-dessus le zonage, des servitudes d'aménagement, lesquelles sont à la fois outils de prescriptions et/ou des outils permettant l'acquisition foncière pour la collectivité dans le cadre de projets d'intérêt général.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, ces servitudes sont des emplacements réservés pouvant être dédiés :

- Aux voies et ouvrages publics (infrastructures) dont il précise la localisation et les caractéristiques,
- Aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- Aux espaces verts à créer ou à modifier,
- [...]

Les emplacements réservés, sont de véritables outils d'aide à la planification, qui facilitent la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD.

Leurs justifications sont développées dans les chapitres suivants, de façon à révéler la cohérence entre le projet d'aménagement et sa traduction réglementaire selon l'organisation suivante :

- 1. Les emplacements réservés et pré-emplacements pour la mise en œuvre de la politique de déplacements ;
- 2. Les emplacements réservés pour espaces verts, publics et gestion hydraulique ;
- 3. Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements en superstructures.

Cette dernière partie sera particulièrement développée avec une approche et une explication des choix retenus pour définir ces servitudes site par site.

Explications de la numérotation des ER

La numérotation des emplacements réservés évolue dans le cadre de la démarche intercommunale. Pour faciliter la lecture des documents, une nouvelle nomenclature a été définie, représentée sur les planches graphiques par une vignette pour chaque emplacement.

Ainsi, les ER Voirie font l'objet de vignettes mentionnant :

- Les initiales de la commune sur laquelle se situe l'emplacement ;
- Le numéro de l'emplacement (une numérotation est propre à chaque commune) ;
- La largeur de l'emplacement réservé.

Pour les autres ER, à destination d'équipements publics ou d'autres infrastructures, les vignettes indiquent :

- l'initiale mentionnant l'objet de la réservation ;
- le numéro de la réservation.

L'ensemble des emplacements réservés identifiés sur les planches graphiques trouvent leur description dans la Liste des Emplacements Réservés (vol. O.1 du PLUi), dans laquelle sont notamment présentés l'objet de la réservation et le bénéficiaire (ou futur maître d'ouvrage) de celle-ci. Le bénéficiaire ne peut être qu'une personne publique.

2.1. Les emplacements réservés et pré-emplacements pour la mise en œuvre de la politique de déplacement

2.1.1. LE VOLET DEPLACEMENT DANS LE PADD ET LA MOBILISATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES AFFERENTS

Rappel du PADD

Le PADD (chapitre 3.2.) définit les bases d'une politique de déplacements en appui sur une hiérarchisation des infrastructures viaires et sur un renforcement de l'offre en transports en commun.

Dans ce cadre, plusieurs orientations supposent la création ou l'élargissement d'infrastructures pouvant être traduits dans le règlement graphique.

En termes d'amélioration du réseau de transports en commun et de son accessibilité, le PADD vise notamment à :

- Permettre la création et le renforcement des lignes de transport en commun
- Permettre la création ou le renforcement des pôles d'échanges multimodaux hiérarchisés

En articulation avec l'amélioration de l'accessibilité au réseau de transports en commun, le PADD vise également la hiérarchisation du réseau viaire ce afin de répondre à trois impératifs :

- L'amélioration du réseau routier,
- La hiérarchisation du réseau viaire par une distinction renforcée du réseau primaire (axes structurants supportant les flux de transit) et du réseau secondaire,
- Le rééquilibrage des usages de la voirie, notamment par la création de boulevards urbains multimodaux, constitutifs du réseau secondaire.

Au-delà des enjeux et objectifs identifiés dans le cahier global du PADD, les cahiers communaux font également état de la nécessité d'améliorer le réseau viaire local.

Outils mobilisés pour la traduction des orientations

Les orientations en la matière, sont traduites dans la partie réglementaire, par l'instauration d'emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (al. 1°) pour la réalisation de voiries, de cheminements doux ou encore de pôle d'échanges et de parking-relais.

Ces emplacements réservés sont de véritables outils de l'aménagement ouvrant au bénéficiaire (collectivités territoriales) un droit de préemption en contrepartie duquel, les propriétaires impactés bénéficient d'un droit de délaissement de leur foncier.

La traduction des orientations du PLUi peut également être précisée par l'utilisation des pré-emplacements réservés, conformément au dernier alinéa de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme. Par l'application de cet article le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public peuvent être définis sur le document graphique.

2.1.2. EMBLEMENTS ET PRE-EMBLEMETS RESERVES POUR LA REALISATION D'UN RESEAU STRUCTURANT DE TRANSPORTS EN COMMUN

En cohérence avec le PADD, la définition des emplacements réservés et pré-emplacements réservés doit offrir les conditions de mise en œuvre du renforcement des réseaux viaires structurants, multimodaux, des voies ferrées et de leur articulation via la création ou l'amélioration des accès aux pôles d'échanges multimodaux ou aux parkings relais.

Le réseau viaire primaire et secondaire

Dans le cadre du travail de définition des emplacements réservés, le Territoire s'est attachée à traduire la notion de hiérarchie du réseau adoptée dans le PADD. Ainsi, pour chaque niveau de voirie, l'intention a été de trouver un équilibre entre les objectifs de largeur liés à son niveau hiérarchique et les possibilités concrètes de réservation en fonction du tissu urbain et de ses potentiels d'évolution.

Dans chaque commune concernée, l'objectif a été, dans la mesure du possible, de traduire les orientations prises par des largeurs d'emplacements correspondant globalement à la hiérarchie des voies. Cela se traduit comme tel :

- les **voies primaires** correspondent principalement aux autoroutes, larges d'emprise et porteuses d'enjeux de transformation en voie multimodale et d'amélioration des connexions avec les voies de hiérarchies inférieures et les pôles d'échanges. Elles sont donc ponctuellement bordées d'emplacements réservés sur des secteurs propices pour l'élargissement et au droit des échangeurs pour leur restructuration ou la création de nouveaux ;
- les **voies secondaires**, correspondant principalement aux BUM (boulevard urbain multimodaux), sont de deux types sur le Territoire :
 - les BUM marseillais à créer ;
 - les voies existantes à transformer en BUM.

Ces voies qui mêlent caractéristiques urbaines, multimodales et paysagères nécessitent des emprises oscillant de 20 à 40 m de largeur, en fonction du contexte et des flux qui seront supportés.

Les voies ferrées ou de transports urbains ferrés

Le PADD fixe clairement l'objectif de créer de nouvelles lignes de transports en commun, ou de renforcer d'autres existantes, notamment sur le plan ferroviaire ou des transports urbains sur rail.

Ainsi, la définition des emplacements réservés, au bénéfice de la SNCF (pour les réseaux ferrés) ou de la Métropole AMP pour les transports en commun doivent garantir la concrétisation de certains projets portés par plusieurs institutions. A terme, ces projets aboutiront à une considérable amélioration du réseau de transport en commun et donc à des déplacements apaisés et facilités pour les habitants du Territoire comme de la Métropole.

Les emplacements réservés pour élargissement des voies ferrées sont donc définis, le long des lignes Marseille-Aix, des voies littorales entre Arenç et l'Estaque, ou pour l'ouverture ou l'amélioration de certains points d'arrêts.

Les lignes de tramway projetées dans le cadre du PADD ne font, quant à elle pas encore l'objet d'emplacement réservé, du fait de niveau d'études insuffisamment avancé pour garantir le dessin d'un tracé précis et fiable. De plus, les projets de tramways se réalisant généralement sur voies publiques existantes, leur mise en œuvre ne nécessite pas forcément la définition d'emplacement réservé.

Les parkings-relais et les pôles d'échanges multimodaux (P et T)

Les parking-relais ou les pôles d'échanges multimodaux doivent permettre la fluidification du trafic automobile via la diminution du recours à la voiture individuelle favorisant ainsi le report sur les transports en commun, le covoiturage ou les modes doux.

Conformément au PADD, les emplacements réservés définis pour permettre la réalisation de ce type de structure sont localisés en des lieux stratégiques à proximité des gares, des échangeurs autoroutiers, des portes d'entrée des villes, à la jonction avec un réseau de transport en commun efficace.

Ainsi, les emplacements réservés indicés P (parking, pôle d'échange) ou T (TCSP / pôles d'échanges) sont localisés sur les sites suivants, afin d'assurer la mise en

œuvre du PADD pour poursuivre les dynamiques d'amélioration du fonctionnement du Territoire :

- Les quatre portes d'entrée de Marseille : Arenc, Blancarde et Cantini en complément de la gare Saint-Charles.
- L'armature de pôles d'échanges multimodaux, dont certains ont vocation à accueillir les lignes interurbaines :
 - toutes les gares du territoire, et plus particulièrement hors Marseille : La Ciotat, Cassis, Septèmes, Pas-des-Lanciers, Sausset et Carry ;
 - les pôles urbains marseillais de Castellane, Capitaine-Gèze, La Rose, Frais-Vallon, La Fourragère, Les Caillols, Saint-Loup, Dromel, La Gaye et Valmante ;
 - les pôles urbains, hors Marseille, de Marignane, des Florides et de La Ciotat.

2.1.3. LES VOIES DE DESSERTE LOCALE OU INTER QUARTIERS A CREER OU ELARGIR

Le cahier global du PADD est moins prescriptif sur les voies de desserte locale et interquartiers. En revanche, les cahiers communaux mentionnent souvent, la nécessité d'améliorer ou de compléter le réseau viaire de secteurs en développement ou insuffisamment desservis.

Ainsi, dans le cadre de la définition des ER, plusieurs voies ont été ciblées comme pouvant faire l'objet d'aménagements pour améliorer les conditions de circulation dans les quartiers.

La définition d'un ER doit en permettre l'élargissement pour donner une place plus importante aux modes doux. Ces emplacements présentent des largeurs modérées, assurant toutefois le partage de la voie par tous les modes, soit de 8 à 12 mètres de large.

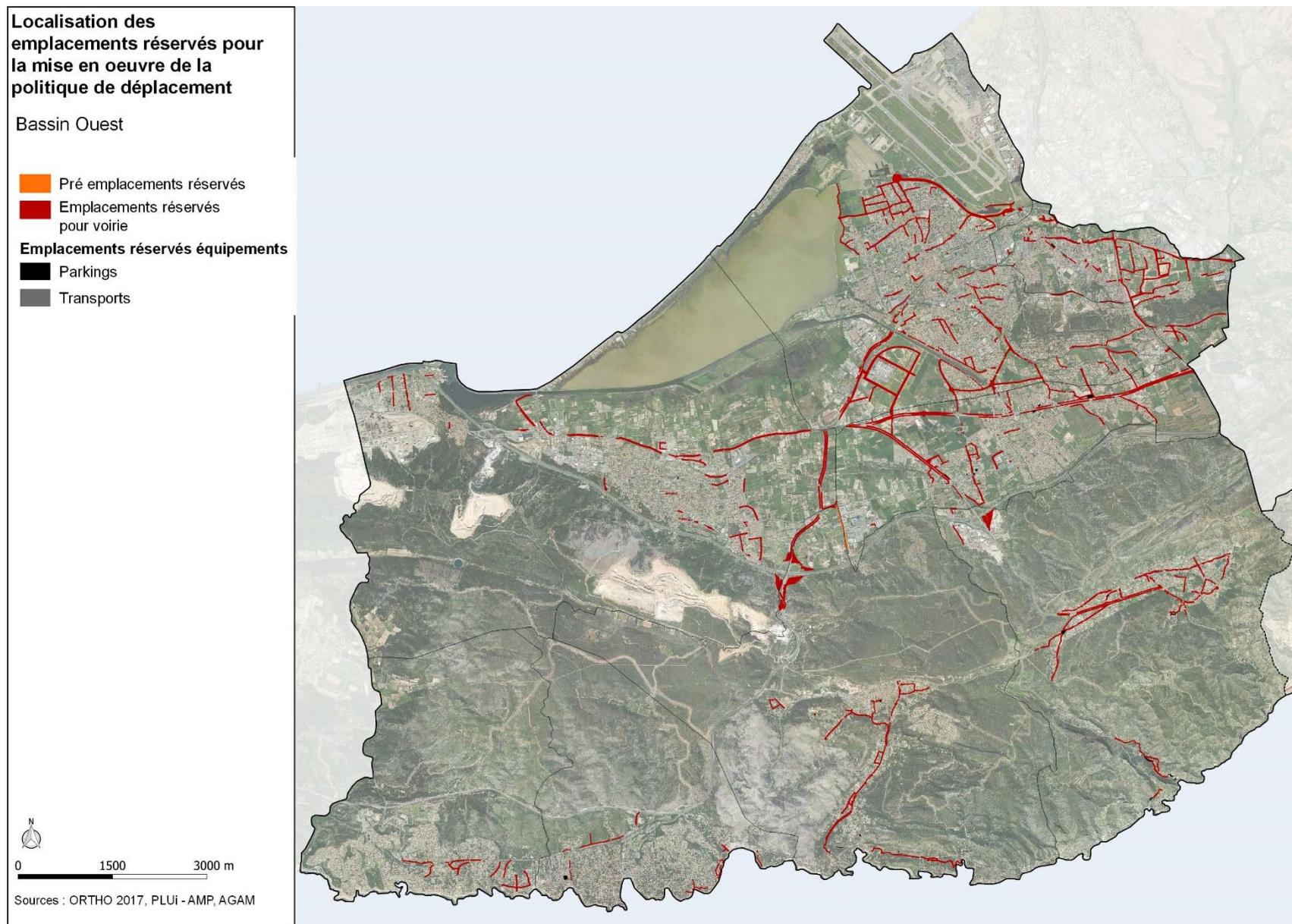
2.1.4. EMPLACEMENTS RESERVES POUR CHEMINEMENTS DOUX

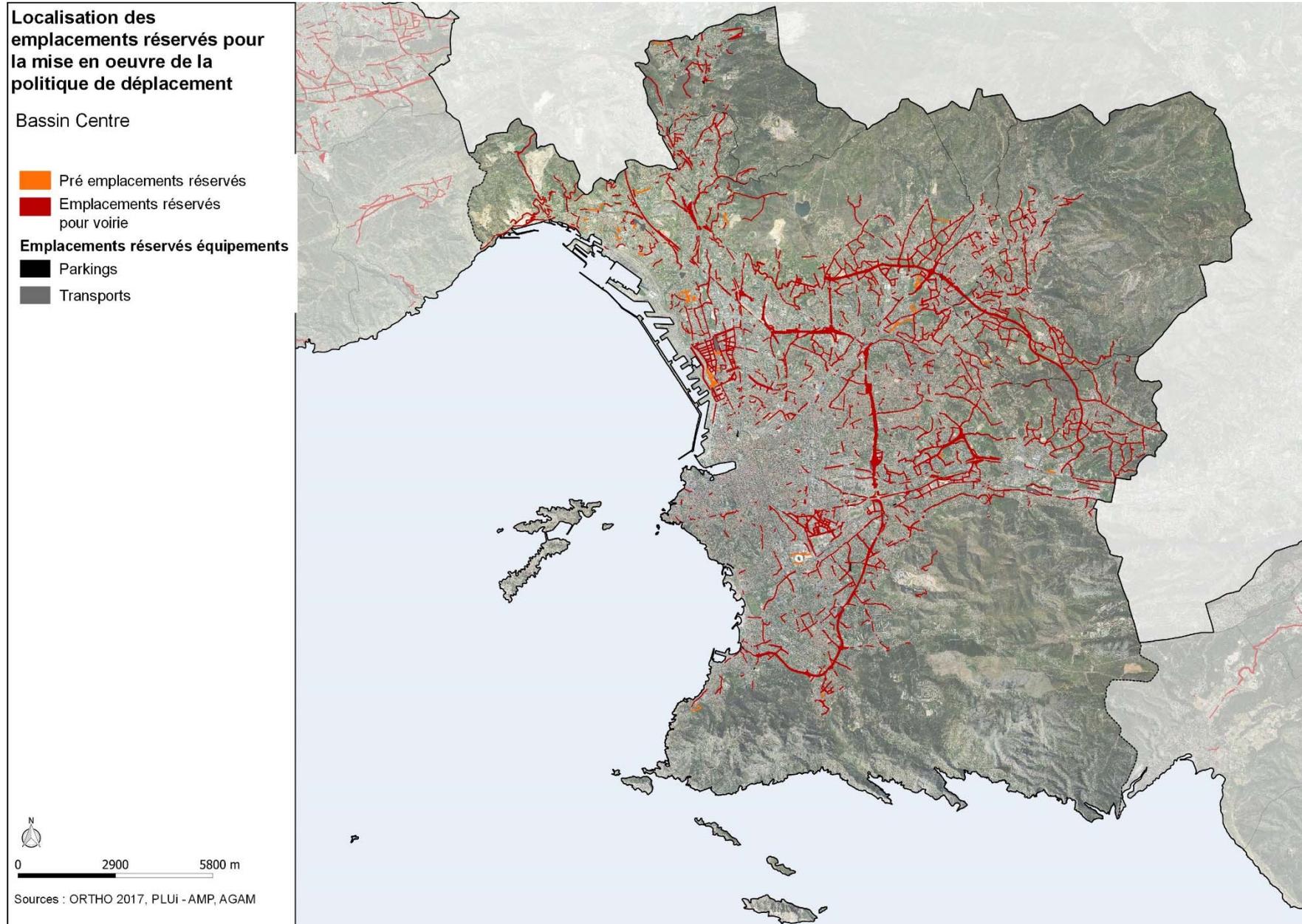
Le PADD, pour améliorer la cadre de vie et la mobilité au quotidien ambitionne d'améliorer les cheminements piétonniers, la desserte en modes actifs des pôles d'échanges multimodaux, d'assurer les perméabilités piétonnes et cyclables dans les projets d'aménagement ou encore de créer des itinéraires cyclables structurants.

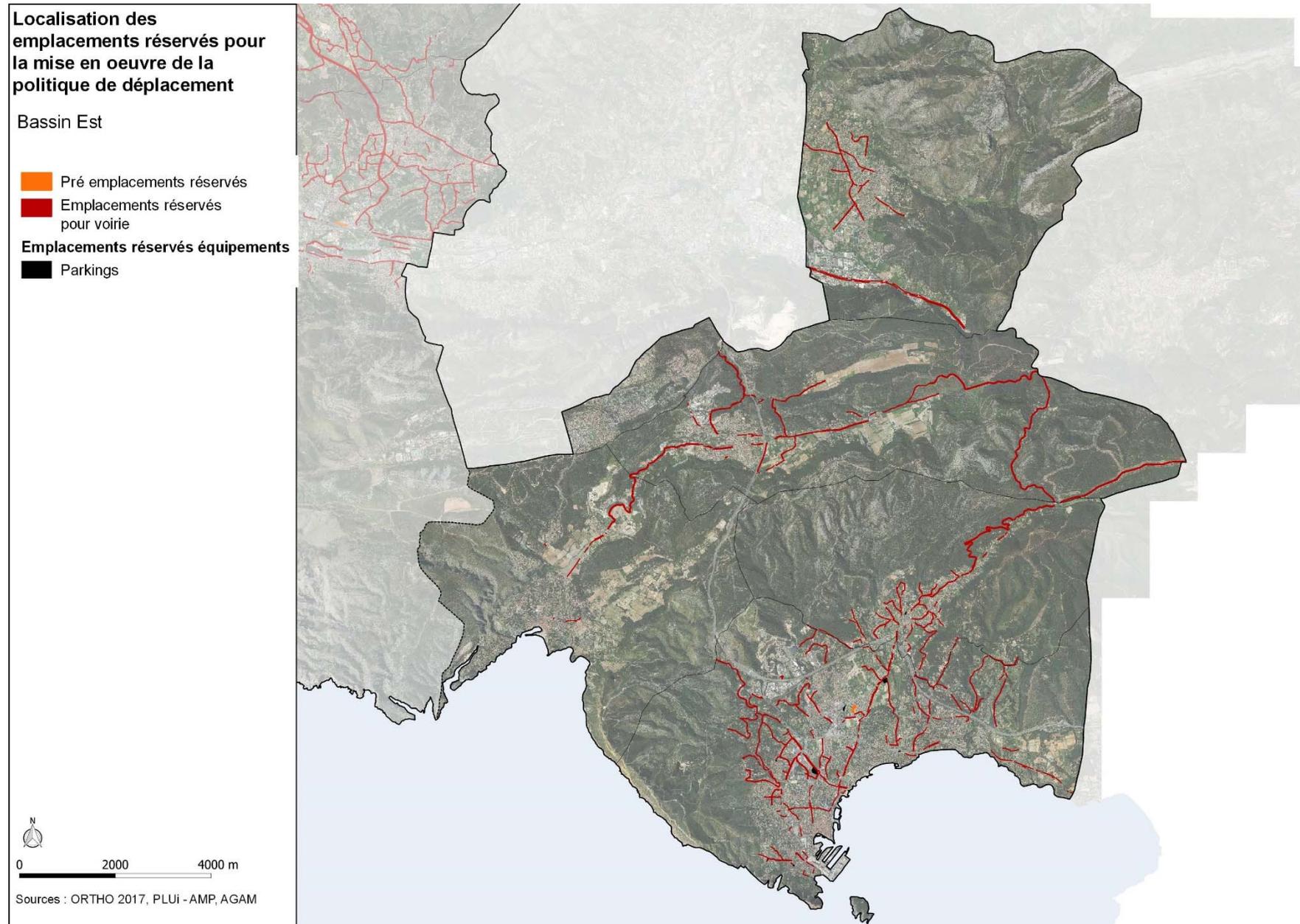
Pour mettre en œuvre ces ambitions la collectivité doit permettre la libre circulation sécurisée des piétons sur les trottoirs ou encore la sécurisation des mobilités cyclistes par l'aménagement de bandes ou pistes cyclables. Ces types d'aménagement peuvent soit être réalisés dans les emprises de voies existantes, soit supposer l'élargissement de voies sur lesquelles un ER a été défini à propos ; soit enfin créer des itinéraires doux dédiés.

Pour cette dernière alternative, le PLUi définit les emplacements réservés dédiés aux modes doux pour assurer l'intensification du maillage doux et développer les lieux de promenades sécurisés et agréables le long de cours d'eau, d'espaces naturels. Parfois, il s'agit simplement d'une jonction douce entre deux voies pour participer à la réduction des temps de déplacements pour les modes doux.

.1.5. CARTES DES PRE-ER ET ER POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE DÉPLACEMENT







2.2. Les emplacements réservés et pré-emplacements pour espaces verts, publics et gestion de l'eau

2.2.1. LE VOLET ESPACES PUBLICS ET GESTION DES EAUX DANS LE PADD

Rappel du PADD

Cette partie couvre deux thématiques abordées dans le PADD :

- les espaces verts et publics ;
- la gestion hydraulique ;

Ces deux thématiques ont été regroupées sous un même chapitre des justifications des emplacements réservés, car leur finalité est similaire dans de nombreux cas : à l'exception des bassins souterrains, il s'agit de préserver des espaces ouverts, végétalisés et potentiellement publics contribuant à l'amélioration du cadre de vie en milieu urbain.

> **Espaces verts et publics**

Le cahier global du PADD ambitionne d'« améliorer le cadre de vie des habitants sur l'ensemble du territoire » et de ce fait, « aménager des espaces publics de qualité ... » et « développer la nature en ville ».

Par le biais des emplacements réservés, le règlement peut notamment mettre en œuvre la volonté affichée de développer les espaces publics dans les lieux de centralités (places publiques) ou encore « protéger, voire développer les sites naturels en milieu urbain ». Ce dernier objectif peut se traduire selon deux approches différentes :

- la sanctuarisation des espaces de nature par la mise en œuvre d'une protection des boisements (voir chapitre 3 du présent volume) ;
- la création ou le réaménagement de parcs publics végétalisés par la définition d'emplacement réservé.

> **Gestion de l'eau**

Le cahier global décline dans un chapitre les orientations pour « Prendre en compte les nuisances et les risques et s'en prémunir ». En termes exclusivement hydraulique, le PADD indique vouloir « maîtriser les risques inondation dans les projets d'aménagement » et déroule des objectifs particuliers qui trouvent leur traduction dans la partie réglementaire. Ainsi, dans le règlement graphique sont traduits les objectifs de préservation des vallons drainants, des champs d'expansion ainsi que de la capacité d'écoulement autour des rivières, voire de leur élargissement.

Dans les cahiers communaux, les ouvrages ou les secteurs à aménager sont souvent précisés. Il s'agit donc de traduire ces objectifs particuliers par la définition d'emplacements réservés.

Outils mobilisés pour la traduction des orientations

Les orientations en la matière, sont traduites dans la partie réglementaire, par l'instauration d'emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour la réalisation d'espaces verts à créer ou à modifier (al. 3°), ou encore d'ouvrages publics dont les caractéristiques et la localisation doivent être précisées (al. 1°).

Le travail mené dans le cadre du PLUi, sur la base des documents antérieurs, a donc permis la définition d'emplacements réservés dédiés à la réalisation de parc, d'espaces verts, mais également de bassins de rétention ou de canaux, fosses, réseau d'assainissement (U) nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

2.2.2. EMBLEMES RESERVES POUR ESPACES VERTS ET ESPACES PUBLICS (V)

Les emplacements réservés indiqués V pour la réalisation à terme d'espaces publics (hors voiries) et d'espaces verts sont contributeurs de l'amélioration du cadre de vie telle que l'ambitionne le PADD.

Par la définition d'emplacements réservés, la collectivité se donne la possibilité d'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation ou à l'extension d'espaces publics ouverts participant à la fois à l'aération du tissu urbain, à son agrément et à l'augmentation de l'offre d'espaces ludiques urbains et naturels en réponse aux besoins de la population.

Ainsi, les emplacements réservés définis sont prévus pour la création ou l'extension / la reconfiguration de places publiques dans différentes centralités du territoire, ou de parcs, squares constituant des lieux de nature appropriables en ville.

Ces derniers espaces verts sont parfois mêlés à une affectation de bassin de rétention pour combiner l'aménagement d'espaces d'agrément et ludiques ouverts avec des systèmes de gestion des eaux de pluie.

2.2.3. EMBLEMES RESERVES POUR LA GESTION DE L'EAU (B, R ET U)

Les emplacements réservés pour la gestion des eaux répondent aux impératifs de l'aménagement durable dans un territoire soumis aux risques inondation. Le PADD dicte d'ailleurs la nécessité de « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain » et d'« Optimiser la gestion des déchets et de l'assainissement et sécuriser l'approvisionnement en eau, en limitant l'impact des services urbains sur l'environnement ».

Le territoire est maillé de plusieurs stations d'épuration assurant le traitement quasi-total des eaux usées et pluviales des 18 communes :

- La Palun (Marignane, Saint-Victoret, Gignac-la-Nerthe),
- Châteauneuf (Châteauneuf-lès-Martigues),
- Carry / Sausset (Carry-le-Rouet, Sausset-les-Pins),
- Ensues-la-Redonne (Ensues-la-Redonne),
- Niolon (Le Rove)
- Frioul (Marseille - île du Frioul),
- Géolide (Marseille, Le Rove, Septèmes-les-Vallons, Plan-de-Cuques, Allauch, Carnoux-en-Provence, Gémenos),
- Roquefort (Roquefort-la-Bédoule),
- Cassis (Cassis),
- La Ciotat (La Ciotat, Ceyreste).

En 2013, deux stations ont été déclarées non conformes au regard de la directive n°91/271/CEE du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires : le Niolon et Géolide lors des épisodes pluvieux.

Si la station du Niolon devrait être fermée et son réseau reporté sur le réseau marseillais, ce dernier par lequel sont traitées 89% des eaux usées du Territoire doit faire l'objet de travaux de modernisation du réseau unitaire et d'aménagement de bassins de rétention dans le cadre du Contrat d'Agglomération signé entre la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse en 2014.

Dans ce cadre, des emplacements réservés sont définis dans le présent PLUi pour permettre la réalisation de ces chantiers.

Les autres stations présentant des capacités et qualités de traitement conformes aux exigences de l'Etat et à l'évolution programmée de leur population, ne présentent pas nécessairement de besoins d'évolution à court ou moyen terme.

Présentation générale d'un Réseau Unitaire marseillais

Le réseau unitaire du centre-ville de Marseille a été construit par étapes successives à partir du milieu du XIX^e siècle avec la mise en œuvre du projet « Montricher » qui permettait la collecte des eaux usées et pluviales et leur rejet dans le port de commerce. Le réseau unitaire actuel est issu du projet « Cartier » conduit entre 1891 et 1899.

Le réseau a été initialement dimensionné pour déverser à partir de la pluie de 5 mm en une heure avec des mises en charge survenant à partir de la pluie de 10 mm en une heure. Compte tenu de l'évolution de l'urbanisation et du dimensionnement initial du réseau, les déversements au milieu naturel surviennent donc dès les premières pluies. Par ailleurs, les simulations réalisées sur le modèle CANOE du réseau unitaire montrent que des débordements surviennent pour des événements de période de retour annuelle.

Cette modélisation montre également un phénomène d'inversion du débit dès la pluie annuelle, dans le premier émissaire, entre la Canebière et la Place Castellane. Ce phénomène s'explique par la pente quasi nulle de cet ouvrage et par les « surbaissés » réalisés au droit de l'ancien tunnel ferroviaire de Lajout et du talweg de la Canebière. Il entraîne un écoulement des effluents de la rue de Rome vers le déversoir Canebière et le Vieux Port, lors des pluies.

Les conséquences de la conception ancienne du réseau unitaire posent ainsi plusieurs types de problèmes :

- Des problèmes d'impact sur le milieu naturel en raison des déversements récurrents d'effluents unitaires potentiellement peu dilués ;
- Des problèmes de santé publique liés :
 - à la qualité des eaux de baignade aux points de déversement (notamment la plage du Prophète et les plages du Prado) ;
 - à la contamination des produits de la mer.
- Des problèmes de santé et de sécurité publique liés aux débordements d'eaux unitaires sur la chaussée et soulèvement des tampons de voirie.

Orientations pour la modernisation du réseau unitaire

Le réseau unitaire du centre-ville de Marseille a été autorisé par arrêté préfectoral avec comme condition, la réalisation de bassins de rétention.

Le programme de réalisation de bassins de rétention doit permettre d'atteindre les 90 000 m³ requis en 2018. Il s'établit aujourd'hui sur la base suivante :

- Bassin République (mis en service en 2007) ;
- Bassin Puget (consultation 2^{ème} semestre 2014 en raison des travaux de semi piétonisation du Vieux Port) ;
- Bassin Leclerc - Guesde (travaux envisagés pour 2012 ou 2013) ;
- Bassin Lajout (études engagées pour la maîtrise d'œuvre de conception) ;
- Bassin Chanot (projet à caler en fonction de la définition d'un débit de référence pour le système d'assainissement de l'agglomération de Marseille, notion issue de l'arrêté ministériel du 22 juin 2007).

Il apparaît nécessaire d'inscrire des emplacements réservés dans le tissu urbain pour permettre la réalisation progressive des bassins de rétention unitaires et des nouvelles surverses éventuelles. Dans une ville où le foncier mobilisable est très convoité, cette démarche permettra de conforter les approches transversales et la mutualisation des vocations sur les sites étudiés, dans une réelle démarche de projet.

Ainsi l'ensemble des réservations présentes dans le PLUi s'inscrivent dans le cadre du Contrat d'Agglomération. Ils permettront de réaliser des ouvrages principalement dans les secteurs du Nord Canebière, République, Vieux-Port et Marseille Sud (Puget et Parc Chanot). Les secteurs à fortes évolutions urbaines et démographiques nécessitent des implantations de bassins de rétention. C'est notamment le cas du secteur d'Euroméditerranée. En ce sens, les emplacements réservés permettent d'anticiper ces évolutions et d'apporter des solutions sur le moyen-long terme.

Modalités techniques

L'application de l'arrêté préfectoral de 2004 et la recherche d'une capacité décennale pour le réseau unitaire conduit donc à rechercher des sites de stockage en amont des points de débordements. Lorsque ces sites permettent techniquement d'envisager un rejet direct au milieu récepteur, une capacité de stockage correspondant au volume de la pluie annuelle d'une heure est mise en œuvre. L'ouvrage est alors équipé d'une surverse. Lorsqu'il n'est pas possible de réaliser un délestage au milieu naturel, le volume à mettre en place correspond à la pluie décennale d'une heure. Compte-tenu des phénomènes d'inversion du débit mis en évidence sur le premier émissaire, les aménagements envisagés sur le réseau unitaire visent également à éviter tout apport supplémentaire par rapport au débit de temps sec, via les collecteurs, sur le premier émissaire, jusqu'à la pluie décennale d'une heure.

Les bassins de rétention envisagés stockant des eaux du réseau unitaire, ils devront être enterrés et équipés d'un dispositif de désodorisation. Le terrain au-dessus du bassin de rétention pourrait notamment recevoir un espace vert, un équipement de loisirs, ou un équipement sportif. Il est également envisageable que du bâti soit réalisé au-dessus de l'ouvrage sous réserve de compatibilité de fonctionnement de l'ouvrage. Selon les sites proposés, la réalisation d'un parking enterré au-dessus du bassin de rétention pourra également être étudiée.

Bassins et ouvrages prévus dans ou en limite des espaces naturels

Le PLUi propose également des emplacements réservés dans des espaces naturels. Parmi ces emplacements réservés, on retrouve des bassins de rétention, retenues collinaires et réservoirs d'eau potable, pouvant servir à la défense incendie.

Cinq réservoirs (forêt de la Salette, Luminy, Les Goudes, Roy d'Espagne, Frioul) sont en projet en secteur naturel en limite d'interface avec la ville. Leurs localisations sont privilégiées selon la topographie, dans une optique de défense contre l'incendie, de sécurité des habitations et équipements à proximité, ainsi qu'une alimentation en eau potable renforcée (garantir une sécurisation pour 24 heures minimum de l'alimentation en eau potable pour les secteurs desservis).

Les réservoirs d'eau potable sont des ouvrages en béton armé, ils peuvent être au besoin enterrés ou semi-enterrés en fonction de leur impact visuel potentiel. Ils

peuvent être végétalisés pour réduire l'impact écologique et accueillir ainsi une avifaune de petite taille ou encore des rongeurs.

Les caractéristiques de chaque ouvrage devront être précisées dans les études de faisabilité et de maîtrise d'œuvre à conduire par la collectivité, avant la réalisation du projet.

Les mesures de réduction devront être étudiées au cas par cas pour chaque projet à l'occasion d'études plus abouties. Il s'agira, dans la mesure du possible, d'adapter :

- L'emprise du projet pour tenir compte de l'implantation des essences végétales répertoriées sur le site ;
- L'enterrement ou le semi-enterrement de l'ouvrage ;
- Une conception qui favorise la réappropriation du site par la biodiversité locale ;
- Le calendrier du chantier et les modalités des interventions adaptés aux rythmes biologiques locaux.

Les retenues collinaires – appelées également pièges à charriages – sont des ouvrages plus rustiques, constitués principalement d'enrochements simples. La topographie et les fonds de vallon jouent un rôle primordial dans leur implantation car elles sont positionnées dans des dépressions ou des rétrécissements du relief repérés sur le terrain, en amont des zones urbanisées. La topographie est prise en compte dans la sélection des sites propices à l'implantation de ces structures, afin de délimiter un volume de rétention permettant de retenir les eaux de ruissellement et de tranquilliser les écoulements pour piéger les transports solides, dans l'optique de sécuriser les habitations situées en aval.

Aménagements des cours d'eau, des noues, des champs d'expansion des crues (R)...

Le PLUi propose également des emplacements réservés pour la gestion, l'aménagement des fleuves, ruisseaux, cours d'eau... afin de permettre leur réaménagement, recalibrage, requalification... De plus, afin de prendre en compte le risque inondation, des ER sont également prévus pour la réalisation de noues, de champs d'expansion de crues, de zones d'écrêtement...

2.2.4. EMBLEMES RESERVES POUR LA GESTION DE LA QUALITE DE L'EAU POTABLE (W)

Dans certains cahiers communaux comme dans celui de Marseille, la préservation de la ressource en eau, notamment par la protection des canaux d'adduction historique (canal de Marseille) et de certains équipements sont affichés comme des objectifs inévitables pour soutenir un développement durable du territoire, dans lequel l'accès à l'eau est garanti.

Ainsi, dans la partie réglementaire, plusieurs emplacements réservés indicés W ont été dessinés dans le zonage pour permettre, à terme, la réalisation ou l'extension d'équipements favorisant l'adduction d'eau (stations de filtration, stations de pompage, réservoirs d'eau), garantir la protection de périmètre de captage ou des canaux et assurer leur accessibilité pour leur entretien.

2.2.5. EMBLEMES RESERVES POUR LES CIMETIERES (C)

Dans la partie réglementaire, plusieurs emplacements réservés indicés C ont été dessinés dans le zonage pour permettre, à terme, la réalisation ou l'extension de cimetières.

2.2.6. CARTES DES PRE-ER ET ER POUR ESPACES VERTS/PUBLICS ET GESTION DE L'EAU

Localisation des emplacements réservés et pré emplacements réservés pour espaces verts/publics et gestion hydraulique

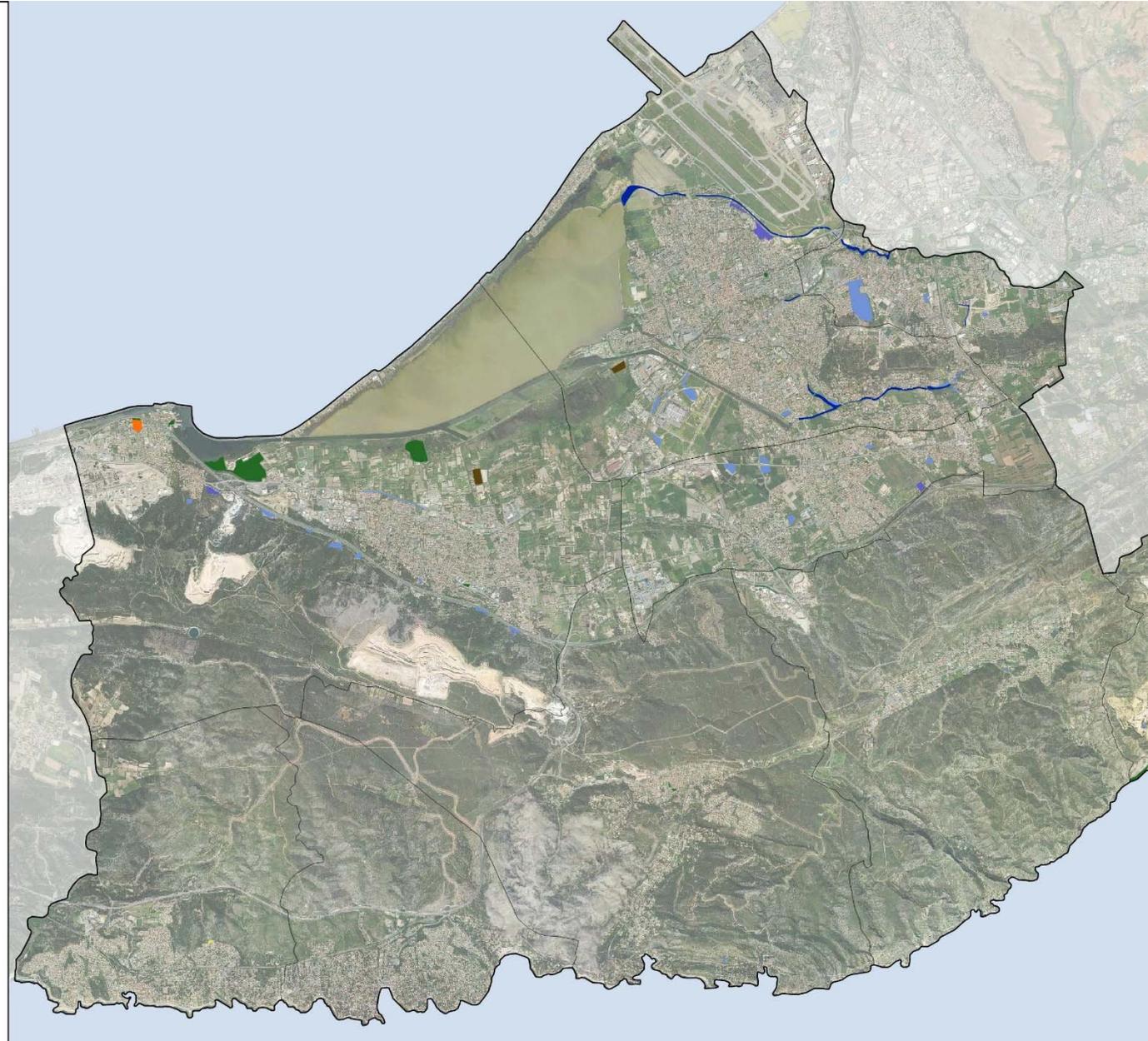
Bassin Ouest

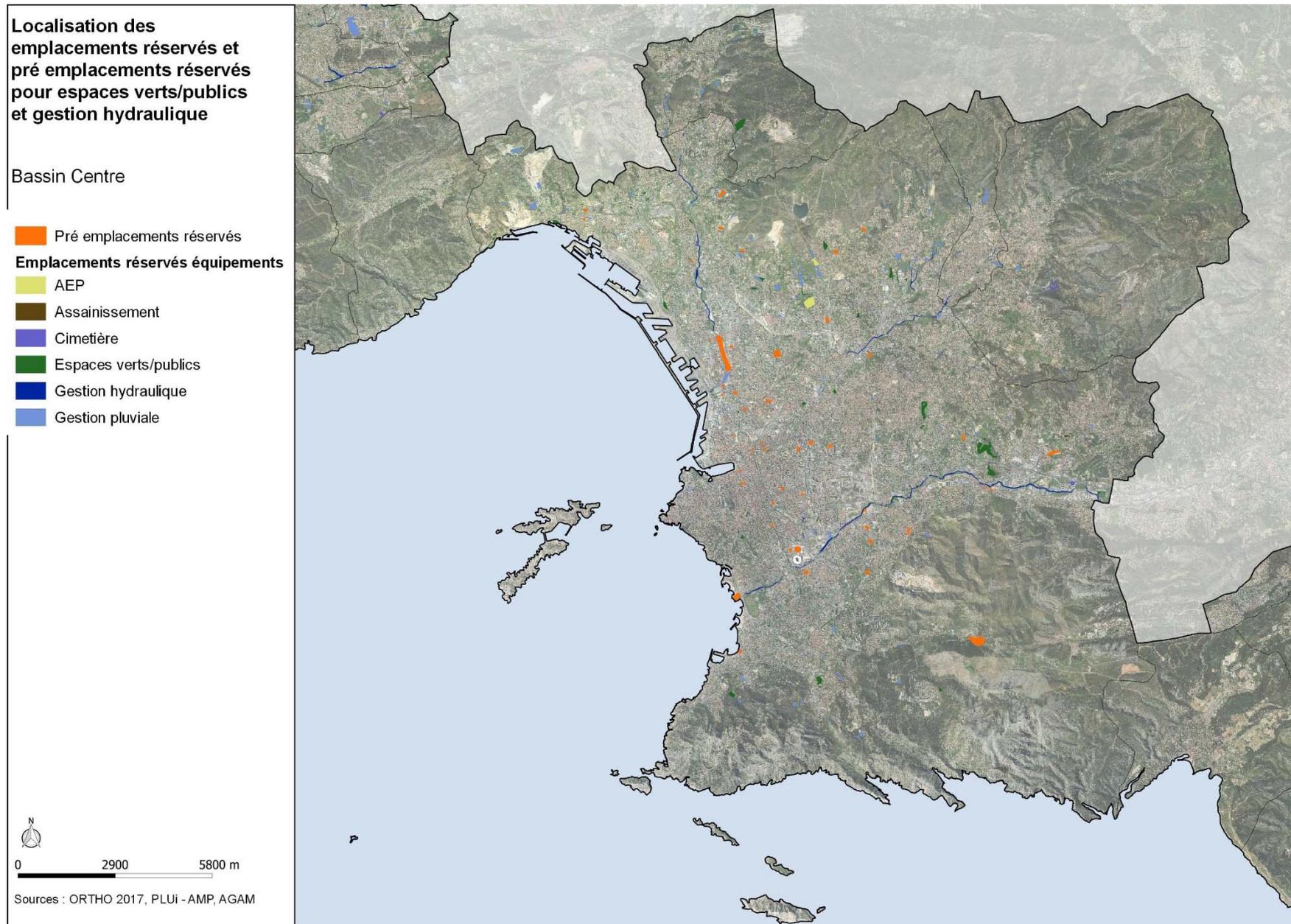
- Pré emplacements réservés
- Emplacements réservés équipements**
- AEP
- Assainissement
- Cimetière
- Espaces verts/publics
- Gestion hydraulique
- Gestion pluviale

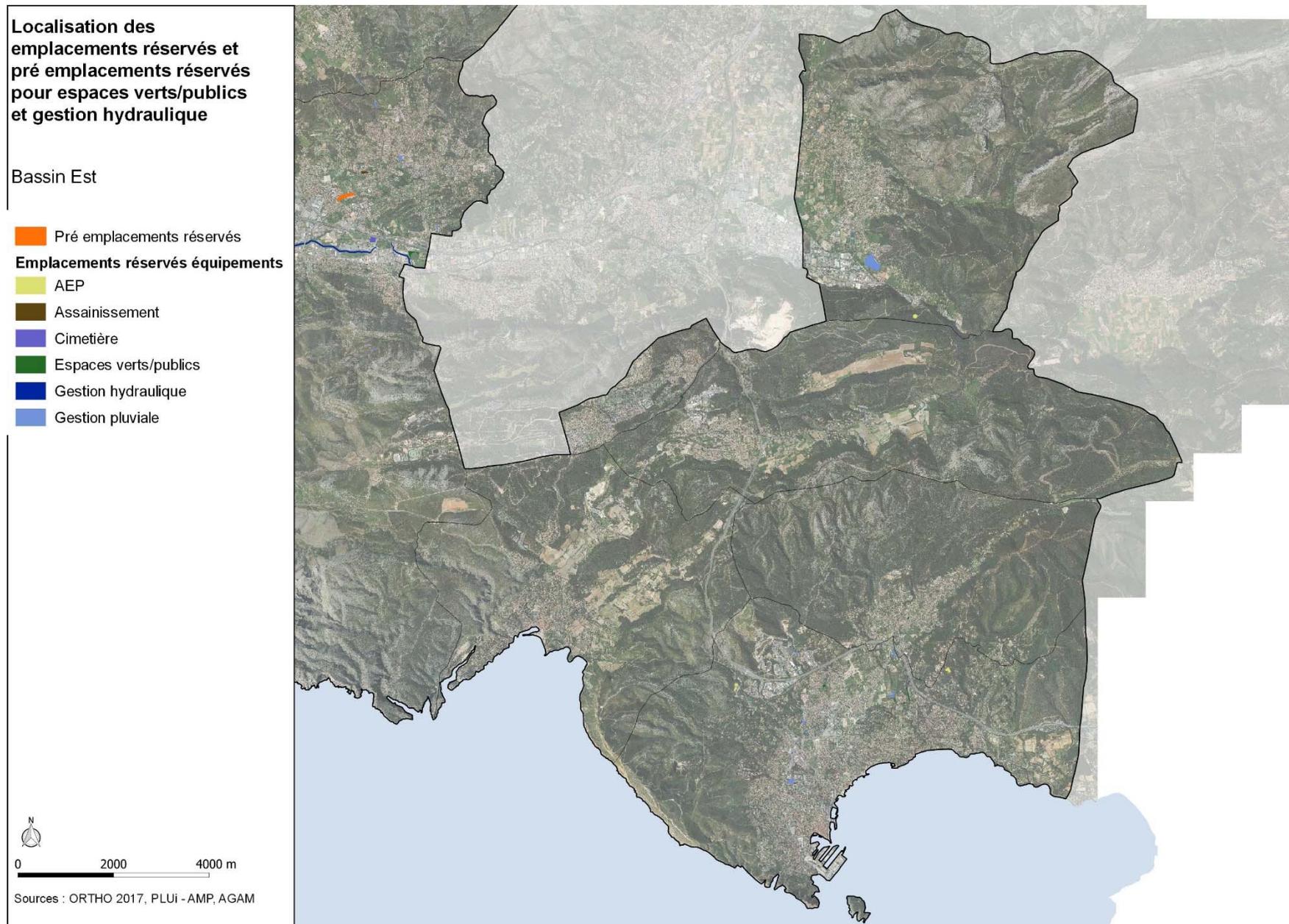


0 1500 3000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM







2.3. Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements en superstructures

2.3.1. LE VOLET EQUIPEMENTS DANS LE PADD ET LES OUTILS MOBILISES

Rappel du PADD

En termes d'équipements accueillant du public, le PADD définit deux niveaux d'équipements nécessaires au développement à la fois rayonnant et durable du territoire.

Dans le chapitre 1 du cahier global, la volonté est affichée de « Développer les lieux supports d'attractivité événementielle » autour des infrastructures d'accueil majeures du territoire et à proximité des grands espaces publics proches du rivage. Ces grands équipements, rayonnants au-delà du territoire, peuvent donc être identifiés par le biais d'emplacements réservés spécifiques, ou par l'instauration d'un zonage UQM permettant la réalisation d'équipements à portée métropolitaine.

Dans le chapitre 4, le PADD aborde la question des équipements sous l'angle de la proximité : « Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants du territoire ». Pour la mise en œuvre de cette politique de renforcement de l'offre en équipements scolaires, culturels, sportifs ou numériques en adéquation avec le rythme de développement, des emplacements réservés au bénéfice de la commune ou d'AMP sont définis en complément des zonages UQP et AU5.

D'autres types d'équipements à vocation technique sont également nécessaires au fonctionnement du territoire, comme le traitement et la valorisation des déchets érigés en objectif primordial à l'échelle de Marseille notamment.

Outils mobilisés pour la traduction des orientations

Les orientations en la matière, sont traduites dans la partie réglementaire, par l'instauration d'emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (al. 2°) pour la réalisation d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

2.3.2. EMBLEMENTS RESERVES POUR LES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Les établissements d'enseignement (E)

Le PADD encourage le développement des structures d'enseignements primaires et secondaires en cohérence avec le développement urbain de chaque commune du Territoire.

L'enseignement supérieur est quant à lui lié à une politique de développement et de rayonnement impulsée sur le Territoire et notamment dans les principaux sites de projet. Dans le PADD, celui-ci est considéré comme un moteur de développement économique, intimement lié au renforcement des filières économiques de pointe, d'excellence. Le portage des projets relatifs aux grandes écoles et aux universités trouve principalement sa traduction dans le zonage UQM plutôt que dans la disposition d'emplacements réservés.

En revanche, à l'échelle de chaque commune, de chaque quartier marseillais en développement, des emplacements réservés ont été définis pour permettre la réalisation ou l'extension d'établissements scolaires primaires ou secondaires et répondre au mieux aux besoins de la population en matière éducative.

Les emplacements réservés à destination de groupe scolaire, d'école élémentaire sont au bénéfice des communes dans lesquels ils s'inscrivent. Les emplacements réservés à destination de collège sont inscrits au profit du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, et ceux à destination des lycées au bénéfice du Conseil Régional de PACA.

L'essentiel des ER pour équipements scolaires sont situés sur la commune de Marseille, du fait de sa démographie, de son rythme de développement et de ses besoins en matière d'établissements scolaires.

Il est important de noter que les emplacements réservés ne révèlent pas à eux seuls la politique de développement des équipements scolaires. En effet, lorsque le foncier est déjà public, le recours à un ER n'est pas nécessaire. Dans ce cas, un zonage spécifique aux équipements « UQP » ou l'application des règles alternatives définies dans les zones « courantes » permettent la réalisation de projets d'extension ou de

réalisation d'établissements scolaires aux normes particulières et contraignantes pour la construction.

Les équipements sportifs et socio-culturels (L et Q)

Le PADD, ambitionne d'offrir la proximité aux habitants par l'amélioration de l'offre de services, de commerces à l'échelle de quartier, mais également par l'augmentation de l'offre en équipements sportifs ou culturels. Le PADD précise par ailleurs que leur répartition doit être cohérente et équitable avec le niveau de centralité et les dynamiques de développement retenues sur le territoire. Ainsi, soit par la définition de zonages spécifiques (UQP, UV), soit par l'instauration d'emplacements réservés, le zonage met en œuvre cette démarche d'équipement au service de la population.

Sur l'ensemble des communes du territoire applique au moins un emplacement réservé dénommé « L » pour l'extension, la création d'un équipement sportif, répondant ainsi à une demande locale. L'affectation précise n'est pas systématiquement précisée et il peut donc s'agir d'un gymnase, d'un terrain ou d'une piscine selon les besoins constatés.

Les emplacements réservés pour équipements socio-culturels (Q) sont quant à eux, un héritage du PLU de Marseille, où ce type d'équipement nécessaire à la cohésion sociale, est programmé en complément de l'offre actuelle, dans de nombreux quartiers de la ville. Certains équipements comme les fermes pédagogiques font l'objet de ces emplacements pour assurer leur pérennité.

2.3.3. EMBLEMENTS RESERVES POUR LE TRAITEMENT DES DECHETS (D)

La gestion des déchets et leur valorisation sont des prérogatives du territoire. Le PADD prévoit notamment de créer des conditions satisfaisantes de collecte, transfert, tri et valorisation des déchets.

A ce titre, la partie réglementaire prévoit de renforcer les sites de centre de transferts à Marseille, de déchetteries, ou de traitement et valorisation des déchets existants par la définition, lorsque ceci est nécessaire, d'emplacements réservés. C'est ainsi que les centres de transferts Nord et Sud de Marseille sont couverts d'ER permettant l'acquisition de terrains pour leurs extensions et leurs reconfigurations. A Marignane, un ER est également défini pour permettre la réalisation d'un site de valorisation des déchets au Sud de la ZAC des Florides.

2.3.4. EMBLEMENTS RESERVES POUR LES AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (Y)

Le PADD affiche comme objectif de permettre la construction des aires d'accueil des gens du voyage, en cohérence avec les besoins identifiés et les obligations réglementaires en la matière.

La définition d'emplacements réservés indicés Y, à destination d'aire d'accueil des gens du voyage est une partie de la réponse apportée à cet objectif.

En effet, la réponse à cet impératif peut résider dans la mobilisation de foncier public ne nécessitant pas d'emplacement réservé. Certaines zones UQP ont d'ailleurs été définies à cet effet.

2.3.5. EMPLACEMENTS RESERVES DIVERS (Z)

Marseille Provence ainsi que les communes qui composent ce territoire, sont également porteurs de projets d'intérêt général et renforçant l'action du service public, lesquels ne correspondent pas forcément aux vocations expliquées dans les précédentes parties du chapitre 2 du volume D.3.

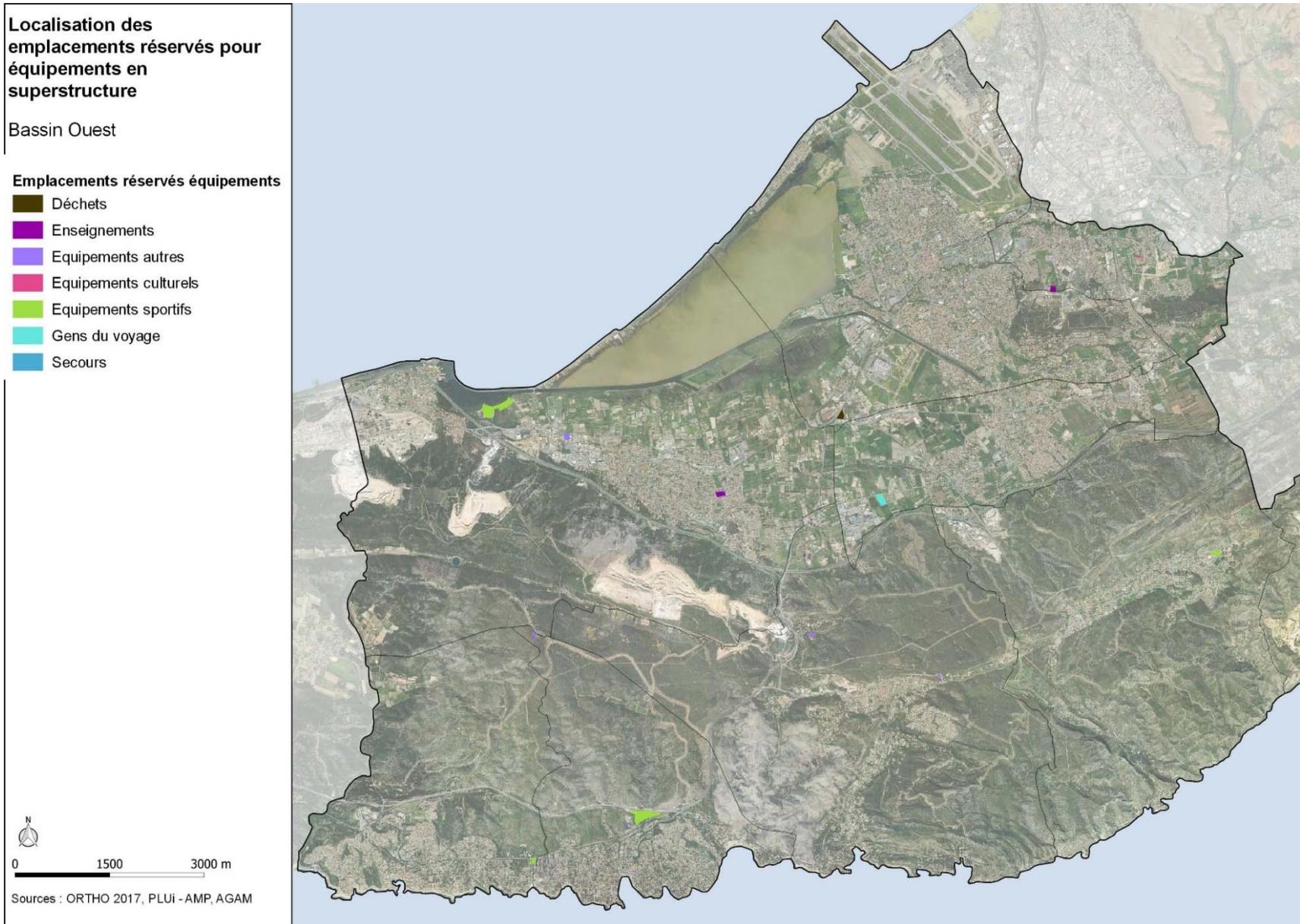
Ces projets font l'objet d'emplacements réservés indicés Z, dont les vocations sont multiples.

2.3.6. EMPLACEMENTS RESERVES POUR LES SERVICES DE SECOURS (S)

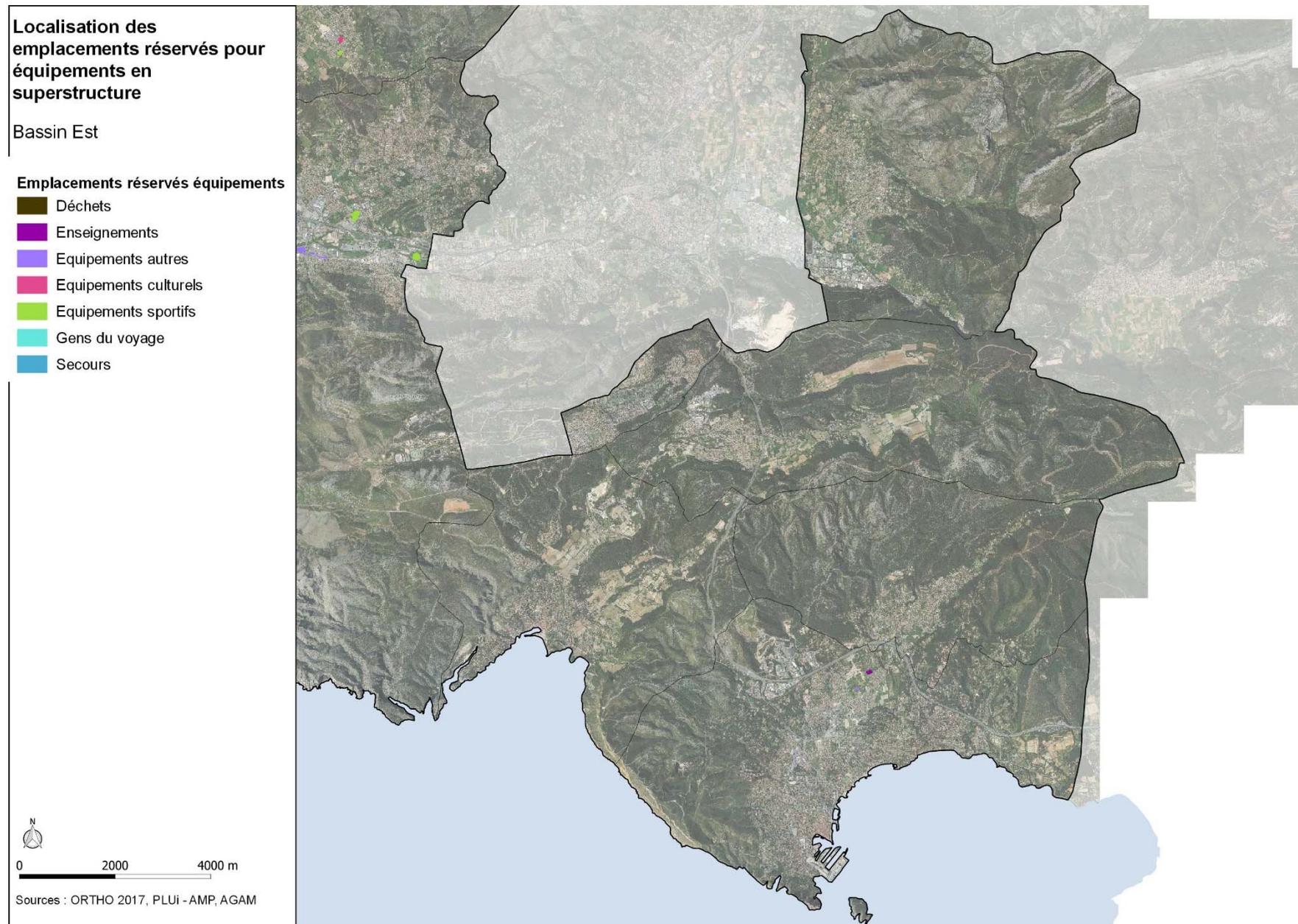
Les services de secours ont des besoins spécifiques en termes de d'occupation du sol et de localisation, qui ne correspondent pas forcément aux vocations expliquées dans les précédentes parties du chapitre 2 du volume D.3.

Ces projets font l'objet d'emplacements réservés indicés S.

2.3.7. CARTES DES ER POUR LA REALISATION D'EQUIPEMENTS EN SUPERSTRUCTURE







3. Servitudes, prescriptions graphiques et autres dispositions générales

3.1. Mixité sociale

L'article 55 de la loi SRU impose que toutes les communes des agglomérations de plus de 30 000 habitants participent à la construction de logements sociaux.

Suite à la loi ALUR, les collectivités sont obligées à un résultat de 25% de logements sociaux dans leur parc de logements à l'horizon 2025 et de remplir des objectifs triennaux de production. Cette **obligation de résultats** se fait au regard du **Code de la construction et de l'habitat**.

Le **Code de l'urbanisme prévoit** pour les PLU, **des outils facilitant la mise en œuvre des objectifs** de la loi et du PLH. Cette mise en œuvre de moyens techniques pour assurer une production minimale n'est pour autant pas une obligation.

La production de logements sociaux a cru sur la dernière décennie, et ceux pas nécessairement grâce aux outils réglementaires, mais plus par le fait d'une action volontariste des bailleurs accompagnés des collectivités. Ce mode de fonctionnement par projet a permis la mise en œuvre d'une offre souvent plus adaptée aux contextes foncier et urbain.

Le Territoire fait alors le choix de définir des outils réglementaires imposant un minimum de logements sociaux à l'échelle de secteurs en cours ou susceptibles d'accueillir des projets d'aménagement d'ensemble. Ces secteurs de mixité sociale sont une première réponse à la nécessaire augmentation de l'offre de logements sociaux dans le parc de résidences principales. Les autres éléments de réponses seront apportés par l'investissement des bailleurs et des collectivités dans les opérations de densification ou de renouvellement plus ponctuelles, notamment pour mettre en œuvre les engagements des communes avec l'Etat.

L'alternance entre obligation par le règlement et opportunités opérationnelles suppose la **mise en place d'un suivi de la production**. Ce suivi permettra d'attester de l'évolution de la programmation sociale dans la programmation de logements globale. En fonction du nombre des résultats du suivi, le PLUi pourra alors faire l'objet

de réajustements (par voie de modification) pour éventuellement renforcer le volet réglementaire.

L'objectif, repris par le PADD est de faciliter l'accès au logement au plus grand nombre et de favoriser la mixité et l'équilibre social entre les quartiers. Alors, **le PADD vise un effort de production de logements sociaux conséquent pour « tendre vers une proportion de 25% du stock à terme »**.

Les objectifs de logements définis par commune dans le PADD s'étendent sur la période 2015-2030, soit un début antérieur à l'approbation du PLUi. Sur cette période, les communes carencées se sont engagées avec l'Etat, à la production de logements sociaux pour satisfaire à minima leurs objectifs triennaux. Ces engagements ont été contractés pour la période 2017-2019 via des CMS (Contrats de Mixité Sociale) qui devraient être renouvelés avec les communes qui resteraient carencées sur la période triennale suivante. Ces objectifs triennaux fixés par l'Etat doivent permettre aux communes du Territoire d'atteindre progressivement l'objectif fixé par la loi.

Sur la période 2020-2030, la production équilibrée de logements sociaux devra se poursuivre.

Pour cela, la collectivité dispose de nombreux outils, dont une grande partie n'est pas du ressort du PLUi mais plutôt de celui des outils opérationnels tels que les conventionnements progressifs du parc privé ou d'une partie du parc institutionnel, ou encore la mise en place d'une politique foncière volontariste (veille et moyens d'acquisition pour favoriser l'accroissement de l'offre de logements).

Le PLUi doit permettre le développement des projets de logements sociaux en déclinaison de ses objectifs, compte-tenu des outils réglementaires dont il dispose.

L'orientation faite dans le PADD est un premier outil qui doit trouver sa traduction dans le règlement et les OAP.

La réponse réglementaire privilégiée par la collectivité pour dynamiser la production de logements sociaux, sur des sites spécifiques et dans le tissu global, s'appuie sur trois outils complémentaires : les secteurs de Mixité Sociale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions générales du règlement – avec un seuil variable par commune - s'appliquant à chaque opération dans plusieurs zonages :

- des **secteurs de mixité sociale** délimités précisément sur les planches graphiques à l'échelle d'une zone d'urbanisation future, d'un secteur de projet ou d'un ensemble de bâtiments existants. Dans ces secteurs un objectif minimal de production de logements sociaux s'appliquant à l'ensemble du site est fixé. La proportion de logements sociaux par secteur est définie en fonction du contexte communal, de la localisation de l'opération, sa proximité aux axes de mobilité notamment. Celle-ci est inévitablement supérieure à 25% de la programmation totale, afin de contribuer au rattrapage de la carence. A noter que dans ces secteurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il s'agira de répondre à l'objectif de mixité à l'échelle de l'ensemble de l'opération, et non pas à l'échelle de chaque construction.
- des **dispositions réglementaires** s'appliquant à l'ensemble des zones résidentielles constructibles, soit les zones UA, UB, UC, UP, sUA et sUC. Dans ces zones, certaines communes carencées, d'autres déficitaires ont fait le choix d'imposer la réalisation de logements sociaux à partir d'un nombre de logements programmés dans une opération groupée ou de collectif. Cette règle de portée générale permet d'assurer une répartition équilibrée du parc de logements sociaux et ainsi d'insérer la mixité sociale en tout lieu du territoire. Les communes ayant fait ce choix sont celles où le potentiel de mutation foncière et d'intensification du tissu est le plus important. Il s'agit d'Allauch, de Ceyreste, de Châteauneuf-les-Martigues, d'Ensuès-la-Redonne, de Gémenos, de Gignac-la-Nerthe, de La Ciotat, de Marseille et de Septèmes-les-Vallons. Les objectifs fixés sont propres à chacune, du fait de capacités constructives différentes.

Au-delà, des dispositions réglementaires, des objectifs de réalisation de logements sociaux sont définis dans certaines OAP sectorielles (voir Tome D / Volume 5). Ces OAP permettent d'assurer un minimum dans la production de logements sociaux à l'échelle de l'opération globale.

LES ENGAGEMENTS « MINIMUM » DU REGLEMENT ET DES OAP

Le choix de définir trois mesures à l'impact positif pour la programmation de logements sociaux dans les opérations d'aménagement, d'habitat groupé ou collectif révèle **l'ambition du territoire d'assurer une production minimale de logements sociaux participant à l'effort attendu par l'Etat, mettant alors en œuvre l'orientation du PADD sur ce sujet.**

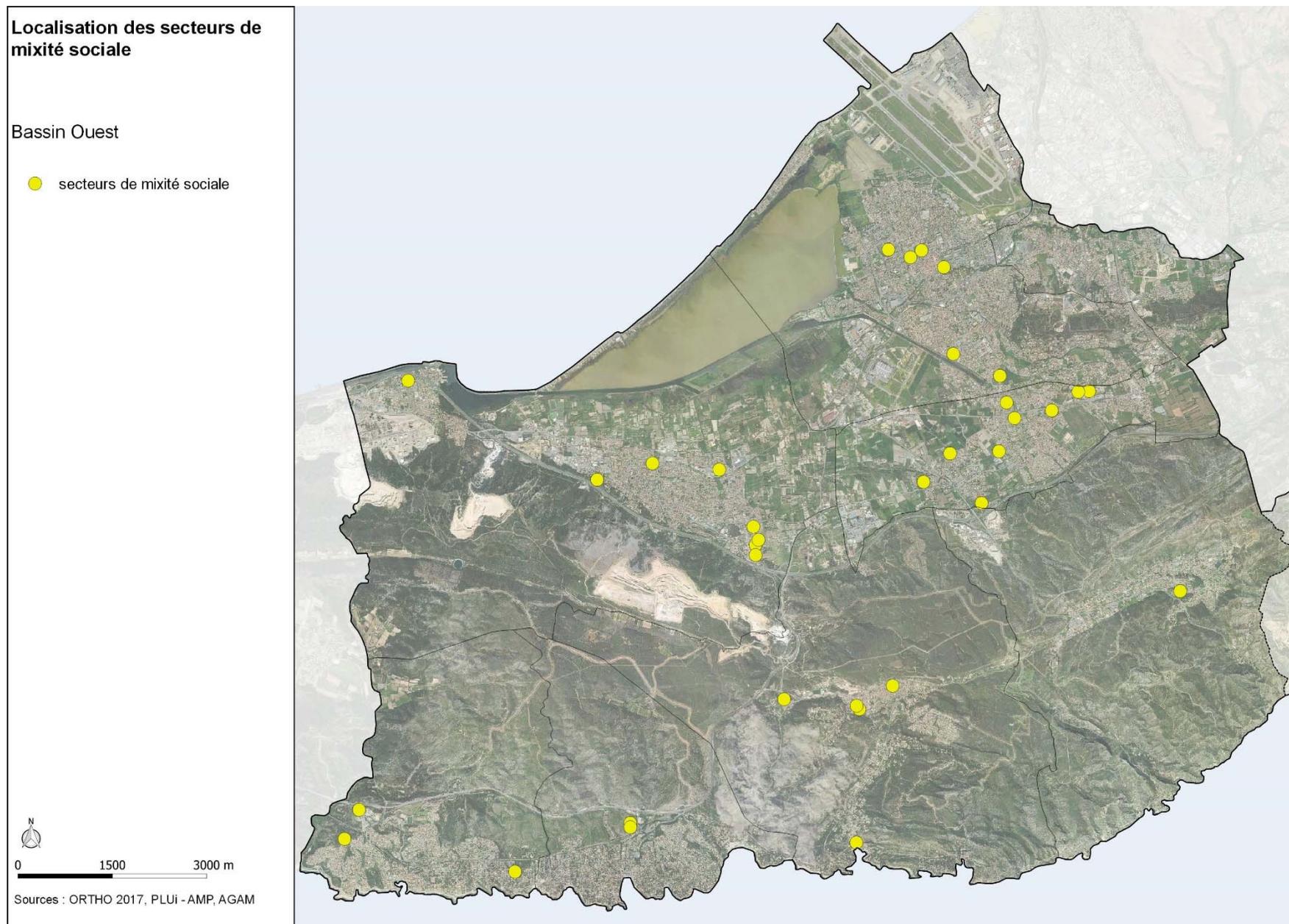
En effet, au regard d'estimations de la constructibilité¹ faites sur les SMS et les OAP, le Territoire engagerait (hors Marseille) **la réalisation minimale de 3 960 logements sociaux, soit 33,2% de la programmation de logements ambitionnée hors Marseille (objectifs du PADD).**

Quelques communes hors Marseille vont au-delà des objectifs en définissant des SMS et des OAP qui leur permettrait de produire des logements sociaux à hauteur d'au moins 50% de leurs engagements dans le PADD (Allauch, Carry-le-Rouet, Cassis, Châteauneuf-les-Martigues, Ensues-la-Redonne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Roquefort-la-Bédoule, Sausset-les-Pins). Parmi ces communes, certaines doubleraient voire tripleraient à horizon 2030, la taille de leur parc social de 2015.

Les parties suivantes détaillent les mesures mises en œuvre par bassin pour promouvoir la réalisation de logements sociaux dans les opérations de construction.

¹ Les estimations sont faites hors Marseille, sur la base de simulations de la constructibilité potentielle, au regard des règles du PLUi, dans les secteurs de mixité sociale hors OAP auxquelles sont additionnées les chiffres programmatiques des OAP concernées.

3.1.1. EXPLICATIONS DES CHOIX DE SECTEUR DE MIXITE SOCIALE SUR LE BASSIN OUEST



Sur le bassin Ouest, à l'exception de la commune de Saint-Victoret exempté d'obligations du fait d'un territoire couvert à 99% par le PEB (zones A, B et C) sur lequel la production de logements est particulièrement contrainte, chaque commune a mis en place au moins un outil favorisant la mixité sociale.

Les **secteurs de mixité sociale** ont été définis sur l'intégralité de ces communes. Ce sont 32 secteurs de mixité sociale qui ont été définis sur une superficie cumulée de 36 ha, ainsi qu'une OAP sectorielle (GLN-01 – Boulevard Urbain Multimodal) non couverte par un SMS.

Les objectifs de productions de logements sociaux sont fixés entre 30 et 100% de la programmation de logement total sur le site. Les objectifs de 100% se retrouvent globalement sur de petites unités dans l'enveloppe urbaine sur lesquelles un seul projet de construction peut émerger, alors que des objectifs plus modérés 40 à 50% se retrouvent sur des secteurs de projets d'ensemble. Plusieurs zones AU sont d'ailleurs couvertes par des servitudes : Réganas à Carry-le-Rouet, Val-de-Ricard à Ensuès-la-Redonne, le Plateau à Sausset-les-Pins.

Sur le bassin Ouest, hors commune de Saint-Victoret, la programmation potentielle dans les secteurs de servitude de mixité sociale permettrait la production d'environ 1 050 logements sociaux, soit 25,5% de la production de logements ambitionnée dans les PADD de Carry-le-Rouet, Châteauneuf-les-Martigues, Ensuès-la-Redonne, Gignac-la-Nerthe, Marignane, Le Rove et Sausset-les-Pins.

Les **dispositions réglementaires** favorisant la création de logements sociaux à partir d'une taille minimale d'opération ont été définies dans les deux centralités de bassin (Gignac-la-Nerthe et Châteauneuf-les-Martigues) où l'accessibilité aux sites d'emplois, le niveau d'équipements et les capacités de densification du tissu supposent la réalisation de petites opérations susceptibles de développer des logements sociaux.

La commune d'Ensuès-la-Redonne a également fait le choix de participer à l'effort de productions de logements sociaux par la mise en place d'un dispositif réglementaire.

Sur les autres communes de la Côte Bleue, du fait d'une accessibilité moindre aux bassins d'emplois (faible desserte en transports en commun, temps de trajets importants), d'un foncier particulièrement onéreux et d'un faible potentiel de densification du tissu, le Territoire a pris le parti de ne pas définir de dispositions réglementaires. Les objectifs de production de logements sociaux seront réalisés dans le cadre des opérations d'aménagement, dans les zones d'urbanisation future sur lesquelles un secteur de mixité sociale a été défini.

Enfin, sur la commune de Marignane, six secteurs de mixité sociale ont été définis dans le tissu, sur des secteurs au potentiel de mutation important dans le centre-ville ou dans sa première périphérie. Le reste du tissu faisant preuve d'une mutabilité incertaine, voire relativement faible, aucune disposition spécifique n'a été définie. Au-delà de ces secteurs de mutation, la réalisation des objectifs de logement pour la commune se fera prioritairement dans les zones sUCr définies sur des tènements fonciers publics, et dans les zones AU1 des Beugons ou du Toès, zones dans lesquelles, la réalisation d'OAP pour leur ouverture à l'urbanisation, supposera la définition d'objectifs de mixité sociale à l'échelle de projet importants.

3.1.2. EXPLICATIONS DES CHOIX DE SECTEUR DE MIXITE SOCIALE SUR LE BASSIN CENTRE

Sur le bassin Centre chaque commune a mis en place au moins un outil favorisant la mixité sociale.

Les **secteurs de mixité sociale** ont été définis sur les trois communes périphériques à Marseille. Ce sont 52 secteurs de mixité sociale qui ont été définis sur une superficie cumulée de 71 ha. Ils sont délimités dans des secteurs de projets en zone urbaine ou en zone AU, où les objectifs de productions de logements sociaux sont fixés entre 30 et 50% de la programmation de logement totale. Des objectifs de 100% se retrouvent plus ponctuellement sur de petites unités dans l'enveloppe urbaine sur lesquelles, généralement, un seul programme de construction peut émerger. Ces micro-secteurs s'inscrivent dans une logique de mixité sociale dans le tissu urbain existant.

Sur le bassin Centre, hors ville de Marseille, la programmation potentielle dans les secteurs de servitude de mixité sociale permettrait la production d'environ 1 550 logements sociaux, soit 41,5% de la production de logements ambitionnée dans les PADD d'Allauch, Plan de Cuques et Septèmes-les-Vallons.

A Marseille, une soixantaine de secteurs de mixité sociale ont été identifiés principalement dans les arrondissements centraux. Elles concernent, le plus souvent, des petits immeubles existants dégradés, voire fortement dégradés, déjà propriétés publiques ou en voie de l'être. Un seuil de 100% de production de logements sociaux a été défini sur ces SMS. Ils représentent environ 450 logements sociaux nouveaux. A travers ces SMS, l'objectif de la collectivité est à la fois de participer à la lutte contre l'habitat indigne, développer l'offre de logements sociaux de droit, et favoriser la mixité sociale au sein de la centralité métropolitaine marseillaise.

Les **dispositions réglementaires** favorisant la création de logements sociaux à partir d'une taille minimale d'opération ont été définies dans les deux centralités de bassin (Allauch et Septèmes-les-Vallons) où l'accessibilité aux sites d'emplois, le niveau d'équipements et les capacités de densification du tissu supposent la réalisation d'opérations susceptibles de développer des logements sociaux.

A Marseille, les dispositions générales du règlement imposent la réalisation de 30% de logements sociaux pour toute opération de 80 logements ou plus. Défini dans une perspective de rééquilibrage territorial, ce seuil facilitera la production de logements sociaux :

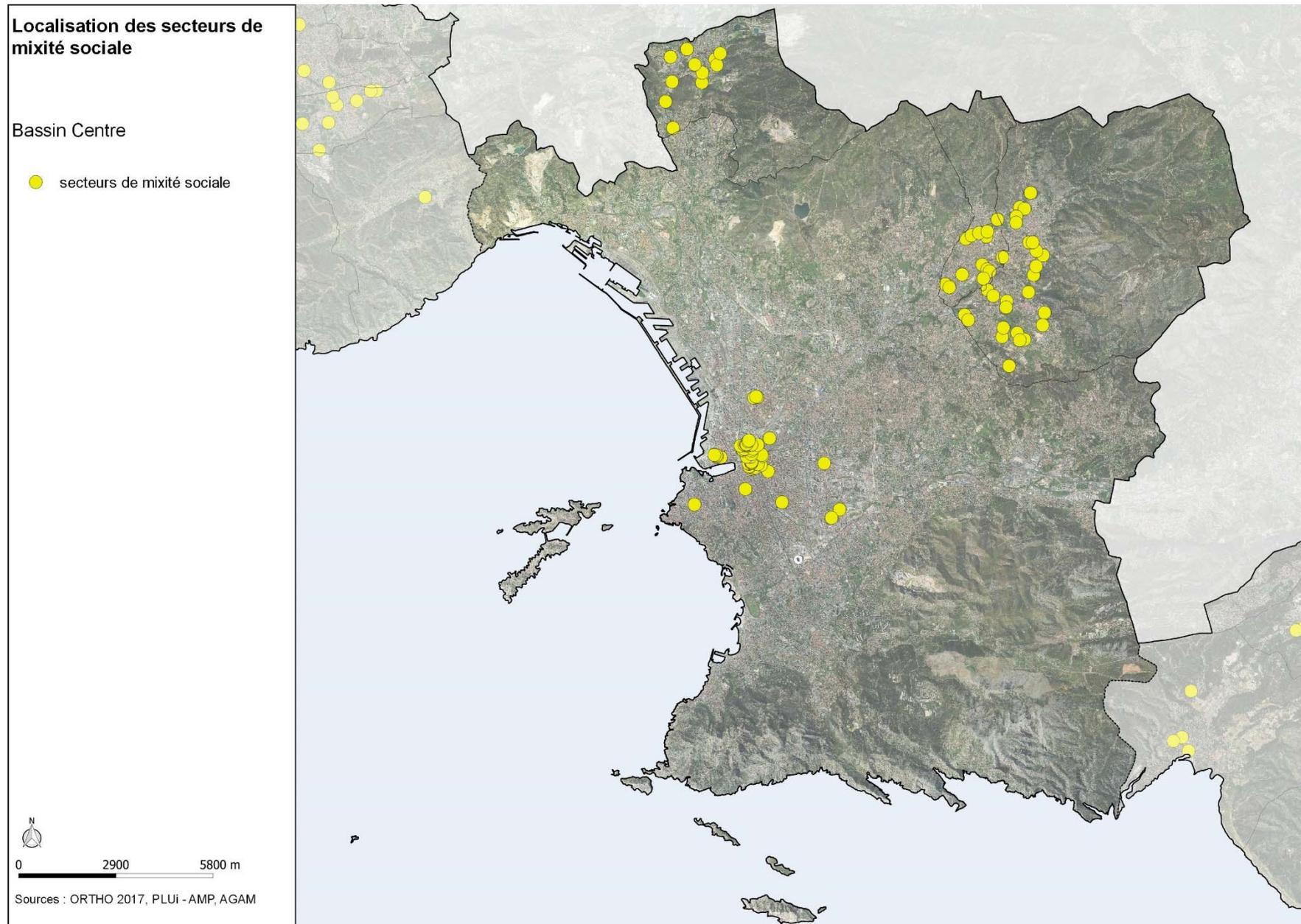
- dans les sites de grandes opérations (Bleu Capelette, Michelet -à terme-, Vallon Regny, Caillols...) couvertes ou non par des OAP ;
- dans les secteurs concernés par des zonages de densité modérée ou forte : zonages UA dans les zones de bonne desserte notamment ; zonages UC2, UC3, etc.

Le seuil de 80 logements permet de garantir une production minimale de 24 logements sociaux par opération. Ce nombre constitue un effet levier significatif en volume. Il assure aussi aux bailleurs sociaux une facilité de gestion des logements au sein de chaque opération concernée. Enfin, il permet aux bailleurs une implantation significative dans de nouveaux secteurs de Marseille, moteur de la mixité sociale à l'échelle des quartiers.

Sur la commune de Plan-de-Cuques, au statut de centralité locale, le Territoire a pris le parti de ne pas définir de dispositions réglementaires du fait de l'importante part de logements qui seront réalisés dans les zones d'urbanisation futures. Les objectifs de production de logements sociaux seront réalisés dans le cadre des opérations d'aménagement, dans les zones d'urbanisation future sur lesquelles :

- soit un secteur de mixité sociale a été défini,
- soit la réalisation d'OAP pour leur ouverture à l'urbanisation supposera la définition d'objectifs de mixité sociale à l'échelle de projet importants.

Les OAP couvriront également à terme les actuelles zones AU strictes définies sur le bassin Centre, pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. Ces OAP supposeront la définition d'objectifs de mixité sociale sur de nombreux sites de projet.



3.1.3. EXPLICATIONS DES CHOIX DE SECTEUR DE MIXITE SOCIALE SUR LE BASSIN EST

Sur le bassin Est, à l'exception de Carnoux-en-Provence, chaque commune a mis en place au moins un outil favorisant la mixité sociale.

Les **secteurs de mixité sociale** ont été définis sur les cinq autres communes du bassin. Ce sont 18 secteurs de mixité sociale qui ont été définis sur une superficie cumulée de près de 12 ha. L'OAP LCT-01 – Secteur Nord affiche également une part minimale de logements sociaux dans la programmation de logements des ZAC de Garoutier et Campanelle.

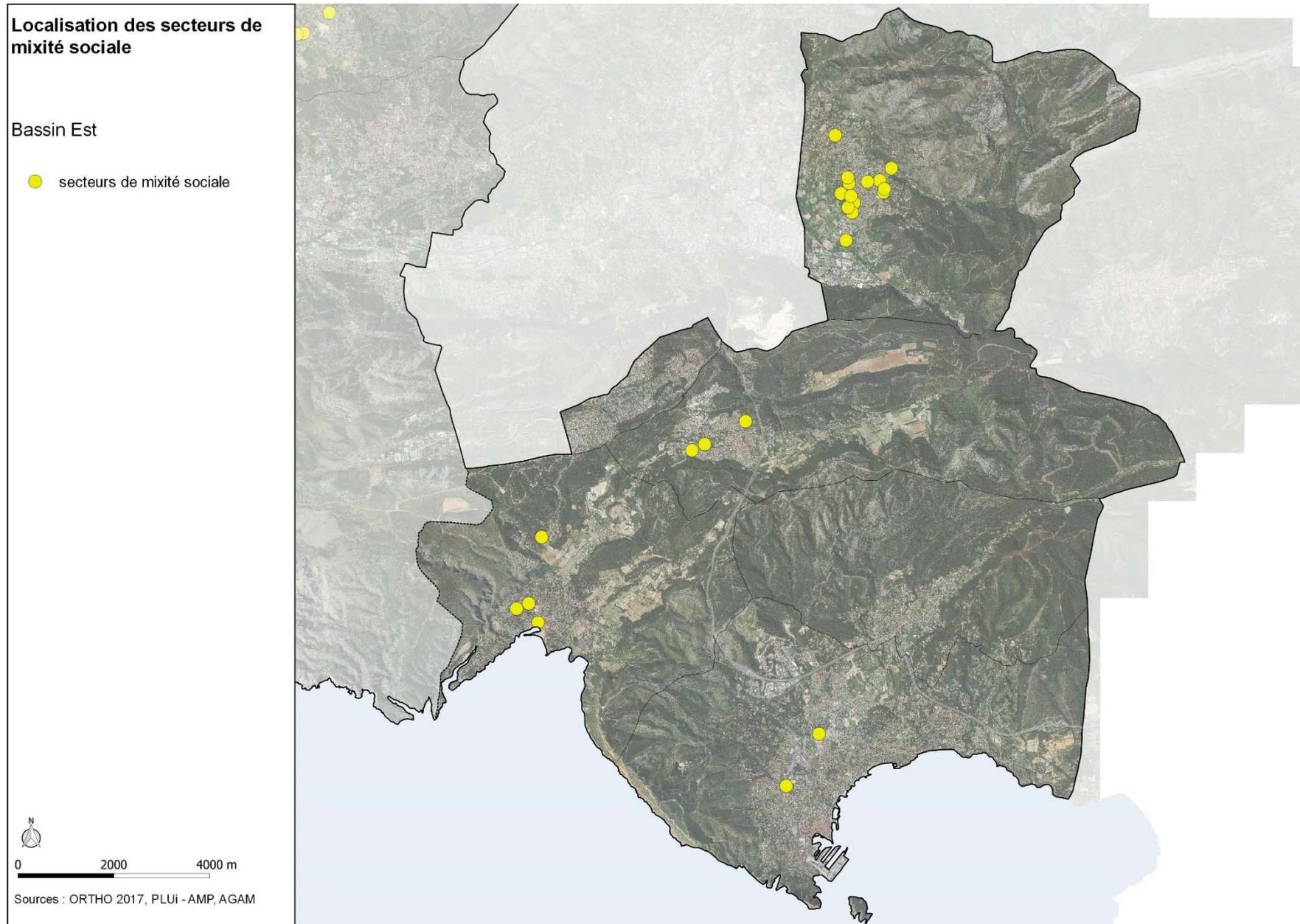
Ces servitudes ont été délimitées dans des secteurs de projets en densification de la zone urbaine ou en dans les zones AU, où les objectifs de productions de logements sociaux sont fixés entre 30 et 100% de la programmation de logement totale. Des objectifs de 100% se retrouvent plus ponctuellement sur de petites unités foncières. Ces secteurs s'inscrivent dans une logique d'instauration de la mixité sociale dans le tissu urbain existant, sur les communes de Cassis et Gémenos notamment.

Sur le bassin Est, la programmation potentielle dans les secteurs de servitude de mixité sociale permettrait la production d'environ 1 100 logements sociaux, soit 27% de la production de logements ambitionnée dans les PADD de Cassis, Carnoux-en-Provence, Ceyreste, La Ciotat, Roquefort-la-Bédoule.

Les **dispositions réglementaires** favorisant la création de logements sociaux à partir d'une taille minimale d'opération ont été définies à La Ciotat, centralité communautaire où l'accessibilité aux sites d'emplois, le niveau d'équipements et les capacités de densification du tissu et l'attractivité de la commune supposent la réalisation de petites opérations immobilières susceptibles de développer des logements sociaux.

La commune connaissant un taux de logements sociaux de 20,8%, elle contribuera à l'effort de production de logements sociaux pour offrir à la population des logements accessibles. Au-delà des opérations diffuses dans le tissu existant, le développement de la commune se fera en grande partie par la réalisation de projets en zones d'ouverture à l'urbanisation, dont les principes d'aménagement et de programmation sont gérés par des OAP affichant des objectifs de mixité sociale s'imposant aux pétitionnaires.

A Carnoux-en-Provence du fait d'une accessibilité moindre aux bassins d'emplois (faible desserte en transports en commun, temps de trajets importants), d'une enveloppe urbaine entourée du massif des Calanques et d'un foncier déjà optimisé du fait du développement de la commune sous la forme d'opérations d'aménagement, le Territoire a pris le parti de ne pas définir de dispositions réglementaires. Des logements sociaux sont toutefois réalisés sur la commune, dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine telles que la ZAC du Centre-ville.



3.2. Servitude d'attente de projet (SAP)

Créée par la loi SRU en décembre 2000, et reportée à l'article L.151-41°5, la servitude d'attente de projet est un outil majeur de l'aménagement et de l'action foncière. Il permet à la collectivité d'actionner les réflexions et études urbaines nécessaires à l'aménagement cohérent, pertinent d'un secteur déjà urbanisé ou soumis à une certaine pression foncière pour une période donnée. Une fois défini, la collectivité a alors 5 ans pour approuver un projet d'aménagement global qui peut prendre la forme d'un permis d'aménager, d'une opération d'aménagement mais également plus simplement d'une OAP de composition urbaine.

Pour permettre à la collectivité de mener ces études urbaines et d'éviter la mutation du secteur par à coup, dont les conséquences seraient de rendre plus onéreuse voire impossible une opération d'intérêt général, la servitude d'attente de projet a pour effet de limiter strictement la constructibilité sur une période de 5 ans à compter de sa création. Dans le PLUi, cette limitation se traduit différemment dans et hors le périmètre d'Euroméditerranée.

- Dans l'ensemble des SAP (hors Euroméditerranée), la constructibilité est strictement limitée aux seules extensions des constructions existantes. Cette réglementation évite la réalisation de nouvelles constructions potentiellement incompatibles avec un aménagement cohérent et fonctionnel de l'ensemble du secteur et menaçant à terme l'équilibre d'une opération portée par la collectivité, tout en permettant à chaque pétitionnaire d'effectuer des adaptations mineures sur sa construction ;
- Dans les SAP d'Euroméditerranée 2, les constructions neuves sont admises mais limitées en surface de plancher à 100 m² pour toute destination autre que celle des « Equipements d'intérêt collectifs et de services publics ». En revanche, la constructibilité admise pour cette destination s'élève à 10 000 m². Cette exception est due au fait qu'en dehors des réflexions menées pour l'aménagement d'un projet global, certains équipements peuvent être rapidement programmés au sein du périmètre d'attente concerné.

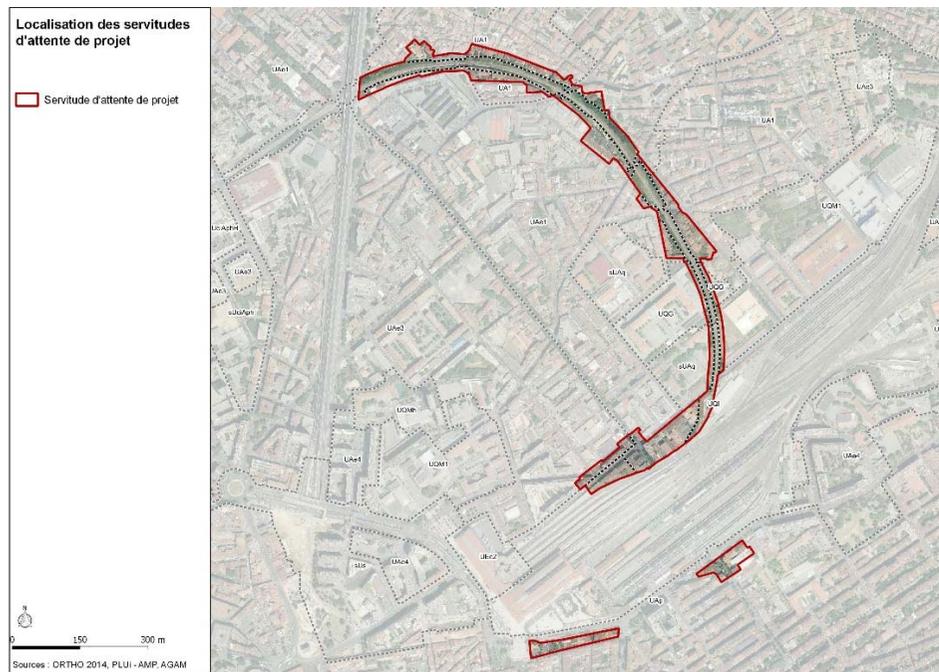
Ces contraintes à la construction s'expliquent donc par la nécessité de ne pas obérer la faisabilité d'aménagements globaux, dont les objectifs principaux seront l'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain et le développement de l'offre de logements, d'emplois, d'équipements et de services sur des secteurs stratégiques.

En contrepartie, au même titre que tout emplacement réservé, un droit de délaissement est ouvert à tout propriétaire de terrain concerné par ladite servitude. La collectivité mise en demeure peut alors acquérir ou renoncer à l'acquisition. En cas de renonciation, la suppression de la servitude est de fait actée.

Du fait de la portée de cette servitude, le Code de l'urbanisme entend que chacune soit justifiée individuellement.

Dans les parties qui suivent, chaque périmètre sera justifié au regard du contexte urbain et foncier et des éléments de projet connus ou ambitionnés.

3.2.1. SAINT-CHARLES / BELLE DE MAI (MARSEILLE)



Le périmètre Saint-Charles / Belle-de-Mai se développe de part et d'autres de la gare et des voies ferrées : au Nord jusqu'à l'A7, le long de la voie ferrée menant au pôle multimodal d'Arenc et traversant le quartier de la Belle de Mai ; au Sud sur les îlots situés au débouché du tunnel du Bd National ainsi que sur ceux faisant face au parvis du square Narvik, bd Voltaire.

Ce secteur est intégré dans la démarche « Quartiers Libres » lancée par la Ville en 2016 et qui se décline à 2 échelles :

- un plan Guide à l'échelle du quartier de la Belle-de-Mai élargi (140 ha) ;
- un périmètre de projet urbain situé à l'articulation entre la Belle-de-Mai et la gare Saint-Charles (7 ha, essentiellement les anciennes casernes).

Cette démarche globale a pour objectif de développer des projets concertés permettant à terme, l'évolution progressive du quartier pour l'amélioration des conditions d'habitat, de déplacements et le renforcement de l'attractivité résidentielle et économique de ce quartier à ce jour enclavé bien qu'aux portes de la gare. Cette démarche va de pair avec l'optimisation du fonctionnement et le renforcement de la desserte de la première polarité multimodale.

Le périmètre d'attente de projet peut être décrit en trois séquences complémentaires articulées autour de la gare Saint-Charles et le long de la voie ferrée de la Belle-de-Mai :

- la Belle de Mai aux abords de la voie ferrée,
- l'îlot bd National / rue Honorat,
- les îlots au Sud de la gare (bd National / bd. Flammarion et bd Voltaire).

Belle de Mai : la voie ferrée et ses abords

Sur ce tronçon, la SNCF prévoit un doublement de la voie ferrée traversant la Belle de Mai pour améliorer la fréquence des relations entre la gare Saint-Charles et le pôle tertiaire d'Arenc.

Conformément aux ambitions du PADD, il s'agit là de « Garantir l'accessibilité du territoire aux échelles métropolitaine, nationale et euro-méditerranéenne » par l'amélioration de la desserte des grands secteurs de projet et donc « Viser une articulation efficace entre niveau de desserte en transports en commun et développement urbain ».

Or, les études menées par la SNCF ne permettent pas à ce jour de définir un emplacement réservé aux contours précis pour l'élargissement de l'emprise ferroviaire et l'aménagement de cheminements de part et d'autres ou traversants. De plus, aux abords immédiats de la voie ferrée, une grande partie des constructions à vocation résidentielle est dégradée voire vacante.

La voie ferrée et ses abords revêtent donc un caractère stratégique pour impulser une mutation cohérente du secteur mêlant amélioration de l'habitat et également de l'accessibilité notamment par la création de cheminements doux le long et traversants la voie.

Du fait de l'état d'avancement des différentes études (SNCF et Ville), de la nécessité d'intervention à terme sur le parc d'habitat et d'amélioration du fonctionnement des voies et cheminements aux abords de la voie ferrée, un périmètre de servitude d'attente a été défini de part et d'autre de la voie ferrée, dans une faible épaisseur incluant le premier rideau de bâtiments.

Îlot bd National / rue Honorat (la Lentille)

A l'angle du Bd National et des rues Guibal et Honorat, se dessine un îlot mêlant habitat et activités (entrepôts) adossé aux plateformes ferrées de la gare Saint-Charles.

En parallèle des études menées par la SNCF sur le réaménagement global de la gare pour l'arrivée de la ligne LNPCA, la ville a lancé le projet urbain « Quartiers Libres » qui ambitionne l'articulation optimale entre la gare, ses futures plateformes et les quartiers environnants.

Dans ce cadre, le projet de renouvellement urbain prévoit une mutation profonde du secteur dit de la « Lentille » pour accrocher la gare au quartier voisin de la Belle de Mai. Les études sont en cours pour définir les nouvelles formes urbaines et la nouvelle programmation souhaitées. A terme, ce secteur doit permettre de marquer une nouvelle entrée de la gare, de faire cohabiter habitat/bureaux en accroche de la gare et d'assurer une continuité entre le quartier de la Belle-de-Mai et celle-ci remodelée.

Les îlots au Sud de la gare (bd National / bd. Flammarion et bd Voltaire)

Au croisement des boulevards National et Flammarion, deux îlots sont composés d'une diversité de constructions (collectifs, maisons de ville, entrepôts) implantées à l'alignement des voies au débouché Sud du tunnel sous voie ferrée du bd National. Plus à l'Ouest, le long du bd Voltaire, deux îlots de constructions d'habitat collectif de formes, hauteurs et périodes différentes font face au square Narvik, parvis de la gare Saint-Charles.

Les projets « Quartiers Libres » et réaménagement global de la gare se rencontrent également sur ces îlots dont la localisation est stratégique dans une perspective de reconfiguration des plateaux de la gare et d'amélioration de l'articulation et de l'accessibilité depuis ses abords.

Le franchissement facilité de la voie ferrée est également un enjeu au regard duquel les îlots au débouché du tunnel du Bd National sont susceptibles d'être mobilisés.



A l'identique du secteur de la Lentille, ces sites sont stratégiques dans l'aménagement de nouvelles entrées de gare (plateau des Abeilles aménagé et parvis Square Narvik potentiellement requalifiés). Leur reconfiguration est donc possible pour améliorer le fonctionnement du quartier de la gare, la relation de celle-ci avec ces abords.



Pour l'ensemble des îlots voisins de la gare

Du fait de l'imbrication entre les deux projets, ceux de requalification des îlots situés aux abords de la gare sont tributaires du projet définitif de la SNCF pour la gare. Tenant compte du décalage de calendrier entre deux projets connexes et du positionnement stratégique de ces sites dans la perspective de l'articulation entre la gare et l'ensemble du quartier de la Belle-de-Mai au Nord, mais également avec les secteurs Sud (bd National et Voltaire), la servitude a été définie dans l'attente de la stabilisation des études SNCF, pour permettre la finalisation des études lancées en 2016 sur le projet Quartiers Libres.

3.2.2. EUROMEDITERRANEE 2 : CAP PINEDE ET LE CANET (MARSEILLE)

L'extension du périmètre de l'Opération d'Intérêt National d'Euroméditerranée permet d'envisager la poursuite des dynamiques de renouvellement urbain et d'ouverture du port et de ses activités connexes sur la ville, et d'attractivité économiques, résidentielles et culturelles impulsées par les opérations réalisées dans le premier périmètre (ZAC Joliette, Cité de la Méditerranée, Saint-Charles).

Deux périmètres d'attente sont définis dans le périmètre d'extension :

- Euroméditerranée – Cap Pinède,
- Euroméditerranée – Le Canet.

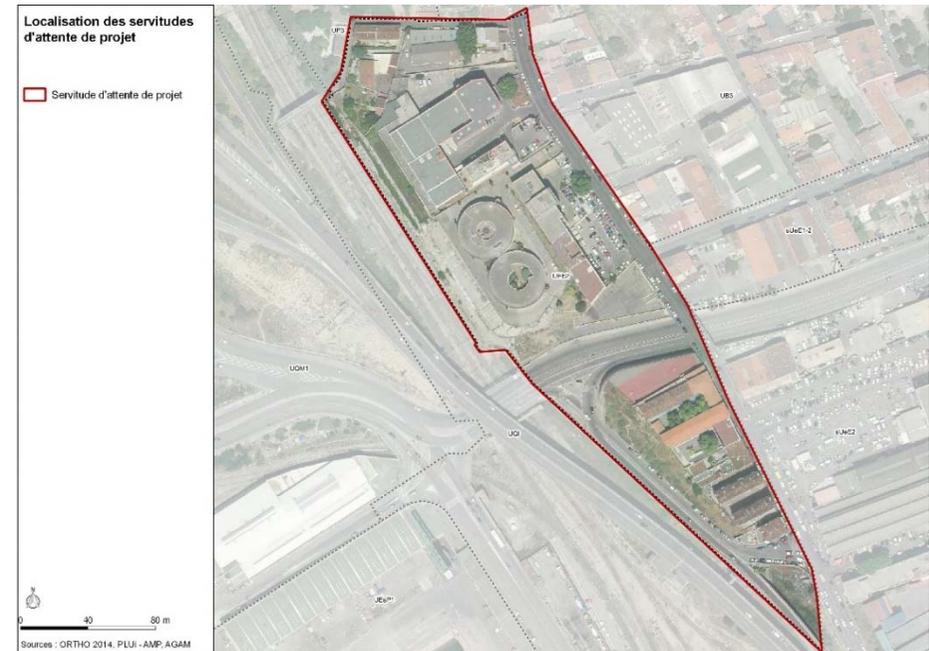
Euroméditerranée 2 : Cap Pinède

Le périmètre est situé aux abords de l'échangeur du même nom, sur un secteur particulier où les îlots, desservis par le chemin de la Madrague Ville, sont situés en fort surplomb des voies ferrées et de l'avenue du Cap Pinède, au sommet d'un mur de soutènement particulièrement imposant.

L'amélioration programmée de l'accessibilité du site via la reconfiguration de l'échangeur offre l'opportunité d'envisager une programmation à dominante d'activités et d'équipements majeurs visibles et accessibles.

Le projet d'éco-quartier « Marseille XXL » se développera autour des Pucés et en partie sur ce secteur. Les ambitions affichées sont celles d'une programmation exceptionnelle d'une salle d'évènementiel accompagnée de l'aménagement d'une place haute et de programmes d'activités et résidentiels rayonnants à l'échelle de la Métropole.

Le périmètre d'attente est alors défini pour éviter toute mutation du secteur le temps de la finalisation des études.



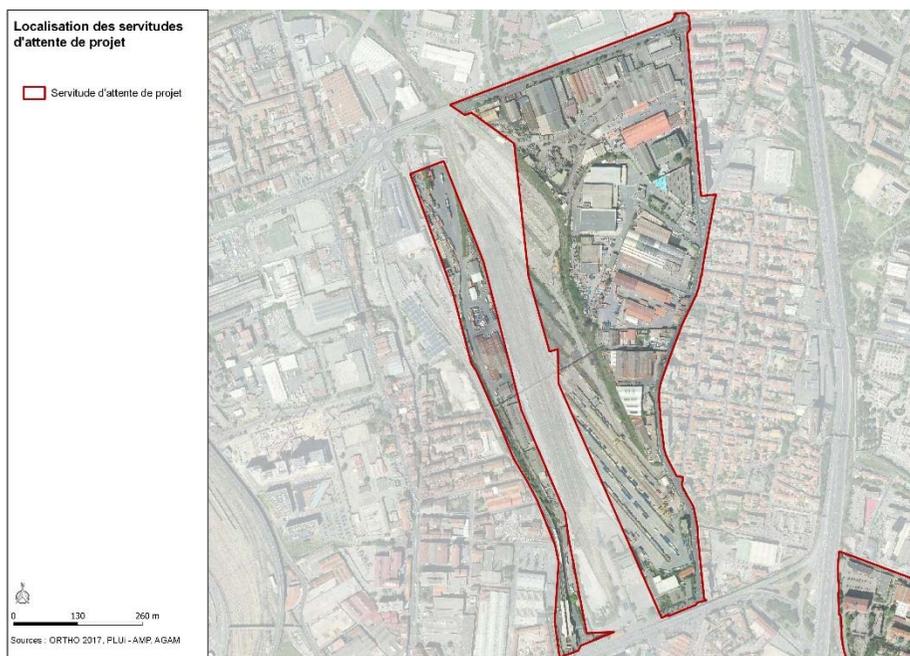
Euroméditerranée 2 : le Canet (Marseille)

Le périmètre se développe de part et d'autre du futur parc des Aygalades, à l'Est de la gare et des voies de garage ferrées du Canet.

Le secteur est majoritairement occupé par des activités économiques, des entrepôts et des hangars abritant des activités logistiques ou artisanales. En termes de configuration urbaine et de traitement des espaces publics, le secteur est réellement disqualifié.

Les opérations d'Euroméditerranée envisagées devront effectuer la couture urbaine entre le parc des Aygalades et le quartier du Canet. La programmation ambitionnée vise le développement d'un quartier mixte, résidentiel, d'activités et équipé.

Les opérations de renouvellement urbain structurel supposent la définition d'études de faisabilité précises qui justifient l'instauration du périmètre d'attente.



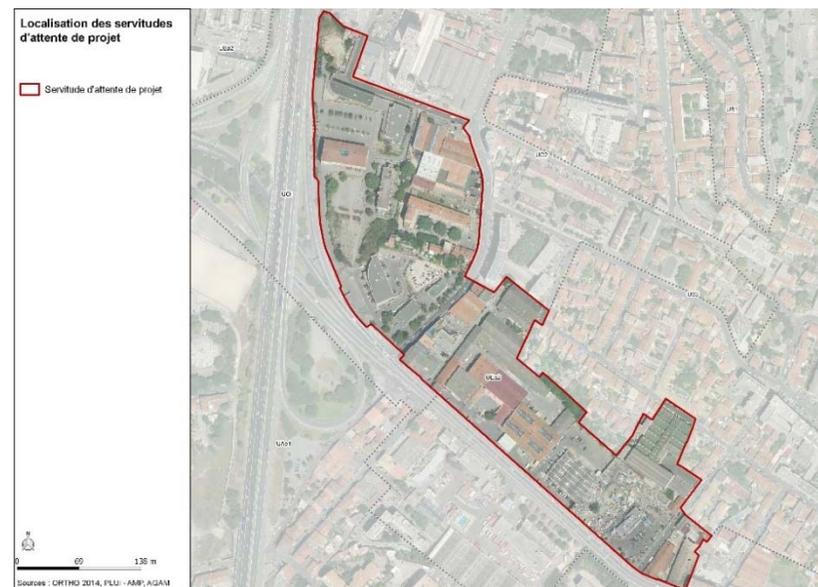
3.2.3. PLOMBIERES

Le périmètre est défini au nord du viaduc de Plombières, depuis la rue des Frères Cubeddu à l'Est, jusqu'à l'A7 à l'Ouest et la rue Sébastien Lai au Nord. Il recouvre ainsi les premiers îlots en façade de Plombières composés d'entrepôts et de locaux initialement voués à des activités productives ou au commerce de gros.

Du fait de sa proximité à l'A7, de sa desserte par le boulevard de Plombières certains bâtiments ont fait l'objet de mutation vers des destinations commerciales et d'activités de loisirs. Le Territoire Marseille Provence comme la Métropole sont pourtant dans une démarche de revalorisation des activités productives, de la logistique urbaine, de la mixité des celles-ci avec des activités d'ordre tertiaire sur des secteurs stratégiques en entrée de cœur de ville.

Parallèlement, le Territoire a lancé une étude urbaine sur l'ensemble de Plombières pour examiner les possibilités de requalification du viaduc et du boulevard et de renouvellement des abords. Les premiers temps de l'étude ont fait émerger les premiers enjeux pour établir la stratégie d'intervention dans les années à venir. Dans ce cadre, les îlots inclus dans le périmètre revêtent un caractère stratégique pour le renforcement de la vocation économique en entrée de ville.

Des études complémentaires doivent être menées dans les années à venir.

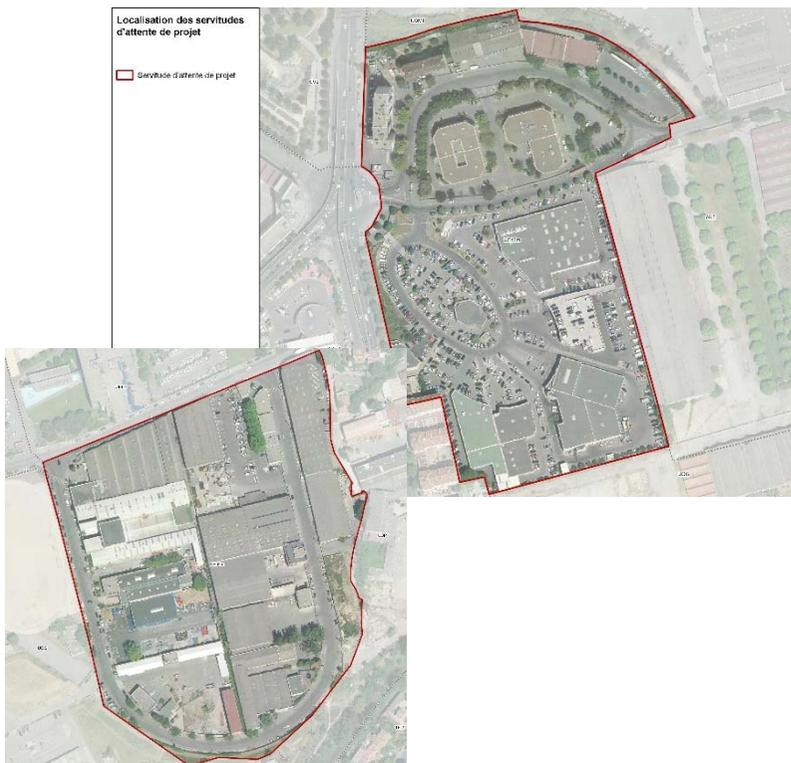


3.2.4. FERRIE – CAPELETTE (MARSEILLE)

Le périmètre Ferrié-Capelette est situé en entrée Ouest de la ZAC Capelette, en accès direct sur le boulevard Schloesing. Le site est actuellement occupé sur plus de la moitié du périmètre du Village Automobiles Ferrié, ainsi que de bâtiments de bureaux et d'entrepôts et d'un immeuble de logements.

Au regard des projets d'aménagement environnants réalisés ou programmés (parc du 26^{ème} Centenaire, ZAC du Rouet, ZAC Capelette et site Bleu Capelette), de la proximité au métro Dromel et du tracé de la ligne 4 de tramway, ce site s'inscrit de plus en plus dans le centre urbain étendu de Marseille.

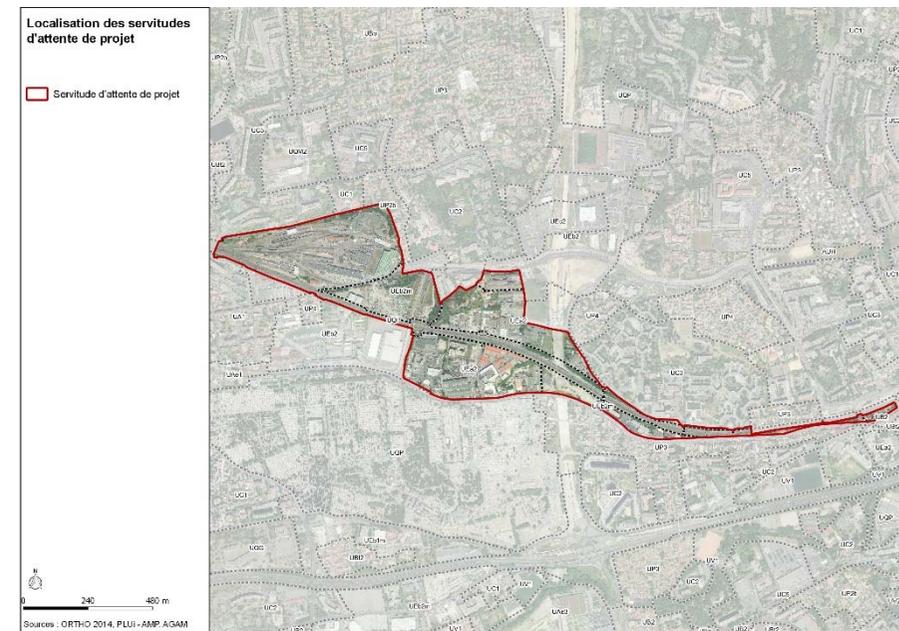
En lien avec les études renouvelées sur la ZAC Capelette pour revoir le projet d'aménagement du cœur de quartier, les objectifs urbains pourraient être amenés à évoluer pour constituer une véritable façade urbaine sur le boulevard Schloesing et de mettre en cohérence l'urbanisme et les transports développés en limite de ce site.



3.2.5. 4EME VOIE LNPCA, TRONÇON PLATEFORME FERROVIAIRE / ZA SAINT-PIERRE / SUD AIR-BEL (MARSEILLE)

Le secteur défini aux abords de la voie ferrée, en alternance sur le domaine de la SNCF et les zones d'activités bordant la voie est potentiellement impacté par le projet de 4^{ème} voie LNPCA. L'élargissement de la plateforme ferroviaire et la possible relocalisation des plateformes techniques de la gare Saint-Charles sur le site de la Blancarde impliquent quelques répercutions sur :

- Le fonctionnement circulatorie et la localisation des entreprises de la ZA Saint-Pierre ;
- La continuité du parc urbain couvrant la L2 ;
- La porte Sud du quartier d'Air-Bel et sa connexion avec les quartiers voisins.



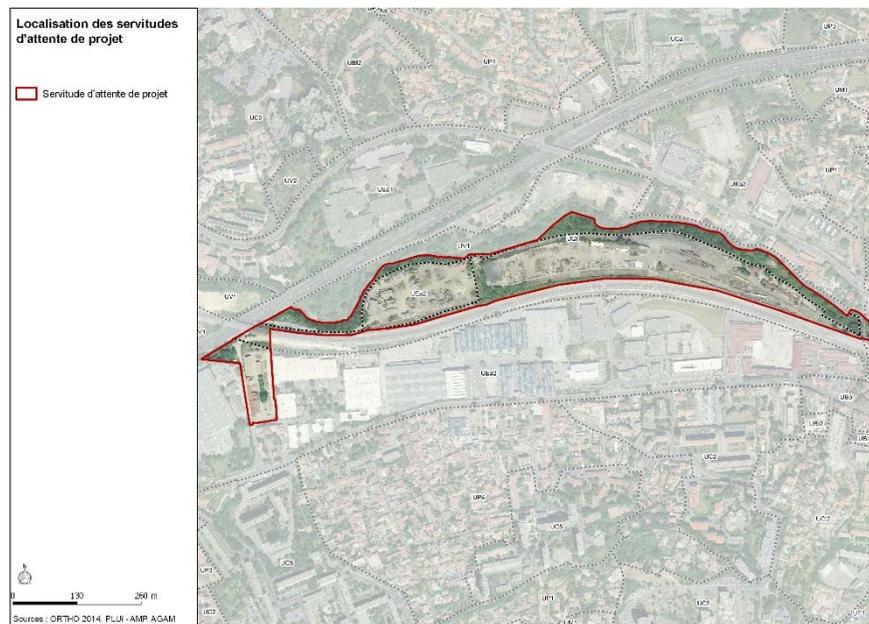
Afin de réussir l'intégration urbaine de la 4^{ème} voie ferrée, d'améliorer le fonctionnement urbain du secteur et d'assurer le maintien ou la relocalisation des entreprises dans de bonnes conditions, une étude urbaine est nécessaire sur l'ensemble du secteur.

3.2.6. 4EME VOIE LNPCA, TRONÇON SAINT-MARCEL / LA POMME (MARSEILLE)

Ce secteur est situé entre la voie ferrée et l’Huveaune au Nord de la zone d’activités de Valbarelle. Le foncier, en grande partie propriété de la SNCF, est utilisé pour des activités de stockage de matériaux nécessaires à l’entreprise. Le site n’est pas optimisé et l’activité potentiellement délocalisable. La ville de Marseille y envisageait l’implantation du centre de tri des déchets finalement conforté sur le site de la Ca-pelette.

Dans le cadre de l’aménagement de la 4^{ème} voie ferrée LNPCA, ce foncier pourrait être utile pour le report d’entreprises susceptibles d’être délocalisées dans la ZA Saint-Pierre. Une opération tiroir, d’adresse temporaire des entreprises impactées par le chantier de la 4^{ème} voie pourrait être envisagée.

Une étude est donc nécessaire sur ce site pour confirmer la programmation et travailler aux principes d’implantation des activités et à la garantie d’un fonctionnement efficace pour l’accès à la zone.

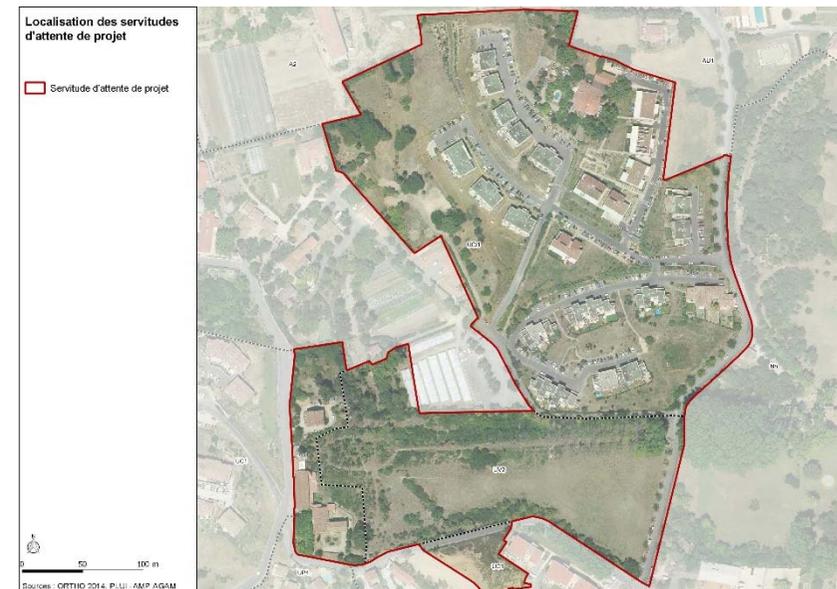


3.2.7. BESSONS-GIRAUDY (TOUR SAINTE)

Bessons-Giraudy est couvert par une OAP d’intention qui donne les grands axes de réflexion en termes de maillage, de renforcement des fonctions urbaines et de préservation des espaces naturels sur l’ensemble de ce secteur de grande dimension. Celui-ci, situé à l’articulation entre quartiers d’habitat collectif paupérisés, résidences contemporaines en développement et sites de campagne préservée au pied du massif de l’Etoile, présente un caractère stratégique pour l’amélioration du fonctionnement et de la prise en compte paysagère dans cette partie de Marseille.

Au sein de ce grand périmètre, le secteur Tour Sainte et ses extension récentes doivent faire l’objet de réflexions particulières pour l’aménagement à terme, d’une véritable centralité de quartier autour du groupe scolaire privé, du parc classé de Tour Sainte et de sa bastide. Les résidences au Nord présentent quant à elles des potentiels d’évolution, ainsi que des enjeux de connexions et de maillage importants, d’autant plus depuis l’abandon des perspectives d’aménagement de la Ud4d sur ce secteur.

Ainsi, le périmètre mis en place permet de donner à la collectivité le temps d’approfondir les premières études menées sur ce site, et de ne pas obérer l’avenir pour la création d’une centralité, l’ouverture d’un grand parc public et l’amélioration du fonctionnement du secteur, tout en garantissant l’insertion des aménagements dans le site à fortes valeurs patrimoniale et paysagère.



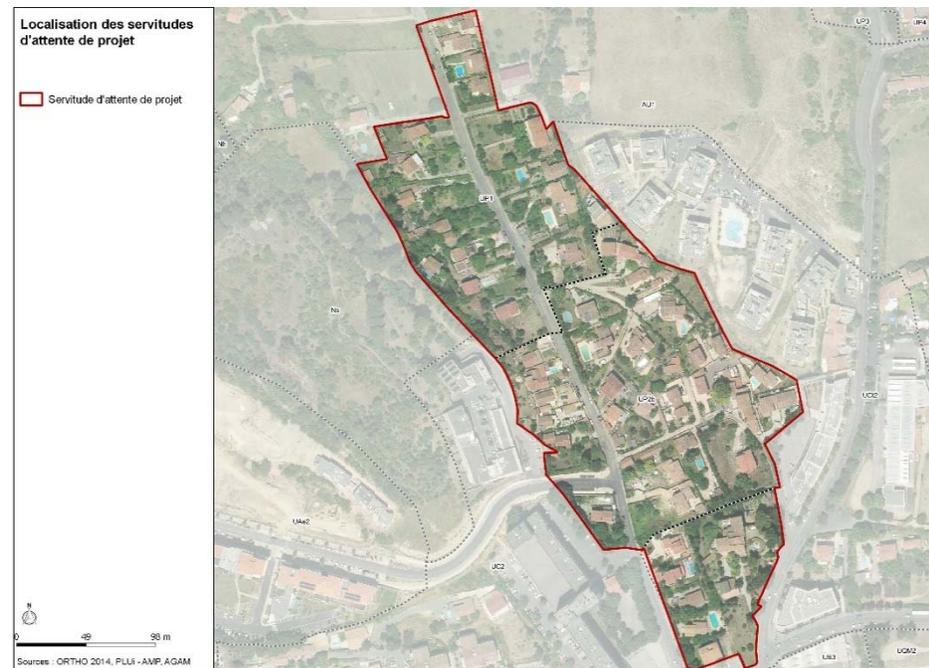
3.2.8. NOTRE-DAME DE SANTA CRUZ (MARSEILLE)

Le secteur se situe le long du bd Notre-Dame de Santa Cruz, sur un tissu pavillonnaire plus ou moins dense d’Est en Ouest encerclé par la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe.

Par sa localisation, le secteur présente un caractère stratégique, car il constitue un espace d’interface entre la ville constituée au Sud et des zones en devenir où la collectivité a engagé des réflexions (refonte de la ZAC des Hauts de Ste Marthe en cours) allant dans le sens d’une protection des zones vertes, agricoles et environnementales au Nord.

La mutation potentielle des parcelles situées bd Notre-Dame de Santa Cruz doit également être réfléchie pour permettre des transitions entre la ville constituée et de futurs espaces agricoles ou naturels, ainsi que pour assurer la mise en valeur du parc Mirabilis en façade Est.

La servitude d’attente de projet est donc définie pour permettre l’intégration de ce secteur dans les études menées dans le périmètre de ZAC et aboutir à un aménagement de l’ensemble cohérent.



3.2.9. SAINT-MITRE (MARSEILLE)

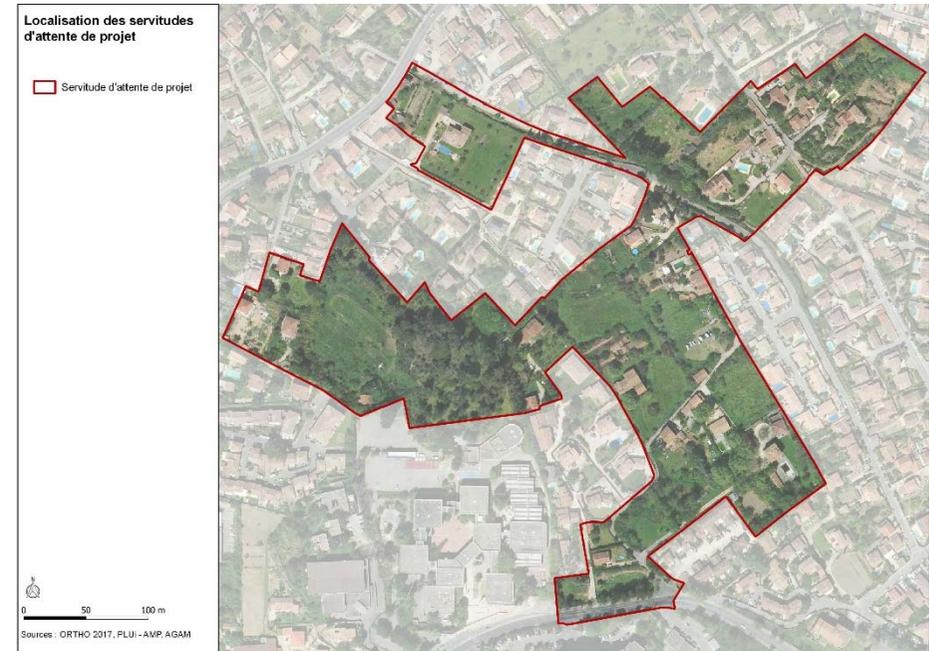
Le secteur se situe entre le chemin de Château-Gombert au Nord et à l'Ouest, l'avenue de Notre-Dame de la Consolation au Sud et la traverse Grandjean à l'Est.

Sa localisation dans la ville, à proximité immédiate de 2 pôles métropolitains (Technopôle de Château-Gombert à l'Est et le campus universitaires de St Jérôme à l'Ouest) et d'importantes infrastructures de transports existante (métro La Rose au Sud) ou programmée (LINÉA au Nord) en font un secteur stratégique.

Urbanisée au fil du temps autour de petites traverses, ce secteur est aujourd'hui essentiellement constitué de tissu pavillonnaire qui abrite encore de vastes fonciers disponibles sur lesquels une forte pression foncière s'exerce.

Compte tenu de sa localisation stratégique, du potentiel foncier présent, du manque d'accessibilité et de la volonté commune des élus et des habitants de limiter la densification sur ce secteur, un zonage de petit collectif de transition (UCt1) a été prévu. Ainsi, l'urbanisation pourra être intégrée aux formes urbaines préexistantes en se différenciant toutefois du simple pavillonnaire par une meilleure préservation de la pleine terre par exemple.

Afin de laisser le temps aux études d'être réalisées, un périmètre d'attente est donc défini sur les espaces susceptibles de muter.



3.2.10. POINTE-ROUGE – JOURDAN (MARSEILLE)

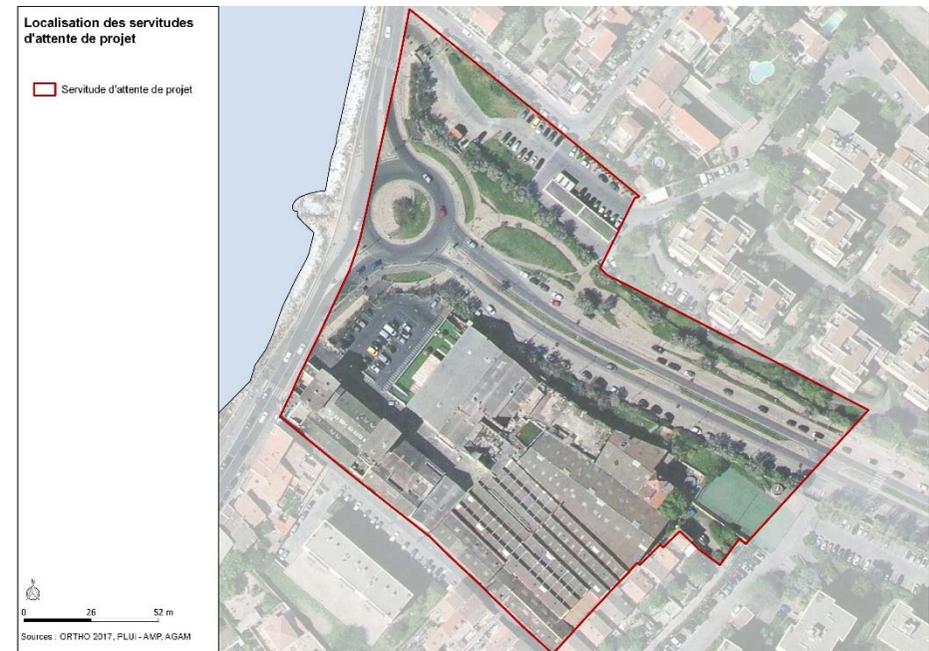
Le secteur se situe dans le quartier de la Pointe-Rouge, de part et d'autre du boulevard Jourdan, futur Boulevard Urbain Sud, à l'extrémité Ouest au niveau du débouché sur la mer.

La Pointe-Rouge est un quartier qui a connu une augmentation constante de sa population malgré des problèmes de desserte. Il est à noter que durant la période estivale, sa fréquentation explose à la fois du fait des usages plus importants des bars et restaurants, des plages, du port de plaisance mais également par une très forte augmentation du trafic routier lié à son accès privilégiée au PNC, puisqu'il en constitue une des portes d'accès. Or cette desserte ne s'appuie que sur une voie unique qui en saison basse est déjà saturée aux heures de pointe et qui en période estivale devient impraticable. C'est pourquoi, le traitement des transports est hautement stratégique dans ce quartier.

Aussi, afin de remédier à cette situation, les collectivités ont défini des premières orientations d'accessibilité du secteur, avec la création d'un pôle d'échange et de parkings en amont du quartier (articulation avec le BUS), une réorganisation des transports autour du futur TCSP (BUS) et la réalisation de schéma modes doux.

Une première traduction de ces orientations a donné lieu à la réalisation de l'OAP « Pointe-Rouge » (MRS-14), qui redonne toute sa place au piéton dans l'espace public. C'est ainsi que le débouché du boulevard Jourdan, qui deviendra une porte d'entrée à l'échelle de la rade Sud de Marseille, comprendra un espace public, une centralité à créer et des stationnements.

Afin de calibrer finement le projet et de travailler sur la limitation de l'usage de la voiture, un périmètre d'attente est défini sur les espaces susceptibles de muter.



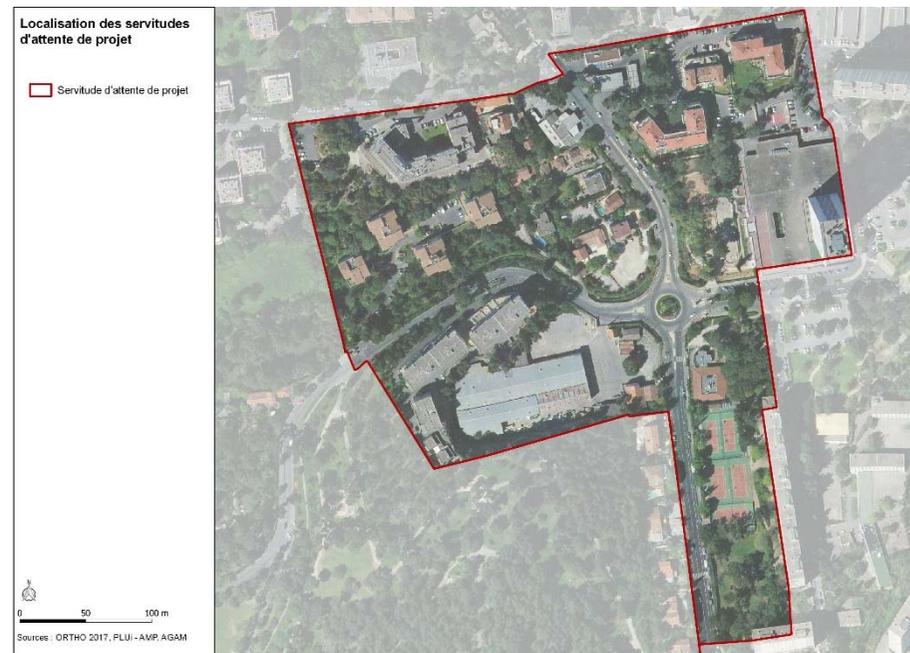
3.2.11. LA ROUVIERE (MARSEILLE)

Le secteur se situe dans le quartier de la Rouvière, au niveau de la croisée du boulevard du Redon et du chemin de la colline Saint-Joseph.

Composé d'un ensemble hétéroclite de pôles de vie, de commerces et d'équipements dans un paysage très sensible (présence du Canal de Marseille, franges du PNC..) ce secteur est aujourd'hui saturé par les véhicules et mal desservi par les transports en commun. Le sujet des déplacements étant hautement stratégique, notamment pour les quartiers Sud, une extension du tramway T2 a donc été prévue à long terme.

Compte tenu que le PADD et l'OAP 'Cohérence Urbanisme Transport' prône une bonne articulation entre niveau de desserte en transport en commun et développement urbain, ce quartier devrait muter à terme.

Afin d'étudier plus finement les formes urbaines souhaitées, à la fois de manière à renforcer la polarité du secteur mais également de manière à veiller à une bonne intégration paysagère, dans un secteur de frange, un périmètre d'attente est défini sur les espaces susceptibles de muter.



3.2.12. LA FOURRAGERE (MARSEILLE)

Le secteur se situe en face de la station de métro, au niveau de l'échangeur de la L2 du même nom.

Des demandes concernant le doublement des capacités du parking relais de la Fourragère ainsi qu'un accès facilité (souterrain, saut de mouton...) ont émergés durant l'enquête publique.

Une étude est programmée sur le secteur pour envisager une refonte urbaine en lien avec les projets de mobilité en cours.

Afin d'étudier plus finement les besoins en mobilités et les formes urbaines souhaitées, un périmètre d'attente est défini sur les espaces susceptibles de muter, à savoir le foncier situé au Nord de l'avenue des Caillols et à l'Ouest de la rue Maurice Dermequerian.



3.2.13. LA TIMONE (MARSEILLE)

Le secteur se situe à l'Ouest du noyau villageois de La Timone, entre la rue Gabriel Marie, l'avenue de la Capelette, le boulevard Jean Moulin et l'avenue de la Timone.

Composé d'un ensemble hétéroclite de logements, de commerces et d'équipements, ce secteur se situe dans un paysage sensible d'entrée de ville.

Sur les parcelles en miroir au Sud, côté autoroute, le projet Bleu Capelette est actuellement en cours, à proximité immédiate du Palais de la glace et de la glisse. Ce projet marquera le paysage urbain depuis l'A50.

Afin d'étudier plus finement les formes urbaines souhaitées, à la fois de manière à renforcer la polarité du secteur mais également de manière à veiller à une bonne intégration paysagère, dans un secteur en entrée de ville, un périmètre d'attente est défini sur les espaces susceptibles de muter.



3.2.14. MICHELET (MARSEILLE)

Le secteur se situe entre le boulevard Michelet, l'avenue Guy de Maupassant, l'avenue de Mazargues et le boulevard Barral.

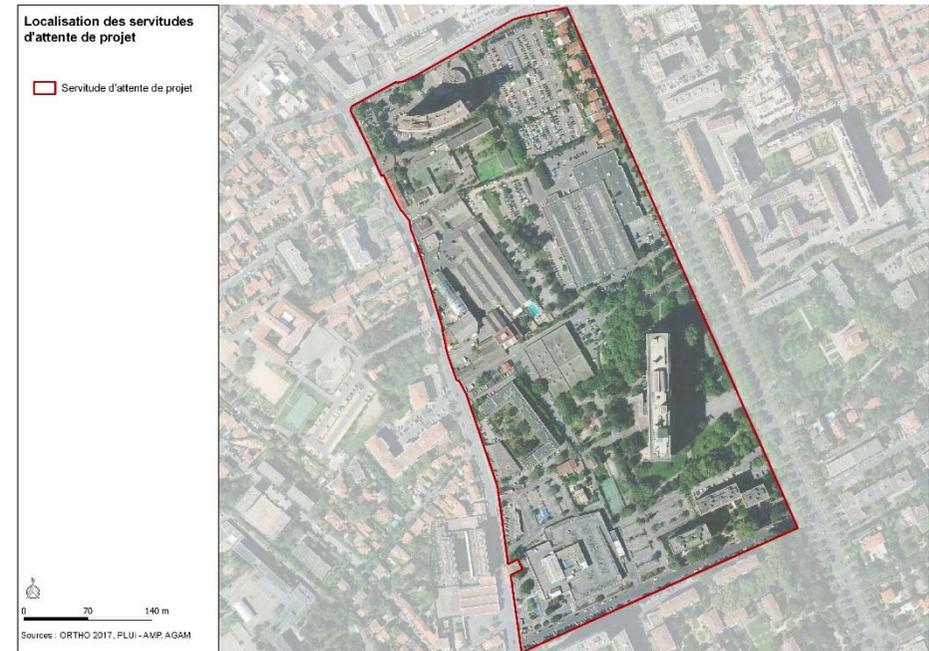
Composé d'un ensemble hétéroclite de logements, de commerces et d'équipements, ce secteur constitue l'environnement immédiat de la Cité Radieuse, inscrite sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO, et du Brasilia (patrimoine du XXe siècle).

Ce secteur est couvert par une OAP d'intention qui donne les grands axes de réflexion en termes de maillage, de renforcement des fonctions urbaines et de valorisation d'un tissu urbain peu qualitatif sur l'ensemble de ce secteur de grande dimension.

La collectivité a engagé une réflexion afin de faire évoluer ce secteur qui bénéficie d'une bonne desserte et constitue un des hauts lieux touristiques de Marseille. Notamment, il convient de développer un projet respectant les prescriptions et les cônes de vues définis par le plan de gestion du site (UNESCO/DRAC).

Le rythme de constructions des secteurs immédiatement voisins (hors périmètre de l'OAP) amorce actuellement une grande reprise avec le développement de plusieurs opérations immobilières d'envergure.

Compte tenu de la présence de 3 grands tènements fonciers sur le site concerné, la collectivité a fait le choix d'inscrire un périmètre d'attente sur ces espaces susceptibles de muter à court terme.



3.3. Les prescriptions favorisant l'installation commerciale

L'activité commerciale est l'un des éléments moteurs d'un développement du territoire, mais dont le développement doit être orienté et contrôlé en termes de localisation notamment. Aussi, l'articulation urbanisme / implantation commerciale ou la gestion de la concurrence entre activité commerciale et activités économiques autres (productives, tertiaire, ...) sont des enjeux importants du PLUi.

La question commerciale se retrouve donc en filigrane dans plusieurs orientations du PADD. L'activité commerciale et la notion de services liée doivent en effet s'inscrire dans la logique de maillage du territoire par des centralités attractives (orientation 3.1 du PADD) et ainsi contribuer à « 4.4. Offrir la proximité aux habitants ». Pour cela, le PADD engage le Territoire à « 4.4.1 Renforcer l'offre commerciale, en particulier dans le tissu urbain » et par conséquent, éviter le développement d'une offre commerciale ex-nihilo, concurrente de l'activité économique productive, et génératrice de distance et de longueurs de déplacements.

Rappel des formes de traduction réglementaire dans le PLUi

Dans la partie réglementaire, ces orientations trouvent leur traduction dans le règlement des zones de centralités (UA, UB) dans lesquelles le commerce est admis sans restriction, ainsi que dans les zones périphériques denses (UC), dans lesquelles les constructions de petites ou moyennes surfaces commerciales sont possibles. La définition de ces règles vise à « Conforter le développement qualitatif du Grand centre-ville de Marseille » ou encore « Préserver et redynamiser les pôles de centralité et de proximité existants, dans les communes et noyaux villageois de Marseille ».

Au-delà, la zone UEc permettant la construction de tout type d'activités de « gros gabarit » s'appliquent aux principaux pôles commerciaux dédiés existants (la Valentine, Grand Littoral) ainsi qu'à certaines zones commerciales qui maillent le territoire et qu'il convient de renforcer ou restructurer.

En complément du règlement des zones, le Territoire s'appuie également sur l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme pour préserver et dynamiser certains pôles et commerces de centralité. A ce titre, le PLUi peut : « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

3.3.1. LINEAIRES COMMERCIAUX ET POLARITES COMMERCIALES DE SECTEUR : EXPLICATION DE L'OUTIL ET DES PRINCIPES DE LOCALISATION

La mise en œuvre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme a abouti à la création de trois outils principaux délimités dans le règlement graphique et auxquels sont assortis des prescriptions écrites :

- les linéaires commerciaux, lesquels assurent le maintien des activités commerciales et de services existantes en rez-de-chaussée par l'interdiction de tout changement de destination ;
- les polarités commerciales de secteur, déclinées selon le type de zone dans laquelle elles sont définies en zone urbaine mixte, la règle offre une constructibilité majorée aux destinations commerciales ;
- les pôles de vie qui permettent l'implantation commerciale dans des zones d'activités ou d'équipements dédiés ; ils sont délimités soit au document graphique, soit dans une OAP.

Principes de localisation et vocation des linéaires commerciaux

Le linéaire commercial implique un maintien de l'activité commerciale ou de service dans les rez-de-chaussée concernés au document graphique. Le règlement y interdit tout changement de destination vers la destination « Habitat » ou « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

Leur vocation est donc d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale attractive dans le centre-ville de Marseille mais aussi de maintenir l'offre de service et les commerces de proximité dans les centralités villageoises des communes ou dans les anciens villages marseillais.

Les linéaires commerciaux, matérialisés sur les planches graphiques réglementaires sont en grande majorité localisés dans les centres historiques des villes et villages, en bordure des voies structurantes ou de voies piétonnisées. Certains apparaissent plus ponctuellement au pied d'immeubles plus contemporains constituant des cœurs de quartiers ou des repères apportant en bord de voie passante générant une offre de service à tout un secteur.

Principes de localisation et vocation des polarités commerciales de secteur (PCS)

Les polarités commerciales de secteur (PCS) sont utilisées pour permettre un développement d'activités commerciales exceptionnel dans les zones urbaines du PLUi où celui-ci est limité (en zones UC et UP notamment).

Dans les centralités urbaines mixtes, dans lesquelles des zones UC ou UP ont été définies pour reconnaître des formes de développement résidentiel modernes, des PCS sont instaurées pour conforter la vocation commerciale de polarités existantes participant à l'équilibre du maillage commercial du territoire. Par l'instauration d'une PCS, le PLUi reconnaît leur existence et garantit leur pérennité en admettant une constructibilité de 5 000 m² de surface de plancher par unité foncière à Marseille et 2 000 m² hors Marseille ; cette distinction est une adaptation des dimensions de commerciales à la densité de population environnante ; en outre, elle permet de conforter l'armature commerciale du territoire composée de plus petites surfaces hors Marseille.

L'identification de ces sites à travers ces PCS a également pour but d'éviter la multiplication d'autres pôles similaires, fortement générateurs de déplacements et déstructurants pour le tissu périphérique. Ces orientations ont été construites en compatibilité avec celles du Document d'Aménagement Commercial (DAC) approuvé en 2013 à l'échelle des 18 communes de Marseille-Provence.

Au-delà de la pérennité des activités, cette règle doit permettre l'éventuel renouvellement et la diversification des activités existantes. De plus, leur localisation dans un zonage mixte rend possible la réalisation de projets de reconfiguration urbaine, optimisant le foncier en mêlant habitat, commerces et services dans une même opération.

Ces secteurs sont délimités sur les planches graphiques uniquement.

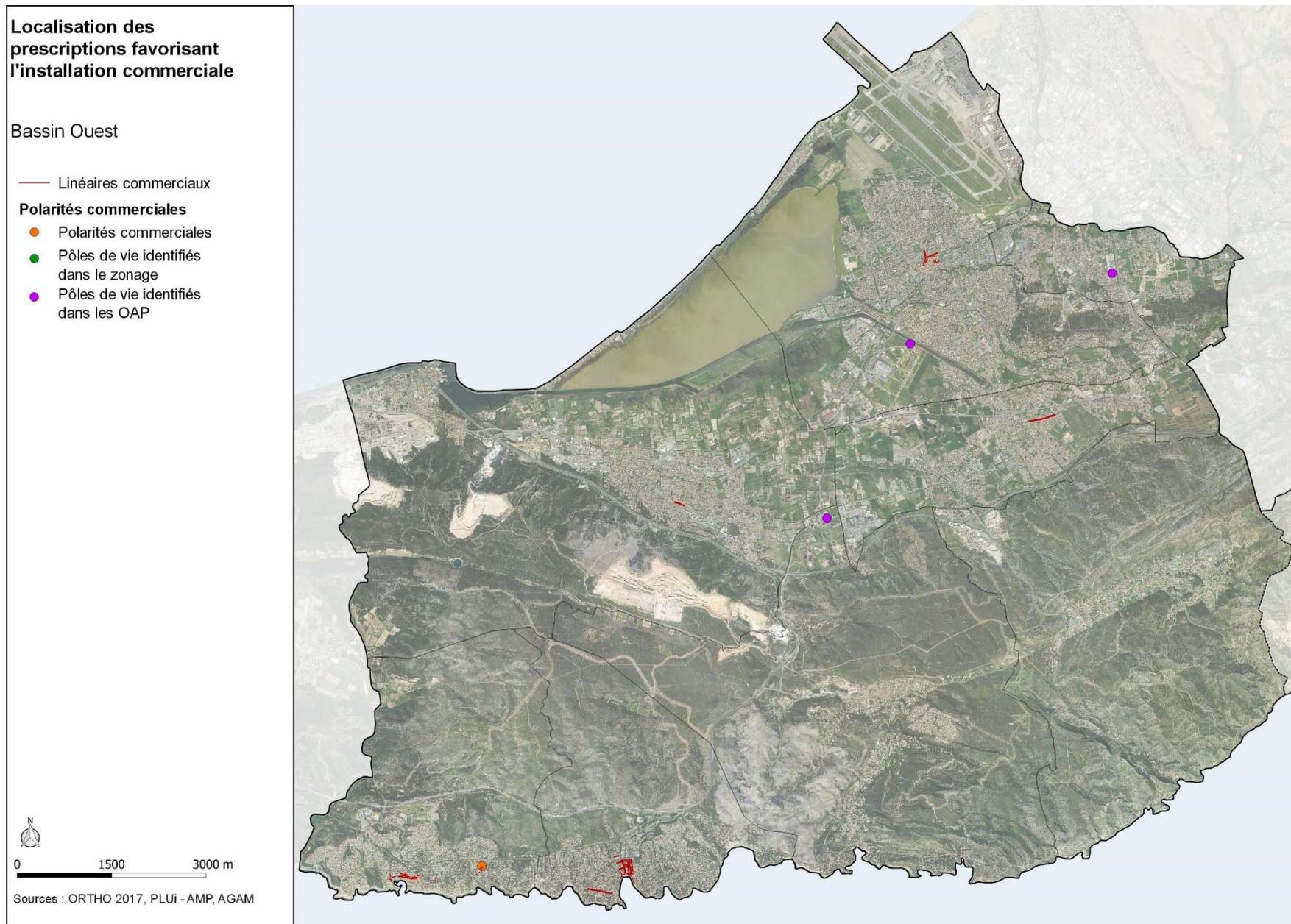
Principes de localisation et vocation des « pôles de vie »

Dans les zones d'activités économiques dédiées (UEa, UEb) ou les zones d'équipements à rayonnement métropolitain (UQM), l'activité commerciale est globalement interdite par le règlement, ce afin d'éviter le développement du commerce en zones éloignées des zones d'habitat, et diminuer la concurrence foncière de l'activité commerciale sur l'activité économique productive.

Toutefois, dans des zones d'activités aux dimensions et au nombre d'actifs potentiels importants ou à la localisation centrale, des pôles de vie ont été définis pour permettre le développement d'une offre commerciale et de services de proximité pouvant notamment bénéficier auxdits actifs. Ces derniers sont soit délimités précisément sur les planches graphiques, soit localisés dans une OAP.

Les surfaces de plancher admises dans les « pôles de vie » varient alors en fonction de cette distinction. Ainsi, ceux identifiés sur les planches graphiques permettent le développement de commerces et d'activités de service dans la limite de 2 000 m² de surface de plancher pour l'unité foncière concernée, alors que cette surface peut atteindre 4 000 m² dans le cadre d'une OAP. Cette différence s'explique par le fait que les secteurs couverts par les OAP sont globalement l'objet de projets d'envergure, développant d'importantes surfaces d'activités productives, logistiques ou tertiaire génératrices de nombreux emplois. Dans ce cadre, une surface supérieure est nécessaire pour permettre le développement d'une offre hôtelière correspondant aux besoins des actifs mobiles et au rayonnement national voire international de certaines zones (Vallée Verte, Florides, ...).

3.3.2. EXPLICATION DES LINEAIRES COMMERCIAUX ET DES POLARITES COMMERCIALES DE SECTEUR DU BASSIN OUEST



Explications des choix de localisation des linéaires commerciaux sur le bassin Ouest

Sur le bassin Ouest, si le Territoire n'a pas retenu l'outil sur toutes les communes, il couvre une grande partie des linéaires commerciaux existants à conforter dans les centres-historiques des communes de Carry-le-Rouet, Châteauneuf-les-Martigues, Gignac-la-Nerthe, Marignane et Sausset-les-Pins.

A noter la définition de linéaires importants sur les communes littorales de la Côte Bleue (Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins) affirmant la volonté de conserver un centre-ville dynamique et attractif pour ces communes balnéaires et touristiques.

A Carry-le-Rouet, le choix a également été fait de développer un linéaire le long de l'avenue Draio de la Mar en direction de Sausset-les-Pins. Le long de cet axe particulièrement passant plusieurs locaux commerciaux ont été créés pour répondre à une demande aussi bien locale que touristique.

Trois communes du bassin Ouest ne sont pas couvertes par des linéaires commerciaux : Ensuès-la-Redonne, le Rove et Saint-Victoret.

Sur les communes du massif de la Côte Bleue, l'absence de linéaire s'explique par la configuration de l'activité commerciale sur les communes regroupées sous formes de petites polarités autour d'un supermarché. Le zonage définit sur ces polarités permet leur maintien voire le renforcement de leur activité.

A Saint-Victoret, les polarités commerciales sont situées sous la forme de petites zones commerciales ou mixtes à portée du centre ancien. Elles sont ainsi couvertes par un zonage UEc qui assure la pérennité des activités dans des zones dédiées.

Explications des choix de localisation des polarités commerciales de secteur sur le bassin Ouest

Sur le bassin Ouest, aucune PCS n'a été définie en zone urbaine mixte, du fait de l'absence de mixité, sur le terrain entre zone à dominante résidentielle et zone commerciale.

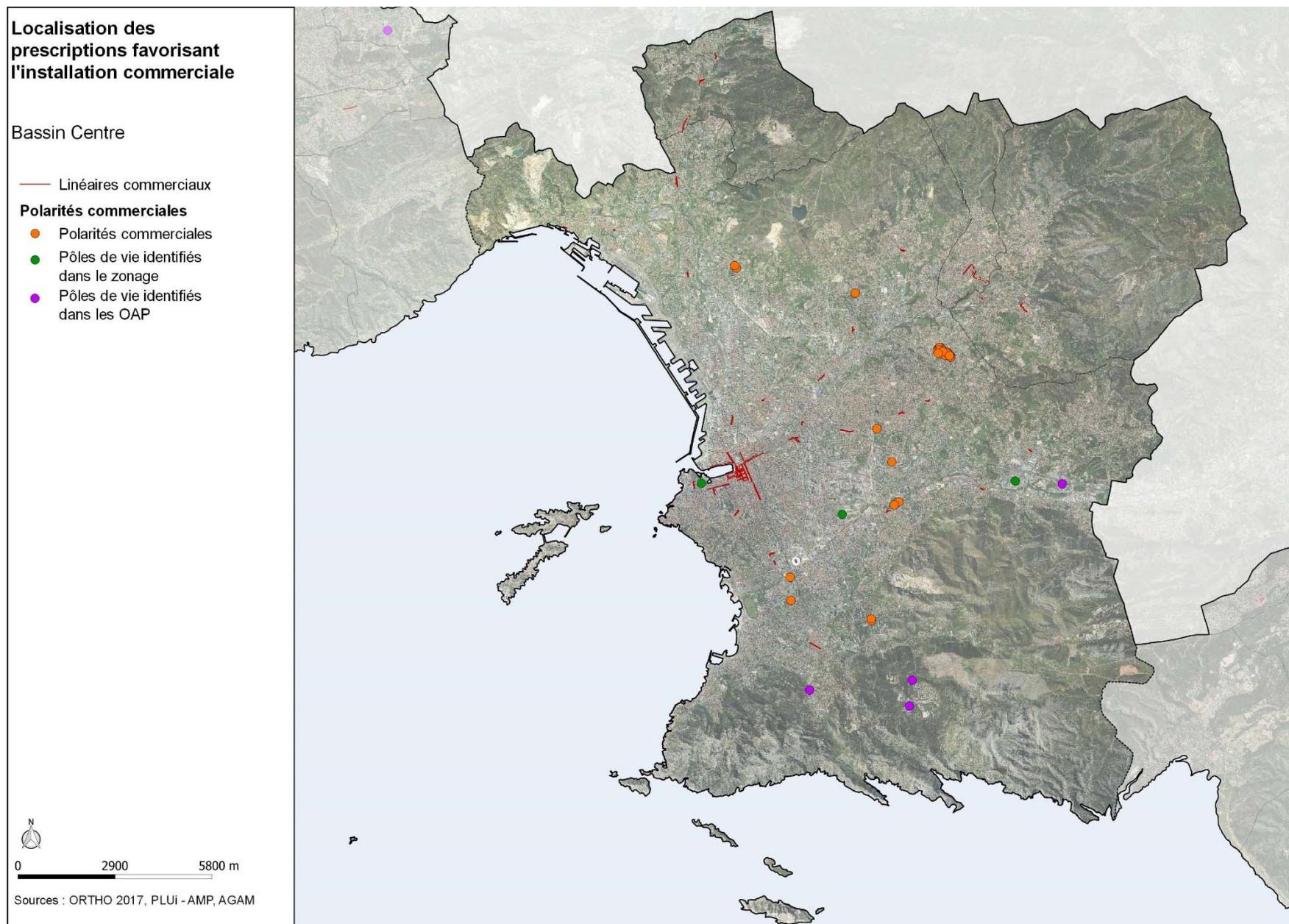
Explications des choix de localisation des pôles de vie sur le bassin Ouest

En revanche, quatre OAP identifient des pôles de vie en zone d'activités afin d'instiller un soupçon de mixité dans des zones dédiées à des activités productives ou logistiques de grande dimension et de satisfaire ponctuellement des besoins en termes de services et de consommation pour les actifs de ces zones.

Il s'agit de :

- la zone d'activités des Florides à Marignane, laquelle correspond à une ZAC à dominante d'activités économiques industrielles de grands comptes, dans laquelle un programme mixte est défini en bord de canal du Rove ;
- la zone d'activités d'Empallières à Saint-Victoret, laquelle correspond à une ZAC à dominante d'activités économiques productives de grands gabarits, dans laquelle un programme mixte est défini le long du boulevard de la Libération (RD 47) ;
- de la zone d'activités de la Roseraie à Saint-Victoret ;
- de la zone d'activités des Aiguilles à Ensuès-la-Redonne / Gignac-la-Nerthe, laquelle correspond à une ZAC à dominante d'activités économiques logistiques et de grands gabarits et productives, dans laquelle un programme mixte est défini à proximité du carrefour d'entrée de zone au croisement de la RD 9 et de la RD 48a.

3.3.3. EXPLICATION DES LINEAIRES COMMERCIAUX ET DES POLARITES COMMERCIALES DE SECTEUR DU BASSIN CENTRE



Explications des choix de localisation des linéaires commerciaux du bassin Centre

Sur le bassin Centre, les quatre communes sont couvertes par des linéaires définis le long des axes dans les différentes centralités du bassin.

A Marseille, les rues commerçantes de l'hypercentre sont toutes couvertes d'une trame pour assurer le maintien du dynamisme commercial et contribuer au rayonnement du centre. En dehors du centre, les différentes centralités de bassin ou locales identifiées au PADD bénéficient de cet outil, ainsi que les anciens noyaux villageois qui présentent une offre commerciale.

Dans les trois communes, les linéaires ont été définis le long des axes structurants les communes, sur des séquences plus ou moins longues. Ainsi, les séquences commerciales le long de la RD 8n à Septèmes-les-Vallons sont toutes identifiées. A Plan-de-Cuques, l'ancienne (rue Frédéric Chevillon) et la nouvelle centralité (mail du Général de Gaulle) font l'objet de cette prescription. Ces protections contribuent à l'affirmation du statut de ces deux centralités.

A Allauch, les linéaires le long des rues Frédéric Chevillon et Fernand Rambert, axe principal du centre ancien maillé de commerces et de restaurants, ainsi que le long du cours du 11 novembre en entrée de village sont bel et bien protégés. En dehors du centre, deux linéaires ponctuels le long de la RD 4b.

Explications des choix de localisation des polarités commerciales de secteur du bassin Centre

Plusieurs PCS ont été définies sur la commune de Marseille, du fait de l'existence de nombreuses moyennes surfaces commerciales dont le positionnement et l'accessibilité sont primordiaux à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur.

Ces polarités ont pour objectif premier de reconnaître des activités existantes et d'assurer leur confortement dans un périmètre de proximité autour d'elles. Il s'agit là de secteurs situés dans des zones denses telles que :

- des zones UC5 du PLUi : au croisement de la rue Saint-Jean du Désert et de l'avenue Paul Chevalier à proximité des Caillols, le bâtiment d'entrée de la résidence de la Rouvière, de la polarité de moyennes surfaces à proximité de la centralité de Saint-Loup,

- Des zones UC2 à UC4 : chemin de Château Gombert à Saint-Mitre, dans un triangle commercial à restructurer entre les avenues Frédéric Mistral et des Poilus aux Olives, avenue des Caillols dans la centralité de la Fourragère, à l'entrée du quartier Saint-Joseph le long de la RD 4.
- Une autre polarité a été définie dans une prospective d'aménagement en lieu et place des garages Renault au croisement des boulevards Barral et Michelet, où un zonage UC7 a été défini, permettant la réalisation d'une opération aux fonctions mixtes, justifiée par la très bonne accessibilité du site (proximité au métro, BHNS ...).

Explications des choix de localisation des pôles de vie du bassin Centre

Plusieurs pôles de vie ont été définis dans des zones d'activités ou d'équipements spécifiques, soit du fait de la dimension des zones où le développement d'activités commerciales est nécessaire à l'équilibre des fonctions, à l'animation du secteur et à la réduction des déplacements des actifs du site, soit du fait de la localisation de la zone d'activités en façade de boulevard structurant nécessitant une animation.

Les OAP sur les sites de Luminy et de Valentine-la Barasse répondent à ce premier critère de dimension de la zone.

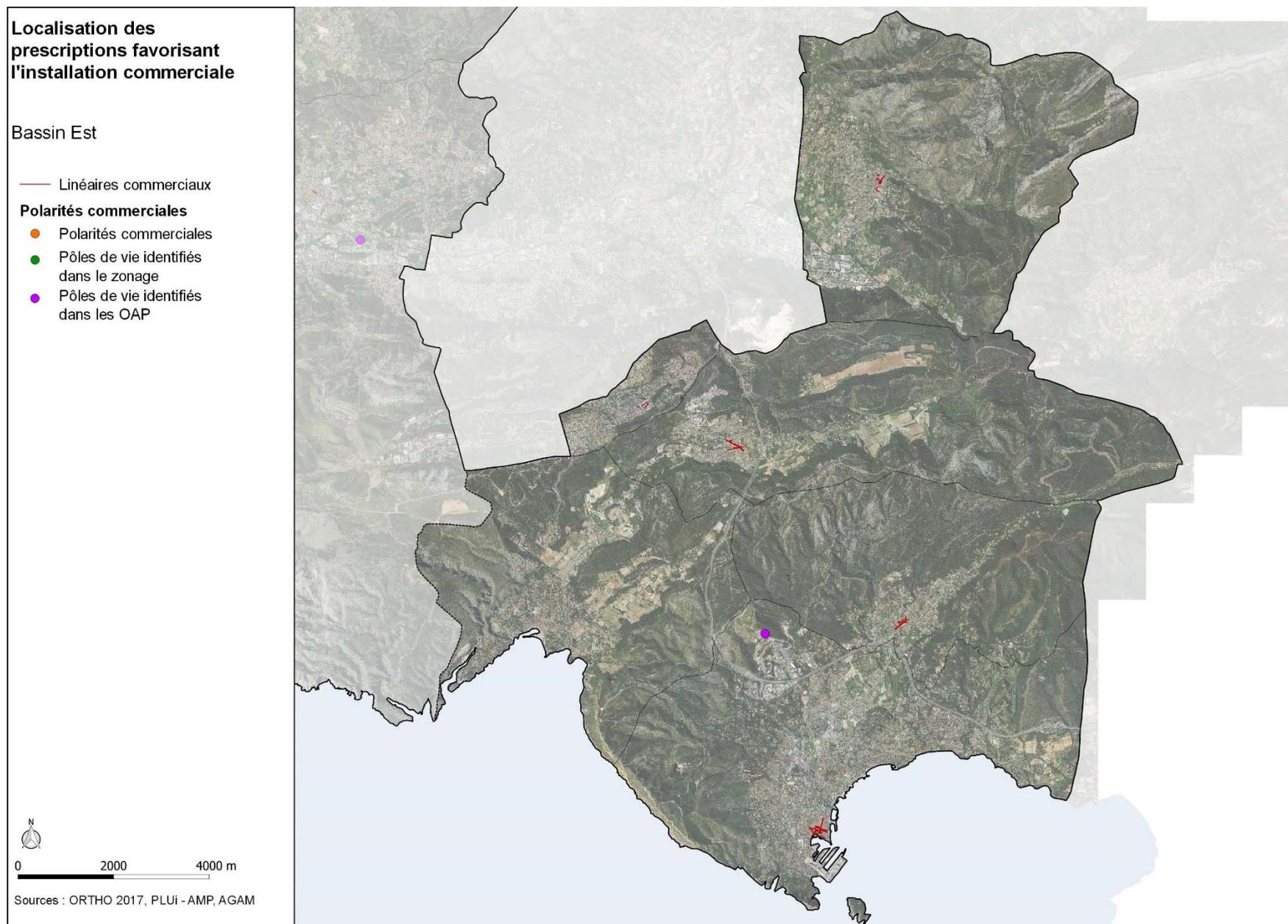
En effet, le pôle universitaire et d'activités de Luminy est, du fait de sa localisation, en déconnexion du tissu urbain, et de ses dimensions, est un site qui doit avoir une certaine économie de fonctionnement, pour permettre aux nombreux étudiants et actifs d'avoir rapidement accès aux services et commerces de proximité.

A la Valentine, le site en cours de développement de Vallée Verte constitue une zone d'activités productive et tertiaire à part entière, génératrice à terme de près de 7 000 emplois. La localisation du site, excentré par rapport aux pôles commerciaux du secteur, suppose l'aménagement de surfaces dédiées aux services et à la restauration pour répondre aux besoins des actifs tout en limitant leurs déplacements.

L'OAP sur la ZAC de la Jarre, admet le développement d'un pôle de vie de taille limitée en façade du futur BUS, à la fois pour animer la façade urbaine et permettre le développement d'activités bénéficiant aux actifs du quartier.

Par ailleurs, des pôles de vies ont été positionnés sur des sites voués à muter comme le fort St Nicolas, l'îlot entre le boulevard Fifi Turin et l'hippodrome Pont de Vivaux ainsi que sur des terrains entre La Valentine et la Barasse.

3.3.4. EXPLICATION DES LINEAIRES COMMERCIAUX ET DES POLARITES COMMERCIALES DE SECTEUR DU BASSIN EST



Explications des choix de localisation des linéaires commerciaux

Sur le bassin Est, toutes les communes sont couvertes par des linéaires définis principalement le long des axes et voies commerçantes des centralités historiques.

A La Ciotat, ce sont toutes les rues du centre ancien au Nord du Port-Vieux sont concernées. Il s'agit là d'assurer la pérennité des commerces bénéficiant à la fois à la population comme aux touristes existants dans ces rues.

Dans les communes de Ceyreste, Roquefort-la-Bédoule et Gémenos, les linéaires ont été définis le long des axes structurants des centres anciens, pour favoriser la vitalité des rues et maintenir une proximité de l'offre commerciale dans des communes à dominante résidentielle. A Carnoux-en-Provence, ceux-ci ont été délimités sur les rez-de-chaussée autour de la place du Maréchal Lyautey pour conforter le statut de centralité de cette place.

A Cassis, du fait de l'attractivité touristique naturelle de la commune, aucun linéaire commercial n'a été défini, l'implantation ou le renouvellement commercial se faisant de fait dans le centre ancien.

Explications des choix de localisation des polarités commerciales sur le bassin Est

Aucune polarité n'a été définie en zone mixte. Cela s'explique notamment par le cumul de critères :

- l'absence de réelle densité et de l'existence de secteurs commerciaux dans les zones résidentielles périphériques des centres villageois ;
- à la reconnaissance des zones d'activités mixtes par un zonage adéquat (UEc) ;
- au privilège donné au développement et au renforcement des commerces de proximité pour revitaliser dans les centralités.

Explications des choix de localisation des pôles de vie sur le bassin Ouest

En revanche, l'OAP Athélia V – n°LCT-01, identifie un pôle de vie en zone d'activités pour permettre l'implantation de commerces et services au Nord de la zone sinon dédiée à des activités productives ou logistiques de grande dimension. Du fait de l'éloignement de cette zone aux polarités commerciales en direction du Centre-ville et du nombre d'employés potentiels attendus dans le secteur, le pôle de vie a pour objectif de satisfaire ponctuellement des besoins en termes de services et de consommation pour les actifs de la zone.

3.4. Les polarités tertiaires

Favoriser le développement de l'offre d'accueil tertiaire dans le tissu urbain dense constitue un objectif du PADD. Cet objectif trouve écho dans la stratégie métropolitaine de l'immobilier de bureau. Adoptée en conseil métropolitain le 16 mai 2019, elle prévoit d'intensifier la production neuve de bureau à Marseille, autour de polarités existantes et bien connectée en transport en commun.

Pour favoriser le développement de bureaux dans ces polarités, le choix est fait d'attribuer un bonus d'un mètre de hauteur et de réduire les exigences de stationnement dans les secteurs situés en dehors des zones de bonne desserte.

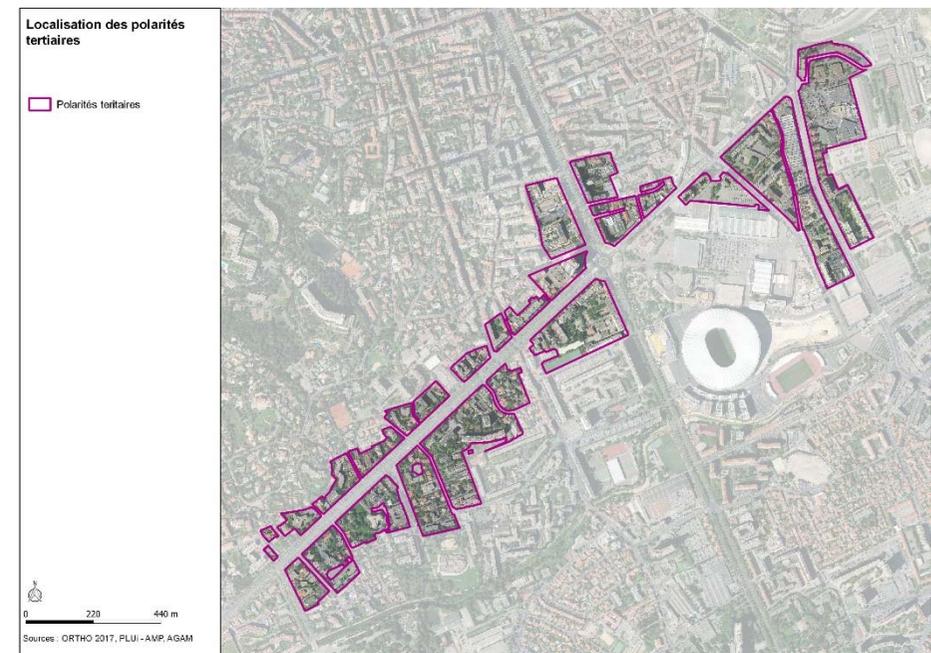
Le Secteur Prado-sud

Le secteur « Prado Sud » (Prado 2 / Rabatau / Schloesing) fait partie des sites identifiés dans la stratégie métropolitaine de l'immobilier de bureau, du fait notamment de son attractivité et de son adresse économique attractive, mais aussi pour maintenir sa capacité d'accueil d'emploi et d'entreprises, en complémentarité avec le quartier central d'affaire Euroméditerranée plus au nord de la Ville. En effet depuis plusieurs années, le secteur Prado et plus largement le Sud de Marseille, voit sa production de bureau en baisse constante, ce qui a un impact réel sur le développement et l'accueil de nouvelles activités, entraînant des déplacements vers le nord et à terme un affaiblissement possible de la visibilité économique du secteur.

Le PADD a également clairement identifié la nécessité de faire du secteur Prado-Marseille Capelette une entrée métropolitaine à l'Est du centre-ville de Marseille, notamment en développant une offre de bureaux structurée autour des grands équipements que sont le Parc des Expositions et le Stade Vélodrome. Il s'agit aussi de répondre à l'objectif du PADD qui vise à maintenir le principe de mixité habi-

tat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains, prioritairement dans et autour des espaces de centralité métropolitaine tels que Prado-Marseille Capelette.

Dans ce secteur, la réduction des exigences de stationnement pour les constructions de bureaux est pertinente au regard de la qualité de la desserte par les transports collectifs (bus sur des voies réservées et connectés au pôle d'échanges du rond-point du Prado) et de la présence de pistes cyclables.



3.5. Prescriptions de hauteur maximale et prescriptions de vue

Les règles de hauteurs sont globalement définies pour chaque zone du PLUi, adaptée à un contexte urbain ou un projet. Toutefois, cette réglementation globale n'est pas systématiquement adaptée à tout contexte. Ainsi, pour gérer des cas particuliers et les adaptations aux projets ou aux impératifs de protection paysagère, plusieurs outils prescriptifs ont été mis en œuvre.

3.5.1. LES PRESCRIPTIONS DE HAUTEUR MAXIMALE

Aussi, afin d'éviter la multiplication des zonages et permettre de déroger à la règle générale à l'échelle de secteur particulier, le Territoire a fait le choix de la mobilisation d'un outil spécifique représenté sur les planches graphiques : la prescription de hauteur maximale ou de vue.

Cette prescription graphique affiche sur la planche graphique la hauteur de façade maximale admise, laquelle s'impose à celle du règlement de zone sur l'intégralité de la trame définie.

La hauteur maximale de façade peut être définie soit en mètre mesurée par rapport au niveau du sol, soit directement en côte NGF, pour une prise en compte particulière de la topographie.

Les prescriptions graphiques sont représentées par deux trames spécifiques sur les planches graphiques :

- les linéaires de façade sur rue, pour assurer une insertion optimale des opérations dans des gabarits de rue spécifiques ;
- les secteurs particuliers, lesquels définissent des hauteurs dérogatoires supérieures ou inférieures à l'article 5 des zones couvertes.

Explication des choix pour la définition des hauteurs sur linéaire de façades

Le long d'axes, de voies emblématiques ou sujettes à d'importantes mutations, des règles de hauteur spécifique peuvent être définies. Leur vocation peut être double :

- sur les axes emblématiques, le linéaire a pour objet de garantir la tenue d'une hauteur de façade « historique », qui confère à la voie un caractère particulier. La dérogation peut donc être supérieure ou inférieure par rapport au règlement de zone, car elle s'adapte parfaitement au contexte urbain de la rue concernée. Ces linéaires se retrouvent uniquement à Marseille, le long de voies emblématiques telles que l'axe Prado / Rome / Belsunce, la rue Paradis, le boulevard Sakakini et ses perpendiculaires (Baille, Chave, ...), etc.
- établir une hauteur particulière dans le cadre de projets urbains. Il s'agit là de l'opération Euroméditerranée où les voies structurantes peuvent être bordées de bâtiments aux hauteurs supérieures.

Explication des choix pour la définition de secteurs de hauteur maximale

Les secteurs de hauteur maximale définissent des hauteurs dérogatoires à l'article 5 des zones qu'ils couvrent. La dérogation peut être supérieure ou inférieure à la règle générale selon deux principaux cas de figure :

- dans les périmètres des ZAC, dans certaines opérations d'aménagement d'ensemble ou pour certains équipements portés par la puissance publique dans lesquelles les hauteurs existantes ou projetées sont plus importantes que celles admises par la règle de la zone concernée. Cela permet de garantir la faisabilité de projets porteurs des objectifs de création de logements, d'emplois sur des sites à la localisation stratégique. Il s'agit notamment de la ZAC des Aiguilles à Ensues-la-Redonne, de l'ancienne ZAC Valentine, ou d'opérations plus ponctuelles mais cruciales pour l'équilibre du territoire comme le Centre Hospitalier de La Ciotat, certains sites spécifiques dans l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée, ou encore dans le PRU « Soude-Hauts de Mazargues » ... ;

- dans des secteurs aux caractéristiques paysagères remarquables, le secteur permet de réduire les hauteurs par rapport à la règle générale des zones concernées. Il s'agit globalement de secteurs situés en Espace Proche du Rivage (EPR) au titre de la « loi Littoral », sur lesquels les règles de hauteur des zonages définis sont trop importantes par rapport au vélum du quartier (zones UQP ou UE). L'objectif de cette règle est d'assurer l'insertion des constructions dans la topographie et/ou dans l'environnement urbain et paysager.
Ces secteurs proches du rivage se retrouvent notamment au cordon du Jaï, sur la Côte Bleue (calanques de Niolon et de la Vesse notamment), à la Madrague de Montredon à La Ciotat (voir carte page suivante).
D'autres sites en cours d'aménagement pouvant avoir un impact visuel sur le paysage font également l'objet de prescriptions particulières visant une limitation des hauteurs. Il s'agit entre autre du secteur Bizet / Gacon au Nord de l'Estaque, du secteur du Douard au Rove, ...

Une prescription spéciale est également définie pour admettre des hauteurs supplémentaires pour les hôtels. Le secteur de prescription se dessine sur le front de mer le long de l'avenue Franklin Roosevelt et du boulevard Beau Rivage à La Ciotat. Elle vise comme objectif de requalifier la façade urbaine sur le front de mer, en y favorisant l'implantation hôtelière pour accroître l'attractivité touristique de la commune et du Territoire, conformément aux orientations du PADD relatives au tourisme.

3.5.2. LES PRESCRIPTIONS DE VUE

Héritage du PLU de la ville de Marseille, les prescriptions de vue ont pour objectif la préservation des vues sur le paysage depuis des points hauts situés en milieu ou en lisière de milieu urbain. L'outil est mobilisé dans des environnements urbains plutôt denses ou en projets, dans lesquels le zonage courant permet des hauteurs de constructions susceptibles d'obérer les dites vues sur la rade ou les massifs. Elles n'ont donc pas été retenues dans les tissus pavillonnaires dans lesquels la hauteur des constructions reste limitée à 7 mètres, conformément aux constructions voisines.

Ces prescriptions sont représentées dans les documents graphiques sous la forme de cônes de vue dans lesquels plusieurs tranches déclinent les hauteurs minimales et maximales admises sur les secteurs concernés. Ces tranches sont définies en fonction de la topographie et de l'enjeu paysager : plus la topographie sera marquée et l'enjeu paysager fort, plus la densité des tranches dans les cônes de vue sera importante.

Quatre sites marseillais présentant un enjeu paysager particulier, emblématique pour le territoire ont été identifiés :

- la vue depuis Notre-Dame de la Garde vers le Vieux-Port et inversement couvrant les pentes Nord de la colline de Notre-Dame de la Garde et le quartier Saint-Victor / Quai de Rive Neuve ;
- la vue depuis le sommet du bâtiment emblématique de l'Ecole Nationale Supérieure de la Marine vers l'anse de la Vieille Chapelle à la Pointe-Rouge et la Madrague de Montredon assurant le maintien de vue sur la mer depuis le secteur Pastré ;
- la vue depuis le massif dans le quartier des Hauts de Verduron vers la mer, afin d'insérer au mieux les constructions encore possibles dans la topographie du site.

Localisation des prescriptions de hauteurs maximales

Bassin Ouest

 Cône de vue

Hauteurs maximales

 Hauteurs limitatives pour prendre en compte la loi Littoral et le caractère paysager/topographique

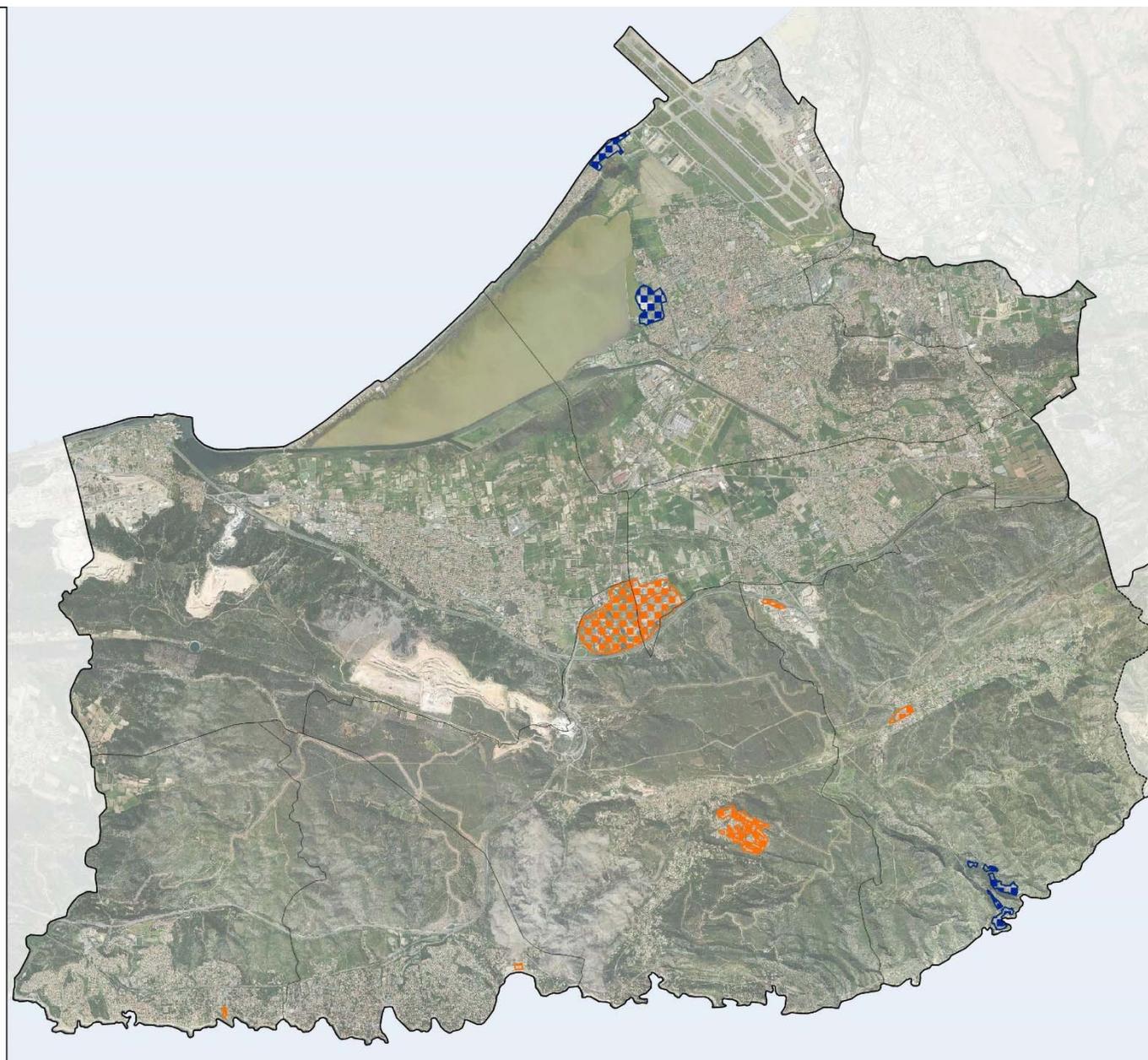
 Hauteurs adaptées à des projets opérationnels

 Hauteurs maximales le long des voies



0 1500 3000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



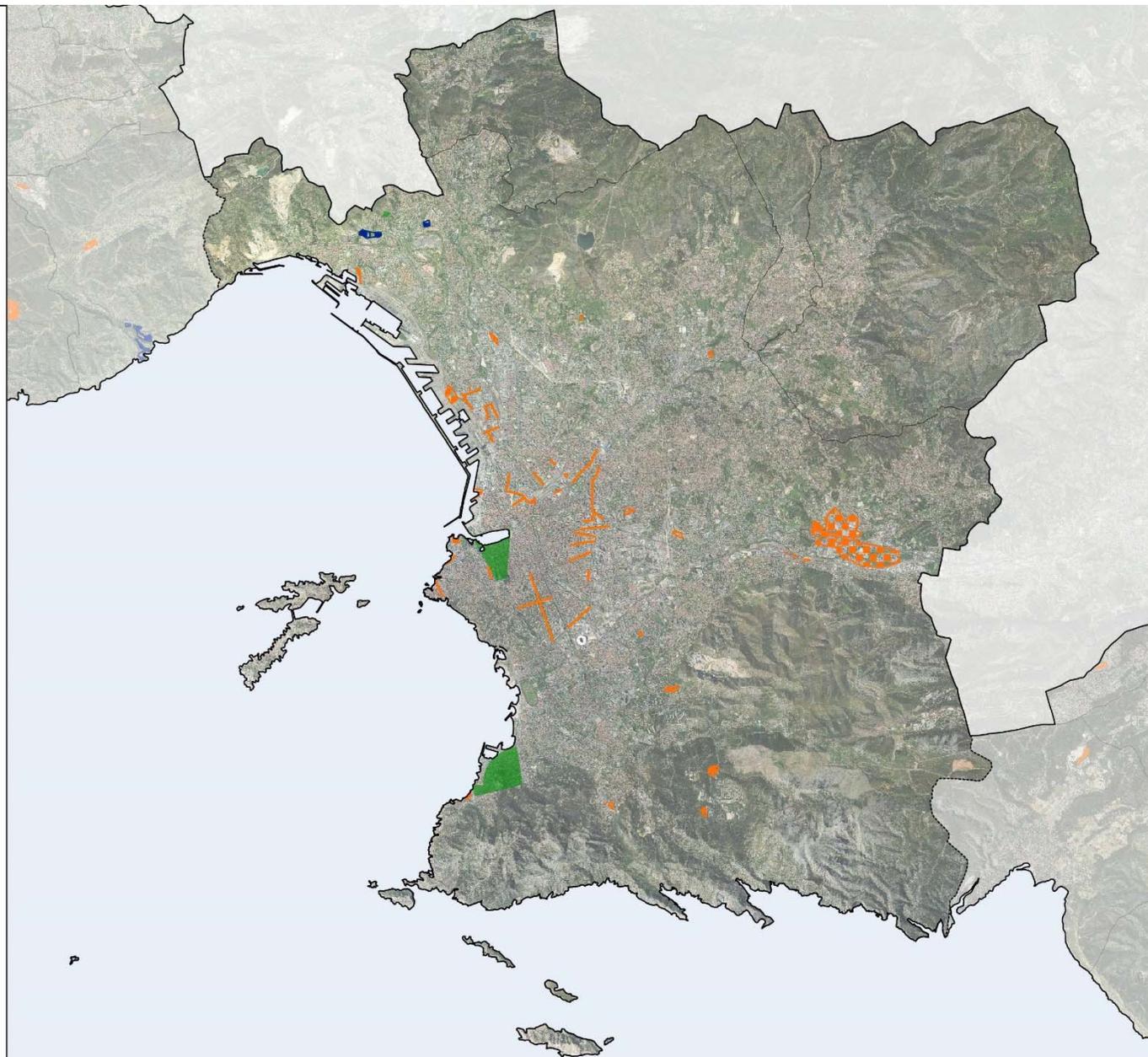
Localisation des prescriptions de hauteurs maximales

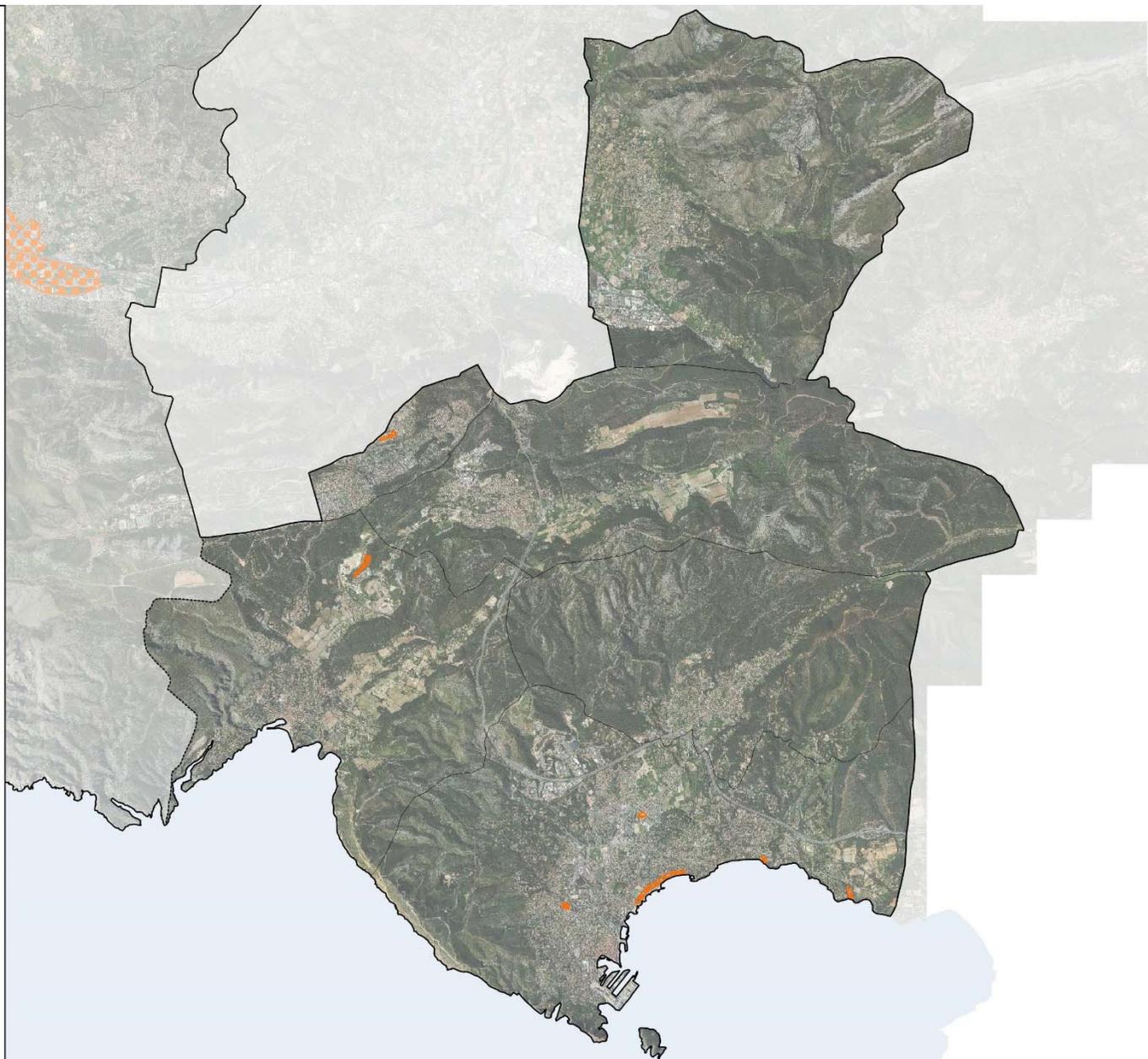
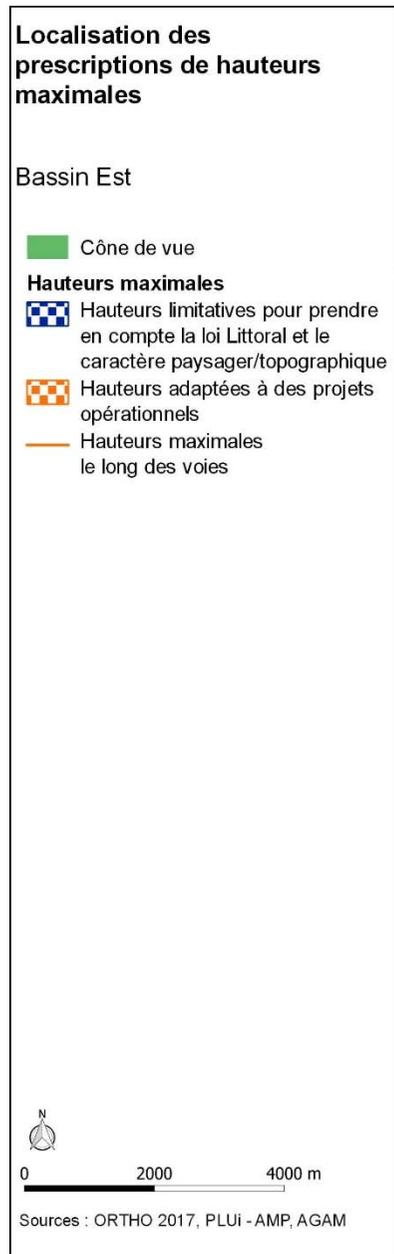
Bassin Centre

- Cône de vue
- Hauteurs maximales**
- Hauteurs limitatives pour prendre en compte la loi Littoral et le caractère paysager/topographique
- Hauteurs adaptées à des projets opérationnels
- Hauteurs maximales le long des voies

0 2900 5800 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM





3.6. Implantations par rapport aux voies et polygones d'implantation

3.6.1. IMPLANTATIONS IMPOSEES

Les « implantations imposées » définies au règlement graphique obligent les constructions à s'implanter à l'alignement du linéaire défini au règlement graphique.

Cette règle particulière permet ponctuellement d'affiner la règle générale écrite sans pour autant générer de micro zone spécifique. L'objectif de l'application de cette règle est soit :

- d'assurer l'insertion urbaine des constructions nouvelles dans le tissu existant, dans des cas particuliers d'alignement de façade à la voie ou en retrait de la voie pour confirmer des ambiances urbaines patrimoniales et qualitatives ;
- de définir a priori les implantations des constructions dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble déjà défini.

3.6.2. MARGE DE REcul

Les « marges de recul » impliquent le recul des constructions au-delà du linéaire défini au règlement graphique, sans pour autant imposer l'alignement des constructions sur ce même linéaire.

Cette règle particulière permet ponctuellement d'affiner la règle générale écrite sans pour autant générer de micro zone au règlement spécifique. L'objectif de l'application de cette règle est de conserver un retrait par rapport aux voies relativement important selon des motifs d'ordre principalement paysager en assurant la préservation des jardins, des espaces libres le long des voies et contribuant ainsi à l'aération du tissu urbain dans la continuité des constructions existantes. Dans l'esprit, les marges de recul sont cohérentes avec l'OAP multi-sites « Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines » qui favorise une implantation des constructions nouvelles en continuité des constructions existantes.

3.6.3. MARGE DE REcul « ENTrees DE VILLE »

Les « marges de recul » impliquent le recul des constructions au-delà du linéaire défini au règlement graphique, sans pour autant imposer l'alignement des constructions sur ce même linéaire.

Les marges dites « d'entrée de ville » sont définies en application des articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme et s'appliquent globalement dans une largeur de 100 mètres de part et d'autres des autoroutes et de 75 mètres de part et d'autres routes à grande circulation listées par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010. Certaines marges ont été réduites ponctuellement dans le cadre d'études menées dans les précédents documents d'urbanisme communaux, pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs suivants :

- à 27 mètres sur la rive Sud de la RD 568 à Châteauneuf-les-Martigues, entre les giratoires de Patafloux et de la RD 48a ;
- à 60 mètres sur la rive Sud de l'A50 dans le secteur de Garoutier à La Ciotat (projet de ZAC).

L'objectif de ces retraits est de permettre la réalisation d'opérations de logements, d'équipements et d'activités économiques tout en répondant à des impératifs de :

- protection des personnes contre les nuisances (bruit, pollution) ;
- sécurité routière ;
- qualité architecturale, urbanisée et paysagère de ces espaces particulièrement visibles.

3.6.4. POLYGONES D'IMPLANTATION

Les polygones d'implantation délimitent des secteurs à la dimension d'un îlot, comme d'une parcelle dans lesquels les constructions admises dans le secteur devront s'implanter, respectant les règles des différents articles des zones concernées.

Ces polygones sont définis selon deux usages particuliers et bien distinct :

- **dans les zones urbaines**, pour traduire le plan masse d'un projet urbain et garantir la conformité de l'implantation des constructions à celui-ci. C'est le cas des sites de la ZAC Saint-Charles, de la ZAC Ste Marthe sur le secteur « Pâquerettes » ou encore d'un polygone dans la ZAC de la Joliette à Marseille (voir chapitre 1.14.1. du présent volume).

Dans ces cas, les polygones permettent une implantation des constructions adaptée à un contexte urbain, à un environnement particulier et/ou conforme à une forme urbaine donnée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, dérogeant en partie aux articles relatifs aux implantations des constructions sur la parcelle (article 6, 7 et 8).

- **dans les zones naturelles ou agricoles strictes**, pour permettre l'implantation d'activités particulières liées à la destination de la zone dans un périmètre strictement délimité et aux dimensions réduites.

Ces polygones permettent souvent la réhabilitation et l'extension mesurée de hameaux, d'anciennes fermes ou bergerie pour le développement d'activités sylvo-pastorales, ou encore de lieux d'accueil du public participant à la valorisation des milieux (local d'accueil, maison de parc ou de massif).

Ils répondent ainsi aux orientations des cahiers global et communaux du PADD visant à :

- Maintenir l'activité caprine (cahier du Rove) ;
- Conforter le sylvo-pastoralisme sur les secteurs de Fabrégoules et de Freyguières, permettre son développement dans le haut du vallon des Mayans, en s'appuyant sur l'histoire agro-pastorale du lieu (cahier de Septèmes-les-Vallons) ;

- Permettre la valorisation du massif par des activités sylvo-pastorales (cahier d'Ensuès-la-Redonne) ;
- Pérenniser, étendre et développer les espaces agricoles existants ou potentiels, notamment en lien avec des projets sylvo-pastoraux (cahier de Ceyreste) ;
- Encourager le développement du sylvo-pastoralisme (cahier de Marseille) ;
- Faciliter et améliorer la lisibilité des accès existants [...] afin d'encadrer la fréquentation des cœurs de nature (PADD – cahier de Septèmes-les-Vallons) ;
- Organiser les accès aux massifs pour les promeneurs et poursuivre les aménagements de défense des massifs (PADD - cahier Marseille).

La définition stricte des limites et l'encadrement de la constructibilité à 600 m² d'emprise pour l'ensemble du périmètre contribuent à répondre à deux orientations fortes du PADD :

- Lutter contre l'étalement urbain et le mitage (PADD – p. 19) ;
- Restreindre les constructions dans les zones de protection (PADD – p. 53 et carte p. 54).

Conformément aux cahiers communaux du PADD, ces polygones se retrouvent dans les massifs de la Nerthe et de l'Etoile, sur les communes du Rove, d'Ensuès-la-Redonne, de Septèmes-les-Vallons, de Marseille, ainsi que dans la forêt de Font Blanche à Ceyreste.

D'autres polygones d'implantation sont porteurs de destinations particulières :

- à Ensuès-la-Redonne, pour « Améliorer l'attractivité et le développement de la zone de loisirs Magicland » (PADD – cahier d'Ensuès) ;
- à Allauch, pour « Permettre l'implantation d'un refuge pour animaux et d'un cimetière animalier paysager en frange du massif, dans une perspective d'aménagement intégré et qualitatif » (PADD – cahier d'Allauch). Ces périmètres sont intégrés dans la zone sNt1 laquelle définit une réglementation particulière pour le site (voir Chapitre 1.14.6 du présent volume).

3.7. Les polygones constructibles

Les polygones constructibles délimitent des secteurs à la dimension d'un îlot, comme d'une parcelle dans lesquels les articles 4, 5, 6, 7, 8 et 10 ne sont pas réglementés ou font l'objet d'une réglementation assouplie par rapport à la règle générale.

Les secteurs faisant l'objet de ce type d'outil répondent à une dynamique de renouvellement urbain et de densification sur un parcellaire contraint. Les projets doivent s'inscrire dans une perspective de valorisation, de renforcement d'activités existantes motrices ou de création d'activités ou d'hébergements spécifiques contribuant à la valorisation ou à l'amélioration du fonctionnement du territoire.

Ces polygones ont donc été créés par le PLUi pour permettre la réalisation de projets exceptionnels sur des sites urbains en mutation. Il s'agit donc de mettre en œuvre les orientations du PADD s'appliquant dans les secteurs d'intensification ou d'évolution (voir Tome I. PADD / p. 53) aux caractéristiques parcellaires particulières rendant impossible le renouvellement par l'application des règles générales.

Centre commercial Sormiou

Entre la ZAC de la Jarre et le quartier de rénovation urbaine Soude / Hauts de Mazargues, à une grande proximité du tracé du BUS, un centre commercial composé d'un hypermarché et de quelques commerces spécialisés s'est développé sur un foncier dont il occupe la quasi-totalité (emprises bâties et surfaces de parking). Du fait de son attractivité, ce dernier fait l'objet de projets d'évolution avec :

- la création d'un parking silo sur l'emprise du parking de surface existant ;
- l'extension de la surface commerciale pour l'aménagement d'une galerie et la diversification de l'offre.

Ces projets ne peuvent être réalisés en application des règles générales de la zone UEc, laquelle est globalement définie sur des ensembles fonciers de plus grandes dimensions, en zone commerciale notamment.

Or, ils correspondent tout à fait aux objectifs du PADD en la matière de développement et de structuration des activités commerciales sur le territoire, à savoir :

- Diversifier l'offre commerciale sans création de nouveaux pôles (PADD / Cahier global – p.55) ;
- Préserver et redynamiser les pôles de centralité et de proximité existants, dans les communes et noyaux villageois de Marseille (PADD / Cahier global – p.56) ;
- Renforcer l'offre commerciale des pôles importants (PADD / Cahier global – p.56) ;
- Favoriser la mutation et la réorganisation des autres centres commerciaux. [...] Envisager la possibilité d'un développement modéré, par la diversification des fonctions, l'adaptation aux évolutions des modes de consommation, l'intégration urbaine et la modernisation des principaux pôles existants (PADD / cahier Marseille – p. 152).

L'objet de ce polygone constructible est donc rendre possible la finalisation des opérations d'amélioration du fonctionnement engagées sur la polarité commerciale. Les projets qui pourront déroger aux règles d'emprises et de prospects, respecteront les règles de qualité constructive (art. 9). La hauteur de façade réglementée via le polygone est limitée à 15 mètres. L'article 9 du règlement de la zone et la hauteur limitée contribueront à une meilleure insertion architecturale et paysagère des constructions dans leur environnement.

Plage des Catalans / Giraudon

Aux abords immédiats de la plage des Catalans, le long de la rue des Catalans, le site en friche de l'usine Giraudon fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain visant la réalisation de logements et d'activités commerciales et de services.

La construction dans laquelle les activités sont à l'arrêt depuis le début des années 2010 constitue aujourd'hui une friche dont l'état de dégradation avance régulièrement.

La configuration du site rend le renouvellement de son occupation industrielle complexe par la seule application des règles de la zone UAe2. Il s'agit d'une parcelle d'environ 2 100 m² intégralement bâtie en mitoyenneté toute ou partielle des constructions voisines, mitoyenneté qu'il serait nécessaire de conserver pour la viabilité de la construction. Celle-ci a été érigée sur dalle pour être au niveau de la rue des Catalans sur laquelle elle s'adresse.

L'objet de ce polygone constructible est donc de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur ce site, dont la qualité architecturale et la programmation doivent contribuer à la mise en œuvre de plusieurs orientations du PADD, à savoir :

- Dans l'hyper-centre historique, permettre une évolution encadrée du bâti, en lien avec l'objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine, tout en tenant compte des adaptations formelles nécessitées par les réponses à apporter en termes énergétique ou de typologie de logement et permettant aussi des projets architecturaux innovants ;
- Favoriser les projets de développement économique et les équipements de toute nature qui contribueront à renforcer l'attractivité du centre-ville ;
- Rechercher une programmation commerciale qualitative et favoriser l'implantation d'enseignes non encore installées à Marseille, tournées vers le moyen-haut de gamme, et novatrices ;
- Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique en intégrant les enjeux environnementaux ;
- Maintenir la mixité et la complémentarité des fonctions économiques indispensables au bon fonctionnement de la ville et à son attractivité touristique dans l'ensemble du tissu urbain ;
- Permettre le développement de pôles structurants concentrant l'offre d'hébergement et les équipements ;

- Organiser l'activité du tourisme et des loisirs liés à la mer.

Afin d'assurer l'insertion architecturale et paysagère du projet dans son environnement urbain, notamment en connaissance des principes de la loi Littoral, le polygone constructible fixe précisément différentes hauteurs NGF de façade, établies au regard des hauteurs du bâtiment existant (équivalent d'un R+2).

Ces hauteurs sont bien inférieures aux hauteurs moyennes constatées en pourtour de la plage des Catalans. Entre la rue des Catalans et le rivage, les bâtiments les plus proches ont des hauteurs équivalentes voire supérieure (équipements / bassin couvert du Cercle des Nageurs). De l'autre côté de la rue des Catalans, les constructions d'habitat collectif bordant la plage des Catalans présentent des hauteurs moyennes entre R+4 et R+6, soit largement supérieures à celles du projet. Le choix qui a été fait de maintenir un plafond inférieur à cet environnement, est guidé par la volonté d'assurer une transition entre ces constructions voisines et le rivage au niveau de la plage des Catalans.

CROUS d'Aix-Marseille – campus universitaire St Charles

Sur le campus universitaire de Saint-Charles situé en centre-ville, le CROUS est porteur d'un projet d'extension de son parc de logement, qui s'inscrit dans une volonté au plan national d'augmenter fortement la capacité en logements neufs dans les années à venir pour l'accueil d'étudiants étrangers d'excellence.

Sur ce site, le CROUS dispose d'un ensemble immobilier comprenant notamment une cité universitaire, riveraine de parcelles appartenant à l'Université d'Aix-Marseille. A terme, ces dernières passeront d'un statut de propriété de l'État à un statut de tiers.

Cette évolution risque de remettre en question l'opération du CROUS, aussi une adaptation de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est donc nécessaire.

Ce projet répond à de nombreuses orientations du PADD :

- Optimiser le foncier et le renouvellement urbain afin d'assurer l'essentiel du développement du territoire ;
- Développer et organiser les technopôles et campus d'enseignement supérieur et leur capacité d'accueil et en améliorant la qualité des aménagements et l'ouverture sur leur environnement ;
- Développer une offre de logements diversifiée et adaptée pour tous les marseillais et promouvoir l'intégration sociale
- Secteur d'intensification [...] :
 - dans le centre-ville, promouvoir une évolution des formes favorisant la densification et l'innovation architecturale et intégrant les enjeux de qualité urbaine, d'aération des tissus et de préservation du patrimoine ;

L'inscription d'un polygone constructible permettant de déroger aux règles de prospect et d'atteindre 28 mètres au plus haut de la construction, répond ainsi au projet de construction de logements pour étudiants internationaux.

Vallon Régnny

La ZAC du Vallon Régnny couvre un territoire d'environ 34 hectares dans le IXe arrondissement de Marseille, à l'intersection des quartiers du Cabot et de Sainte-Marguerite. Ce site constitue une réserve foncière sur le tracé du Boulevard Urbain Sud, futur axe de liaison entre le carrefour Florian/A50 et la Pointe Rouge.

L'enjeu fort de l'opération est la réalisation des 1 000 logements prévus à terme dans un souci de couture urbaine ainsi que de préserver la qualité paysagère remarquable du site. Il s'agit de réaliser 82 500 m² de logements. S'y ajouteront des commerces et des bureaux, de nouveaux équipements publics (une école, une crèche et une maison de quartier). Au centre de la ZAC, un projet de bureau en lien avec de l'agriculture urbaine pour renouer avec le passé maraîcher de Marseille.

L'objet de ce polygone constructible est donc de permettre la réalisation de ce projet atypique et innovant sur ce site, dont la qualité architecturale et la programmation doivent contribuer à la mise en œuvre de plusieurs orientations du PADD, à savoir :

- Favoriser le développement de l'offre d'accueil tertiaire dans le tissu urbain dense, y compris pour des produits immobiliers novateurs correspondant aux besoins des start-up particulièrement,
- Proposer une dynamique favorable à l'innovation sous toutes ses formes, tant dans les domaines d'excellence scientifique que dans les champs de la culture, de l'innovation sociale...
- Valoriser un cadre de vie de qualité et une identité méditerranéenne, sources d'un attachement profond des habitants à leur territoire,
- Mettre en œuvre un modèle de développement adapté aux enjeux climatiques,
- Favoriser la mixité sociale à toutes les échelles,
- Permettre la construction des volumes de logements neufs nécessaires pour répondre aux besoins des habitants actuels et pour accueillir la croissance démographique,
- Développer les espaces publics dans les lieux de centralités : aménager, au cœur des centralités, des places publiques interdites aux voitures ;
- Assurer un aménagement urbain de qualité.

La Capelette / boulevard Bonnefoy

Le terrain concerné est enserré entre le boulevard Bonnefoy, la déchetterie et le centre de transfert des déchets. Son environnement est donc contraint. En outre, il se situe à proximité mais en dehors de la ZAC Capelette et de la zone de projet sUAc. Par conséquent, pour favoriser sa mutation et accompagner le renouvellement de ce quartier, un polygone constructible est institué sur ce terrain.

Cet outil favorisera l'implantation d'un équipement, contribuant ainsi au renforcement du secteur qui a accueilli le Palais Omnisport Marseille Grand-Est. Il permet également de mettre en œuvre plusieurs orientations du PADD, à savoir :

- Faire du secteur Prado-Marseille Capelette une entrée métropolitaine à l'Est du centre-ville de Marseille ;
- Continuer la dynamique de renouvellement du secteur Prado-Marseille Capelette, dans un souci d'intégration urbaine des différents projets et de requalification de l'entrée Est du centre-ville de Marseille ;
- Mettre à niveau et enrichir l'offre d'équipements sportifs et culturels dans le cadre d'une couverture équilibrée des grands secteurs de la ville.

Cartes récapitulatives des polygones d'implantation et constructibles

Localisation indicative des polygones d'implantation et constructibles

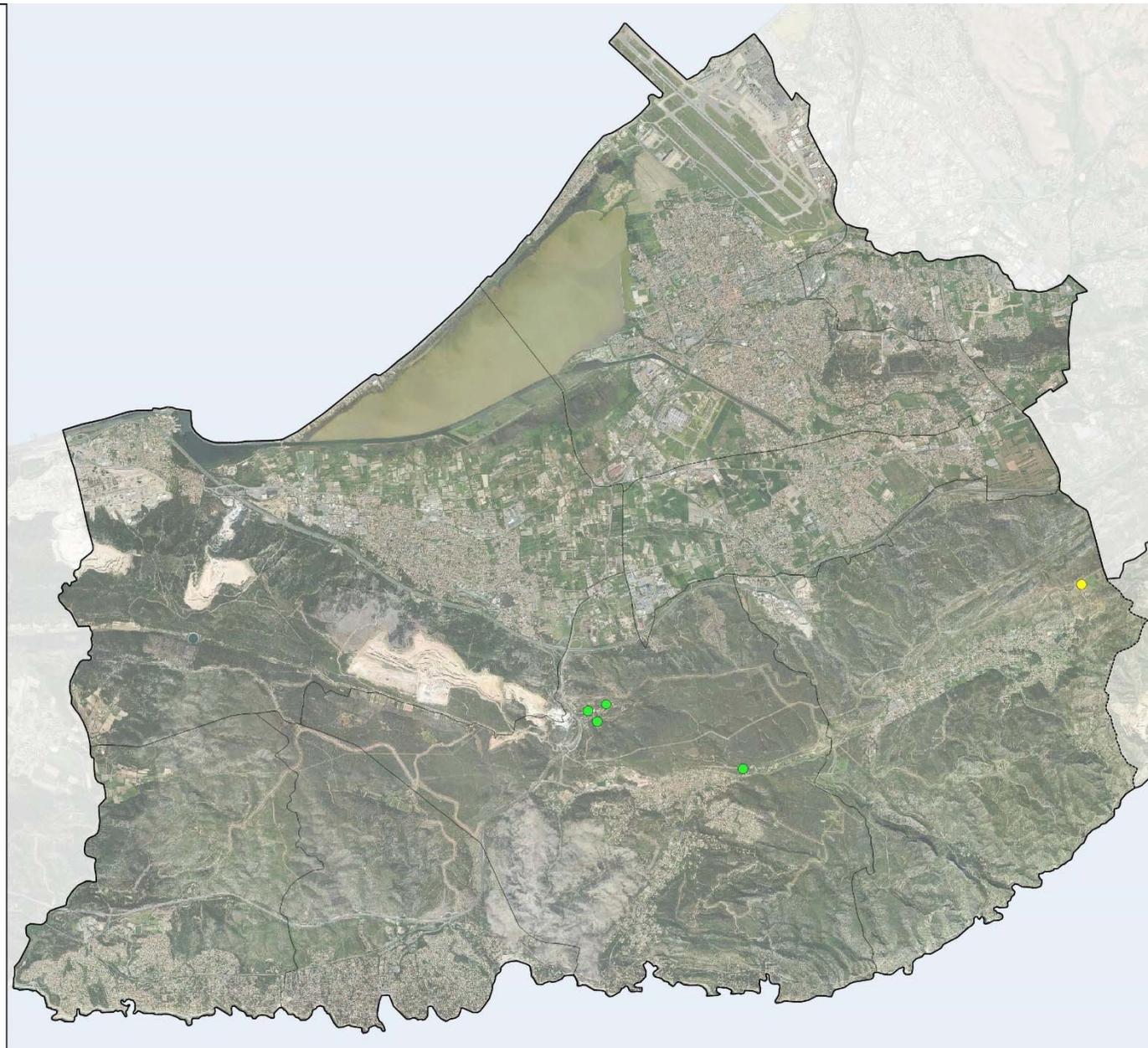
Bassin Ouest

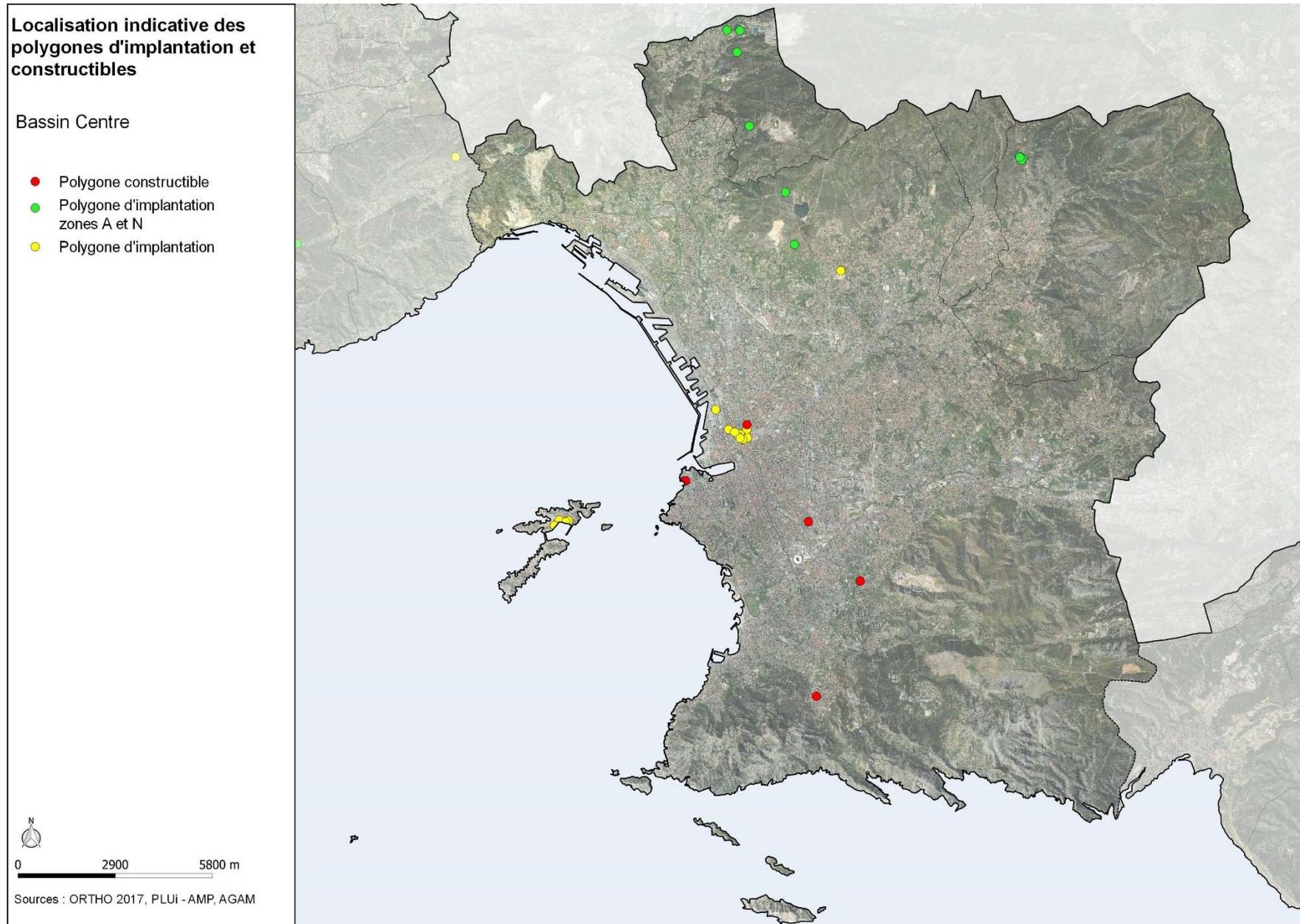
- Polygone constructible
- Polygone d'implantation zones A et N
- Polygone d'implantation

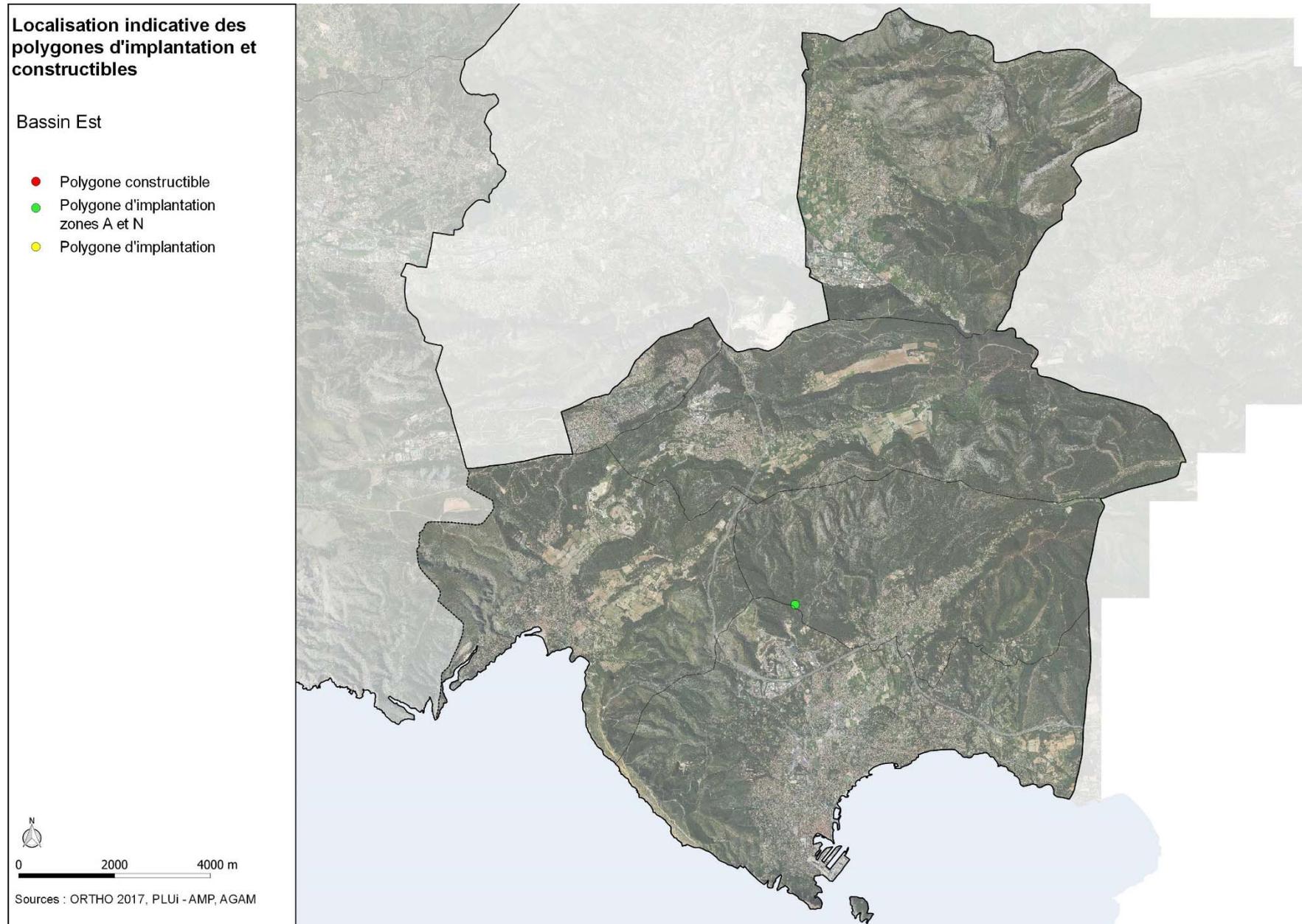


0 1500 3000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM







3.8. Le changement de destination des bâtiments en zone Naturelle ou Agricole

Comme le permet l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, dans les zones naturelles (N) ou agricoles (A), le Territoire peut désigner, en dehors des STECAL, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En l'espèce, le règlement du PLUi dispose de cette possibilité pour permettre la requalification de bâtiments généralement désaffectés pour l'installation de services publics, d'activités économiques ou de loisirs favorisant l'accessibilité et la mise en valeur des espaces naturels ou agricoles dans lesquels ils s'inscrivent.

Ces bâtiments sont repérés sur les planches graphiques par un pictogramme particulier auquel le règlement écrit des zones A ou N concernées fait référence et admet le changement de destination à condition que la réhabilitation ne compromette pas la qualité paysagère des sites et que celle-ci se concentre sur l'enveloppe existante du bâtiment. En d'autres termes, le changement de destination ne donne droit à aucune extension des bâtiments.

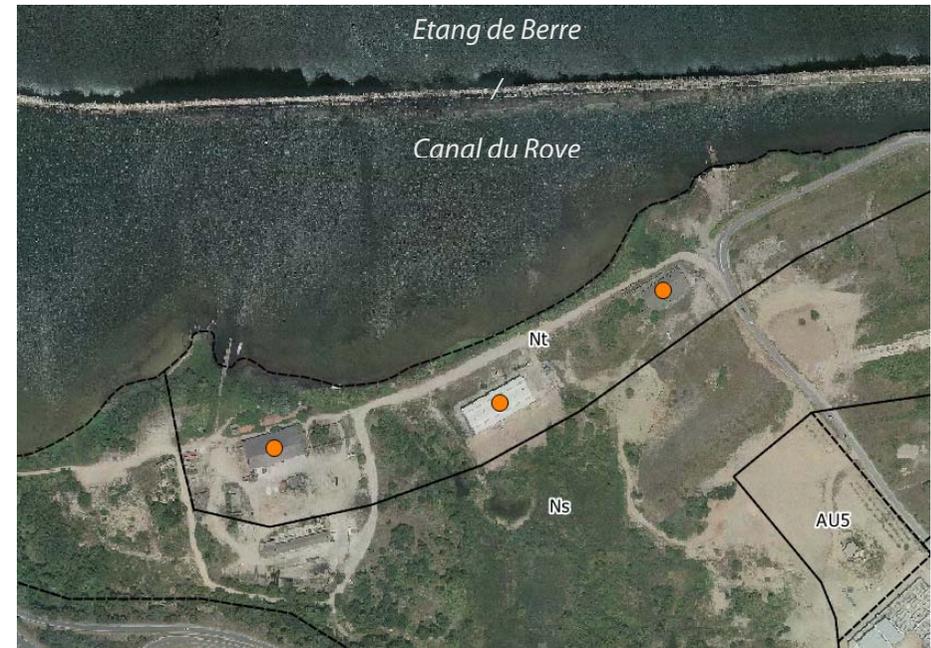
3.8.1. LES ANCIENS ENTREPOTS SUR LE SECTEUR DE LA MOUTE A CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES

Le secteur de la Moute à Châteauneuf-les-Martigues est situé au Nord-Ouest de la commune, sur un site entre le rivage et la zone d'activités de la Valampe. Ce secteur se caractérise par sa relation aux étangs, au canal du Rove, un héritage en termes d'aménagement (plateforme de mise à l'eau, stockage de bateaux, ...) et une qualité de l'environnement naturel au potentiel d'amélioration conséquent. Ces caractéristiques ont poussé la collectivité à réfléchir à un projet de requalification et de valorisation de son littoral. L'aboutissement de ce projet (voir OAP La Moute) passe notamment par l'aménagement d'accès piéton au rivage, mais également par la revalorisation des constructions existantes désaffectées sur le site.

Il s'agit là de deux hangars de stockage de bateau, ainsi que d'une ancienne activité industrielle. Dans le projet, l'ambition est de recycler ces constructions vides de toute activité et en cours de dégradation pour permettre le développement d'activités de loisirs de service public ou économiques en lien avec l'étang.

L'amélioration progressive de la qualité de l'eau de l'étang de Berre, laquelle devrait encore être améliorée par le projet de courantologie du canal du Rove, ouvre en effet des perspectives de retour de la pêche ou d'activités nautiques valorisantes pour un site lacustre longtemps boudé par le public.

Ainsi, la dimension de ces bâtiments, leur localisation sont stratégiques pour le développement de ces activités. Admettre le changement de destination est donc nécessaire pour permettre leur réhabilitation et la revalorisation du littoral.



Bâtiments concernés par le changement de destination (pastille orange)

Ces dispositions permettent la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- Organiser l'activité du tourisme et des loisirs liés à la mer, en veillant à préserver les richesses naturelles qui y sont associées – *cahier global du PADD, p. 8* ;
- Améliorer et valoriser sa façade littorale [*la façade littorale de la commune – ndlr*] et lacustre (attractivité événementielle, tourisme, loisirs, développement d'un projet autour du pôle de plaisance à la Mède, et des activités nautiques sur le lido du Jaï) – *cahier communal du PADD, p. 67* ;
- Protéger et permettre des évolutions maîtrisées du patrimoine d'intérêt majeur et d'intérêt historique qu'il convient d'ouvrir à la population – *cahier global du PADD, p. 59*.

3.8.2. LE CHATEAU ET LES BATISSES DU PARC PASTRE A MARSEILLE (8EME ARRONDISSEMENT)

Le parc Pastré est situé au Sud de la commune, à la jonction entre les quartiers urbains de Pointe-Rouge / Montredon et le Parc national des Calanques. Il constitue d'ailleurs l'une des principales portes d'entrée de ce dernier.

Trois châteaux ont été édifiés sur ce site lors de la deuxième moitié du XIXème siècle (Estrangin, Pastré, Sanderval), ainsi que des villas provençales ou d'anciennes écuries. La plupart de ces constructions présentent un caractère patrimonial et sont à ce titre protégées dans le PLUi (voir Tome N / Volume 3 – Règlement volet Patrimonial – Dispositions spécifiques : Bassin Centre).



Bâtiments concernés par le changement de destination (pastille orange)

Ces projets envisagés par la Ville de Marseille s'inscriraient dans la continuité des actions menées pour la valorisation des patrimoines naturels et bâtis de la Campagne Pastré, et pour l'amélioration des accès au massif des Calanques. Ils contribueraient également au développement d'une offre culturelle et événementielle dans les quartiers littoraux de Montredon et de Pointe-Rouge.

A l'exception du château Sanderval resté propriété privée, les autres bâtiments sont tous propriétés de la Ville de Marseille, et servent à l'organisation d'événements de la ville ou de partenaires, à l'accueil d'activités périscolaires, d'un centre aéré, aux services techniques municipaux des espaces verts, ... Si une partie de ces occupations est amenée à perdurer, certains bâtiments sous-occupés pourraient faire l'objet de changement de destination pour permettre leur réhabilitation, leur mise en valeur et/ou leur ouverture au public.

Ces huit bâtiments sont donc identifiés sur les planches graphiques du PLUi

Ces dispositions permettent la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- Organiser l'activité du tourisme et des loisirs liés à la mer, en veillant à préserver les richesses naturelles qui y sont associées – *cahier global du PADD, p. 8* ;
- Protéger et permettre des évolutions maîtrisées du patrimoine d'intérêt majeur et d'intérêt historique qu'il convient d'ouvrir à la population – *cahier global du PADD, p. 59* ;
- Le Parc National des Calanques et les massifs seront valorisés par une offre dédiée aux loisirs de nature – *cahier communal du PADD, p. 121*.

3.8.3. L'ANCIENNE BATTERIE DU MONT ROSE – MARSEILLE (8EME ARRONDISSEMENT)

La colline du Mont Rose est une ancienne Batterie littorale déclassée du domaine militaire en 2005. Le site aujourd'hui désaffecté est fermé au public depuis plusieurs décennies. Pour autant, les bâtiments existants, aux fondations particulièrement solides (bâtiments militaires) pourraient faire l'objet de valorisation pour l'accueil du public et la découverte du massif des Calanques et des milieux marins.

Ainsi, des projets devraient être menés par le Territoire et l'Etat afin de réhabiliter les constructions existantes et les reconfigurer pour permettre l'accueil ou l'hébergement du public.



Bâtiments concernés par le changement de destination (pastille orange)

L'identification de l'ensemble des constructions existantes du site dans le document graphique du PLUi permettra donc ce changement de destination nécessaire à la réhabilitation des bâtiments.

Ces dispositions permettent la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- Organiser l'activité du tourisme et des loisirs liés à la mer, en veillant à préserver les richesses naturelles qui y sont associées – *cahier global du PADD, p. 8* ;
- Protéger et permettre des évolutions maîtrisées du patrimoine d'intérêt majeur et d'intérêt historique qu'il convient d'ouvrir à la population – *cahier global du PADD, p. 59* ;
- Le développement d'une offre d'hébergement, adaptée aux publics spécifiques pratiquant des activités individuelles ou collectives comme la plongée, le nautisme, les résidences d'artistes, ... – *cahier communal du PADD, p. 121* ;
- Le Parc National des Calanques et les massifs seront valorisés par une offre dédiée aux loisirs de nature – *cahier communal du PADD, p. 121*.

3.9. Les dispositions générales ayant un impact significatif sur l'occupation du sol

3.9.1. MURS DE PLATEFORME

L'implantation des murs de plateforme (qui soutiennent des remblais) de plus de 2 mètres de haut est réglementée. Une distance minimale, définie par un prospect, doit être respectée par rapport aux voies et aux limites séparatives. Le but est notamment de limiter les impacts sur les terrains voisins (ombre, perspectives visuelles...).

3.9.2. PISCINES PARTICULIERES NON COUVERTES PAR UNE CONSTRUCTION

Implantations

Les bassins des piscines particulières non couvertes par une construction doivent être implantés à au moins 2 mètres des limites séparatives afin d'éviter les nuisances sur le voisinage et éviter la fragilisation de murs de clôture.

Edification sur un terrain non conforme

Sur un terrain sans espace vert et sans espace de pleine terre, l'édification d'une piscine n'est pas contrainte puisque ces espaces ne peuvent plus être réduits.

En revanche, sur un terrain qui compte encore des espaces verts et de pleine terre, ces derniers peuvent être réduits. Si ces espaces sont insuffisants au regard du règlement de la zone concernée, l'édification d'une piscine est rendue impossible.

Par conséquent, afin de ne pas pénaliser les ménages ayant conservé, même dans des proportions qui restent insuffisantes par rapport au règlement de la zone concernée, des espaces verts et de pleine terre sur leur terrain, la possibilité leur est offerte d'édifier une piscine d'une taille limitée (50 m², plage incluse).

Toutefois, des conditions sont posées. D'une part, pour assurer une surface minimale d'espaces de pleine terre car ces derniers sont essentiels à la gestion du ruissellement. Et, d'autre part, pour assurer le maintien des places de stationnement sur le terrain, l'édification d'une piscine ne devant pas conduire à reporter le stationnement sur les espaces publics.

3.9.3. REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins 0,5 place par logement en zone de bonne desserte et au moins 1 place par logement hors zone de bonne desserte afin de prendre la motorisation des ménages. Toutefois, il n'a pas pu être exigé plus de places de stationnement car le Code de l'urbanisme ne le permet pas.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, il n'est exigé, hors zone de bonne desserte, qu'une place de stationnement par logement ou pour trois places d'hébergement car les besoins de stationnement sont faibles. Cette exigence est donc conforme au Code de l'urbanisme qui précise qu'il est impossible d'exiger plus de places. En zone de bonne desserte, aucune place n'est exigée car la faiblesse des besoins de stationnement est couplée à la facilité d'utiliser les transports collectifs.

3.9.4. HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE

Changement de destination ou sous-destination

Le fait de conforter l'attractivité du territoire, notamment par la filière touristique en renforçant la capacité des pôles d'hébergement, dont Cassis fait partie, constitue l'une des ambitions du positionnement métropolitain à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'une des mesures concourant à cette ambition, en complément de l'offre potentielle de nouvelles installations hôtelières, passe par la protection des structures hôtelières existantes. La commune de Cassis, qui présente une forte attractivité et une demande importante en termes d'hébergement touristique, bénéficie somme toute d'une offre hôtelière limitée (350 chambres). De surcroît, le foncier disponible pour l'accueil de nouvelles structures hôtelières est rare. Dans un contexte concurrentiel avec d'autres sites de la côte méditerranéenne, extérieurs à la Métropole, et afin de ne pas perdre en potentiel il est nécessaire de garantir le maintien des établissements existants sur le territoire communal, en permettant leur développement afin d'améliorer leur attractivité.

Extension d'une construction existante

Dans les zones urbaines de la commune de Cassis, pour les mêmes raisons que celles développées ci-avant, l'extension des constructions de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » sont admises même si l'emprise au sol, la hauteur des constructions et la part d'espaces verts et de pleine terre sont ou deviennent non conformes au règlement de la zone concernée.

Toutefois, cette extension est limitée (20 % de la surface de plancher et 3 mètres de hauteur supplémentaire maximum) afin d'assurer une bonne intégration des extensions dans l'environnement urbain.

3.9.5. CARRIERES

Au titre du R. 151-34 (2°) du Code de l'urbanisme ont été délimités, sur le règlement graphique, des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » dans lesquels sont notamment autorisés la création et l'extension de carrières ainsi que les constructions et installations qui sont nécessaires à leur exploitation. Ces secteurs ont été définis au regard du Schéma départemental des carrières des Bouches-du-Rhône. Ils permettent notamment :

- protéger les gisements calcaires encore accessibles sur le territoire et répondre à la demande en termes de matériaux bruts, l'accès à la ressource étant de plus en plus contraint (espaces naturels protégés...) mais restant indispensable au développement de l'espace métropolitain, notamment au vu des objectifs de production de logement du PADD ;

- maintenir les lieux de production au plus près des lieux de consommation pour garantir de meilleures conditions économiques et environnementales : le coût économique est dépendant de la distance entre le lieu de production et le lieu de consommation (le prix d'une tonne de granulats double tous les 30 km) et le transport de granulats génère d'importantes émissions polluantes.
- Il est important de préciser que les secteurs délimités sur les planches de zonage représentent des périmètres maximum à l'intérieur desquels l'exploitation du sol/sous-sol est autorisée, et où des extensions ou de nouvelles exploitations pourront l'être. La délimitation des périmètres futurs d'exploitation devra être définie en tenant compte plus particulièrement de la spécificité de la ressource, de la proximité du bassin de consommation et des enjeux environnementaux (notamment sur la biodiversité) et paysagers, afin de limiter au maximum les visibilitées depuis les zones habitées et les principaux axes de transport.

3.9.6. REGLES ALTERNATIVES POUR LES EQUIPEMENTS

Face à des conditions locales particulières, c'est-à-dire lorsque la configuration d'un terrain ou sa situation ne permettent pas d'étendre ou d'implanter un équipement d'intérêt collectif ou un service public dans les conditions définies par le règlement de la zone concernées, des dispositions différentes peuvent être appliquées. Il s'agit alors de règles alternatives. Dans le cas présent, ces dernières sont exprimées sous forme qualitative plutôt que quantitative, offrant ainsi plus de souplesses pour répondre aux orientations du PADD qui visent à la fois à « garantir l'accès aux équipements et services de proximité », à « prévoir les équipements de proximité en cohérence avec le développement urbain » et aussi à « privilégier le renouvellement urbain et la densification des tissus pour accueillir [...] les nouveaux services et équipements ». Cette disposition est cohérente également avec les objectifs recherchés par le PADD pour « un aménagement urbain de qualité » à savoir : « adéquation aux usages » et « prise en compte du contexte urbain, architectural et paysager ».

3.9.7. TOITURES-TERRASSES ET LUTTE ANTI-VECTORIELLE

Afin de lutter contre la prolifération des moustiques, vecteurs de maladies comme la dengue ou le chikungunya, comme le « moustique tigre » (*aedes albopictus*) qui est implanté dans la région, il convient d'éviter la stagnation des eaux de pluie. C'est pourquoi le règlement impose aux toitures-terrasses et toitures plates d'avoir une pente minimale permettant l'écoulement des eaux.

3.9.8. PYLONES OU MATS POUR ANTENNE-RELAIS

Les pylônes et mats d'antennes-relais ne sont pas sans impact sur l'environnement. Leurs implantations nécessitent donc d'être encadrées :

- Dans les zones UBp, ces pylônes et mats sont interdits car l'enjeu patrimonial est fort. Il s'agit donc de veiller à insérer ces antennes-relais dans les constructions.
- Dans les zones Ns, ils sont également interdits pour préserver les paysages naturels les plus sensibles (massifs notamment).
- Dans les autres zones, ils sont admis mais sous condition, afin de limiter leur impact sur les paysages.

3.9.9. DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Le code de l'urbanisme (article R151-21) précise que, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». Le règlement du PLUi s'y oppose pour maîtriser le développement urbain sauf :

- dans les zones AU, car ce sont des espaces à structurer dans le cadre d'opérations d'ensemble et dans lesquels une certaine liberté architecturale doit être gardée de manière à développer des formes et des compositions urbaines novatrices ;
- dans les zones sUA, sUC et sUeE, car elles correspondent à des projets urbains particuliers qui font l'objet des réflexions architecturales et urbaines conduites à l'échelle d'un îlot entier ou même d'un quartier ;
- dans les zones sUEmin, car il s'agit notamment de favoriser la restructuration du MIN des Arnavaux qui est situé dans un site urbain très contraint ;
- dans la zone UEb2 de Valentine Vallée Verte car il s'agit d'un site stratégique majeur pour assurer le développement économique de la vallée de l'Huveaune qui est un site d'enjeux d'envergure métropolitaine et dont les capacités foncières sont fortement contraintes. Dans ce secteur, ce site constitue en effet l'une des principales opportunités pour créer, de manière massive, de nouveaux emplois. En outre, apprécier le projet Valentine Vallée Verte dans son ensemble (et non lot par lot) permet de favoriser l'essor d'un projet de qualité et

bien intégré à son environnement, ce qui est essentiel pour ce site qui est encastré entre l'autoroute et l'Huveaune. Cela permettra notamment de préserver des espaces verts généreux.

4. Les protections du patrimoine, de l'environnement et des paysages naturels

La protection des éléments du paysage est principalement assurée au travers du règlement, écrit et graphique, lequel protège notamment les grandes masses du territoire.

Par un zonage adapté sur les grands espaces, zone naturelle stricte (Ns) interdisant les nouvelles constructions et zone agricole (A1) les limitant, le PLUi permet de préserver une partie de ces espaces qui présentent un intérêt écologique et paysager. Mais l'utilisation de ce seul outil n'est pas suffisante au vu des enjeux qui existent en milieu urbanisé.

4.1. La mise en œuvre fine du PADD par la définition de différents types de protections

4.1.1. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD affiche de réelles ambitions en termes de protection des éléments du paysage participant aux qualités paysagères et écologiques du Territoire.

Ces dernières se retrouvent à la fois dans le chapitre 1^{er} du PADD, lequel définit le positionnement et les grandes ambitions du Territoire en matière d'aménagement et projette de « mettre en œuvre un aménagement durable du territoire respectueux des générations à venir » ainsi que dans le chapitre 2 « Pour un écrin vert et bleu préservant le cadre de vie » qui est essentiellement dédié à la préservation des richesses naturelles, écologiques, du paysage dont les boisements et les espaces ouverts en sont les principaux composants.

Dans le cahier global du PADD, les orientations visant la préservation des éléments du paysage sont donc nombreuses. Elles envisagent notamment de :

- protéger la biodiversité et notamment les cœurs de nature ;
- garantir le fonctionnement écologique des liaisons identifiées ;
- préserver les cours d'eau et leurs abords ;
- protéger les zones d'interface aux abords du Parc national des Calanques ;
- protéger les terrains cultivés en zone urbaine ;
- préserver ou requalifier les structures majeures du paysage ;
- donner de l'épaisseur à la présence des cours d'eau ;
- protéger le littoral dans son épaisseur ;
- préserver les grandes structures du paysage urbain, ...

L'intégralité de ces orientations trouvent leur traduction dans la partie réglementaire, par la définition de zones N et A, mais également dans la mobilisation des outils complémentaires assurant la protection du patrimoine naturel et agricole, des paysages et des milieux écologiques sensibles.

Le recours à ces types de protection est explicité dans les chapitres 4.2 et 4.3 suivants.

4.1.2. LES DIFFERENTS TYPES DE PROTECTIONS, DECLINAISON REGLEMENTAIRE DES ENJEUX

Le Code de l'urbanisme permet la mobilisation d'outils complémentaires matérialisés dans le règlement graphique du PLUi, assortis de prescriptions inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit. Il s'agit :

- du classement en Espaces Boisés et arbres ponctuels à Conserver ou à Créer (EBC), identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ;
- du classement en Espaces Boisés à Conserver (EBC) au titre de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme, en lien avec la loi « Littoral » ;
- du repérage des éléments de paysage contribuant au maintien de la nature en ville (jardins, cœurs d'îlots, parcs, alignements d'arbres/arbres ou groupes d'arbres) à conserver ou à créer pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- du repérage des espaces à préserver contribuant aux maintiens des continuités écologiques (traduction de la Trame Verte et Bleue du SCOT et Terrains Cultivés à Protéger (TCP), identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces trames permettent, en complément des zonages N, UV et A, de l'article 10 du règlement des autres zonages urbains : qualité des espaces libres, règlementant les surfaces des espaces verts et des espaces de pleine terre ainsi que leurs traitements, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de mettre en œuvre les orientations générales du PADD.

Pour répondre à ces orientations, le PLUi a repéré les espaces végétalisés à protéger sur l'ensemble des 18 communes. Cette approche à l'échelle du Territoire permet

de mieux appréhender la logique de fonctionnement écologique et d'identifier les espaces de nature en ville à préserver que les PLU communaux ne faisaient que de manière partielle.

Au travers des outils mis en œuvre, les espaces protégés s'inscrivent dans une véritable logique de réseau écologique et d'espaces de respiration et de loisirs pour la population.

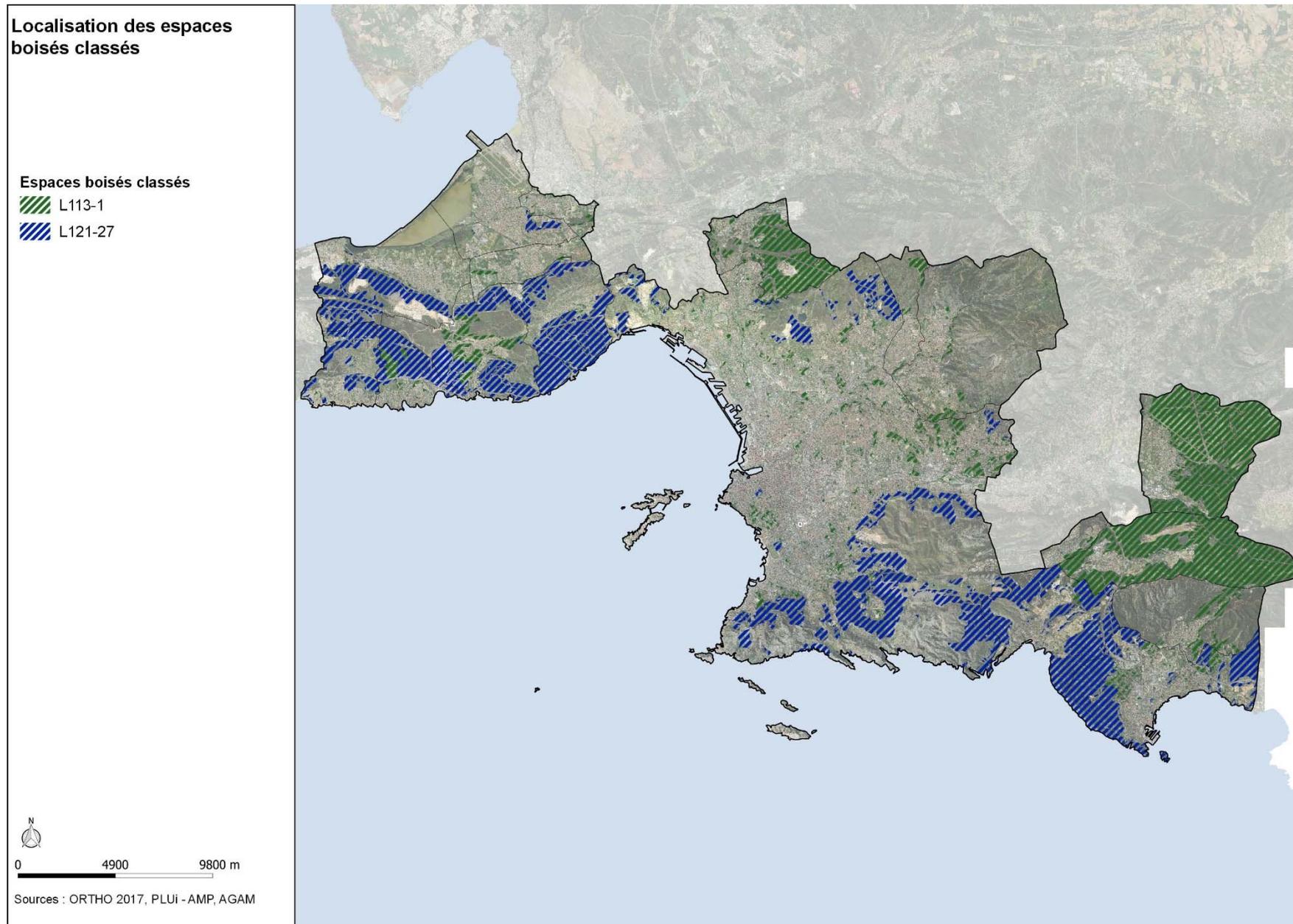
La présente partie vise à expliquer les outils mis en œuvre, en fonction du type d'espaces protégés.

4.2. Les Espaces Boisés Classés

Le règlement graphique du PLUi comporte près de 16 459,61 ha d'EBC à conserver ou à créer, répartis de la manière suivante :

- 7 305,15 ha au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme;
- 9 154,46 ha au titre de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme.

D'une manière générale, les secteurs identifiés par cette disposition ont comme principal objectif de protéger le paysage et d'être le gage d'une valeur écologique préservée.



4.2.1. LES EBC AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme précise que : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* »

Pour ce classement, plusieurs critères sont pris en compte :

- la fonctionnalité écologique : diversité biologique en fonction des habitats faunistiques, protection de la qualité des écosystèmes majeurs comme celle d'une trame verte le long des cours d'eau...
- la fonctionnalité environnementale : nature absorbante ou agronomique du sol, maintien des sols au regard de l'érosion et des inondations, écran visuel, contribution à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.
- la fonctionnalité paysagère : contribution à l'agrément et aux ambiances paysagère, valeur patrimoniale et/ou historique du site.
- la fonctionnalité sociale : capacité d'accueil, qualité d'usage

L'inscription de ces boisements et couverts végétaux de qualité permet d'assurer une présence maximale d'espaces de nature en ville tout en prenant en compte la nécessaire fréquentation de ces espaces.

Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. L'autorisation de coupe et d'abattages d'arbres est délivrée par les services de l'Etat.

Dans le cadre de ce PLUi, les EBC L.113-1 du Code de l'urbanisme se répartissent sur le territoire en deux grandes familles, jouant des rôles différents selon leur proximité par rapport aux vastes secteurs naturels ou aux secteurs urbains :

- Les EBC « de massifs » : il s'agit de grands massifs boisés périurbains qui contribuent aux continuités écologiques et qu'il est nécessaire de préserver. Il s'agit notamment d'une partie de la chaîne de L'Estaque/massif de la Nerthe sur les communes de Carry-Le-Rouet et Ensues-la-Redonne; une partie de la chaîne de

l'Etoile et du massif du Garlaban sur les communes de Septèmes-les-Vallons, et plus ponctuellement Plan-de-Cuques et Allauch ; une partie du massif de la Sainte-Baume sur la commune de Gémenos ; une partie du massif de Saint-Cyr sur la commune de Carnoux-en-Provence et une partie du massif du Grand Caunet sur les communes de Roquefort-la-Bédoule et plus ponctuellement Ceyreste.

- Les EBC « Nature en ville » : il s'agit d'espaces boisés ou à planter de qualité qu'il est nécessaire de préserver car insérés dans un milieu très anthropisé, ou à proximité immédiate et donc soumis à de fortes pressions. Ces espaces constituent un réseau vert de proximité jouant de multiples rôles : social, environnemental, et paysager. Ce repérage permet de pérenniser leur vocation. Les communes concernées sont Châteauneuf-les-Martigues, Sausset les Pins, Carry-le-Rouet, Ensues-la-Redonne, Le Rove, Gignac-la-Nerthe, Marignane, Saint-Victoret, Septèmes-les-Vallons, Plan-de-Cuques, Allauch, Marseille, Cassis, Carnoux-en-Provence, Gémenos, Roquefort-la-Bédoule, Ceyreste et La Ciotat.
- Les EBC « Nature en ville » ponctuels : il s'agit d'arbres isolés qu'il est nécessaire de préserver car insérés dans un milieu très anthropisé (zones urbaines) et donc soumis à de fortes pressions. Ces éléments jouent un rôle paysager et /ou social fort. Ce repérage permet de pérenniser leur avenir. Cela concerne les communes de Marseille, Marignane, Gignac-la-Nerthe et Septèmes-les-Vallons.

Si les EBC « de massifs » et « de nature en ville » sont pour une grande partie, une reprise des EBC existants dans les PLU communaux, un travail de mise à jour a eu lieu. Ainsi, des ajouts/suppressions/ajustements ont été apportés, notamment afin de :

- Prendre en compte la réalité de l'occupation foncière (erreurs d'appréciation, parcelles bâties, présence de voiries, d'emplacements réservés...);
- Prendre en compte le développement urbain (protection d'espaces boisés de qualité ou à planter pour des raisons architecturales, sociales ou culturelles) ;
- Prendre en compte les projets et la gestion des espaces ;
- Veiller à une cohérence globale entre les 18 communes.

Ainsi, 7 305,15 ha ont donc été préservés.

Localisation des espaces boisés classés non soumis à la loi Littorale

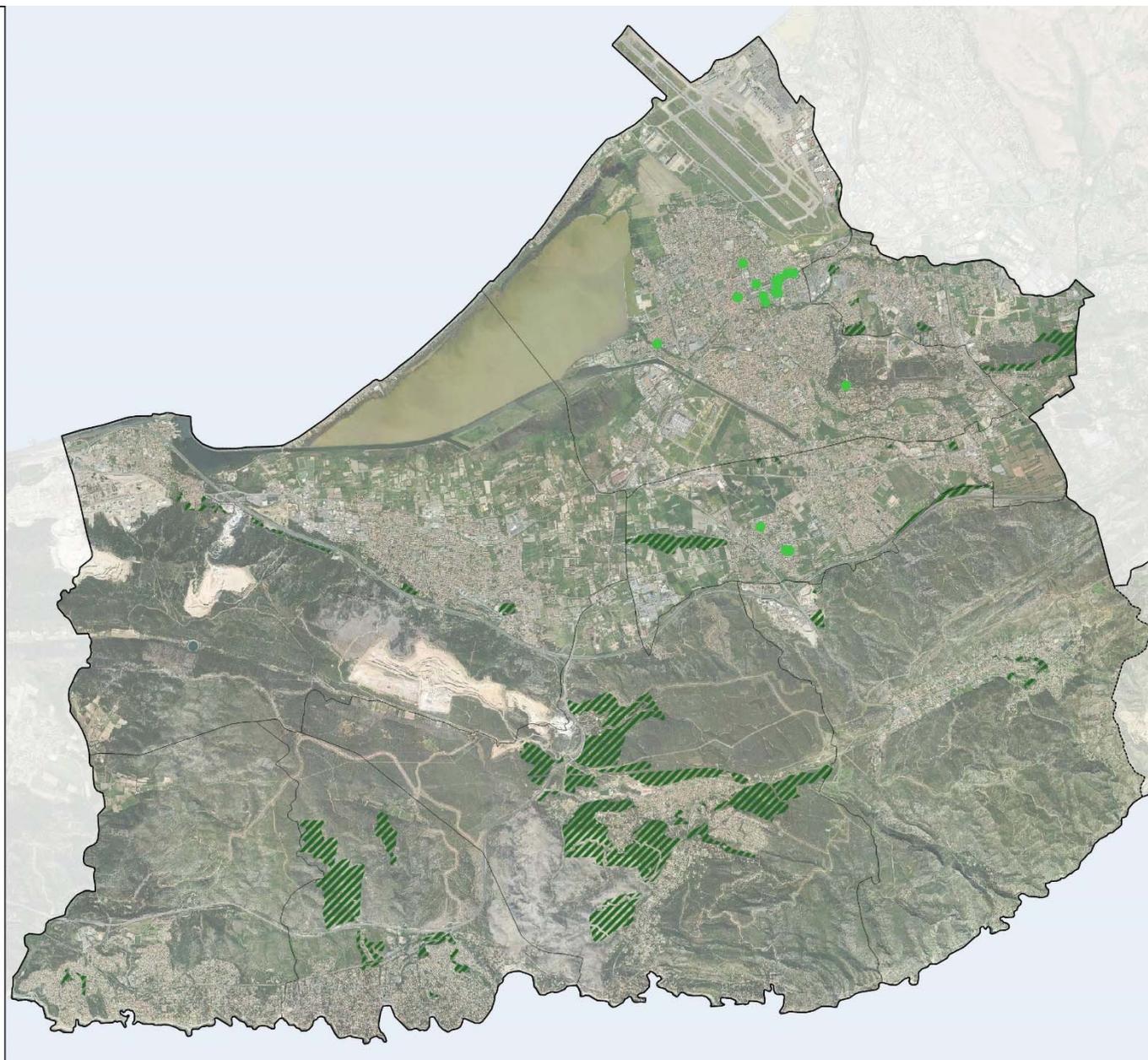
Bassin Ouest

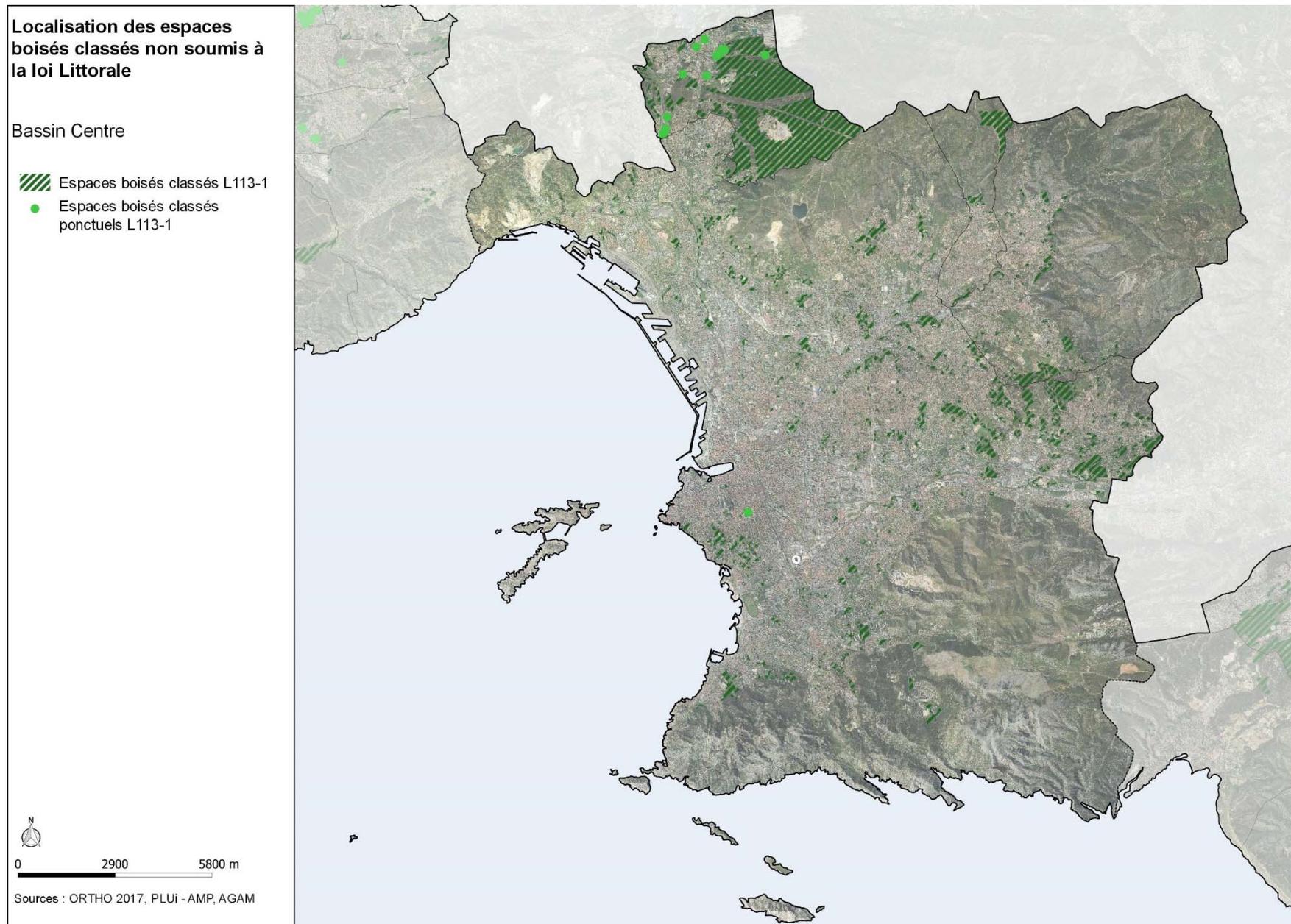
-  Espaces boisés classés L113-1
-  Espaces boisés classés ponctuels L113-1

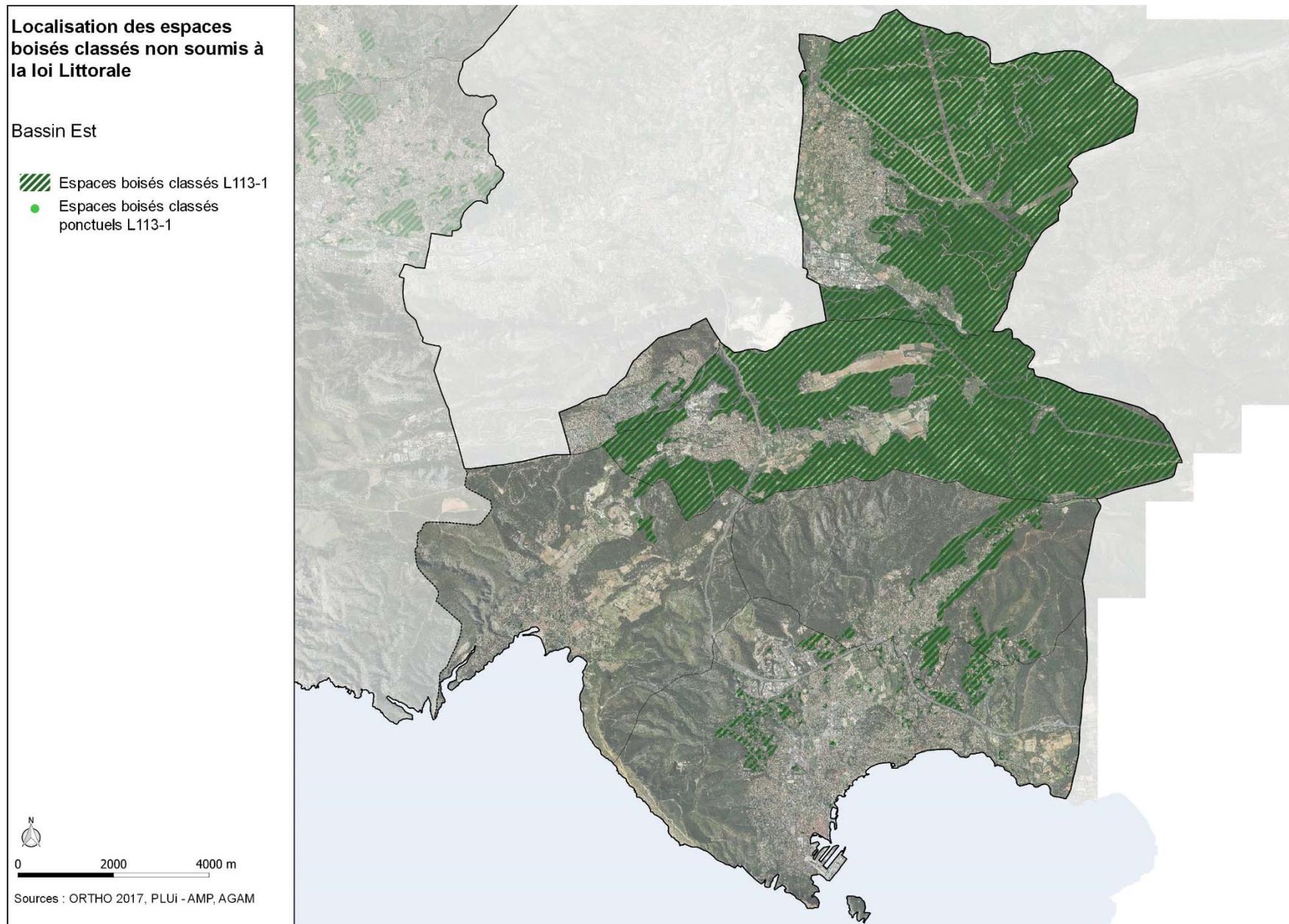


0 1500 3000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM







4.2.2. LES EBC AU TITRE DE L'ARTICLE L.121-27 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les communes littorales, l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme précise que : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. (CDNPS).* »

Les ensembles boisés existants sont considérés comme les plus significatifs dès lors qu'ils répondent au moins à l'un des critères suivants :

- L'intérêt paysager : notamment au regard de la configuration des lieux, de sa participation à l'identité littorale
- L'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement (type d'arbres, des essences, hauteur de la tige, forme du boisement)
- L'intérêt écologique : l'importance du boisement pour le maintien d'un écosystème ou d'un habitat spécifique.

Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute évolution de périmètre étant soumise à l'aval de la CDNPS. L'autorisation de coupe et d'abattages d'arbres est délivrée par les services de l'Etat.

La délimitation de ces espaces s'est appuyée pour partie sur la représentation proposée dans le cadre de la DTA du 10 mai 2007.

Il s'agit notamment d'une partie des grands massifs suivants : la chaîne de l'Estaque/massif du Rove sur les communes de Sausset-les-Pins, Carry-le-Rouet, Ensuès-la-Redonne, Le Rove, Châteauneuf-les-Martigues et Marseille ; la chaîne de l'Etoile et du massif du Garlaban sur Marseille ; le massif des Calanques sur les communes de Marseille et Cassis ; le massif des Plaines Baronnes sur La Ciotat ; et le massif du Cap Canaille sur Cassis et La Ciotat.

A noter également la préservation d'espaces moins importants en terme de superficie que ceux cités précédemment mais ayant un fort enjeu paysager au sein des zones urbaines, notamment sur Sausset-les-Pins, Marignane, Marseille, Cassis et La Ciotat.

Si ces EBC sont issus pour une grande partie d'une reprise des EBC existants dans les PLU communaux et ayant déjà fait l'objet d'un passage devant la CDNPS, un travail de mise à jour a eu lieu et a fait l'objet d'un nouveau passage devant la CDNPS dans le cadre de ce PLUi, conformément à l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, des ajouts/ajustements ont été apportés, notamment afin de :

- Mieux prendre en compte les caractéristiques paysagères, biologiques et écologiques de certains secteurs ;
- Veiller à une cohérence globale entre les 9 communes littorales ;
- Prendre en compte le développement urbain (protection d'espaces boisés de qualité et à fort impact paysager).

A noter le cas particulier de la commune du Rove, sur laquelle une partie des Espaces Boisés Classés remarquables situés au Nord du village ont été réduits. En effet, les caractéristiques de la végétation composée d'herbacées et de garrigue basse conjuguées à l'absence de co-visibilité avec le littoral ne justifient pas une telle qualification. Toutefois cette réduction n'implique pas une moindre préservation de ces boisements puisque des mesures de gestion sont déjà mises en œuvre au travers d'un zonage Ns (inconstructible), d'une protection « Site Classé » au titre du Code de l'Environnement depuis 2013, d'un Espace Naturel Remarquable au titre de la DTA, et d'une protection par le Conservatoire du Littoral.

Ainsi, 9 154,46 ha sont donc protégés.

Localisation des espaces boisés classés soumis à la loi Littorale

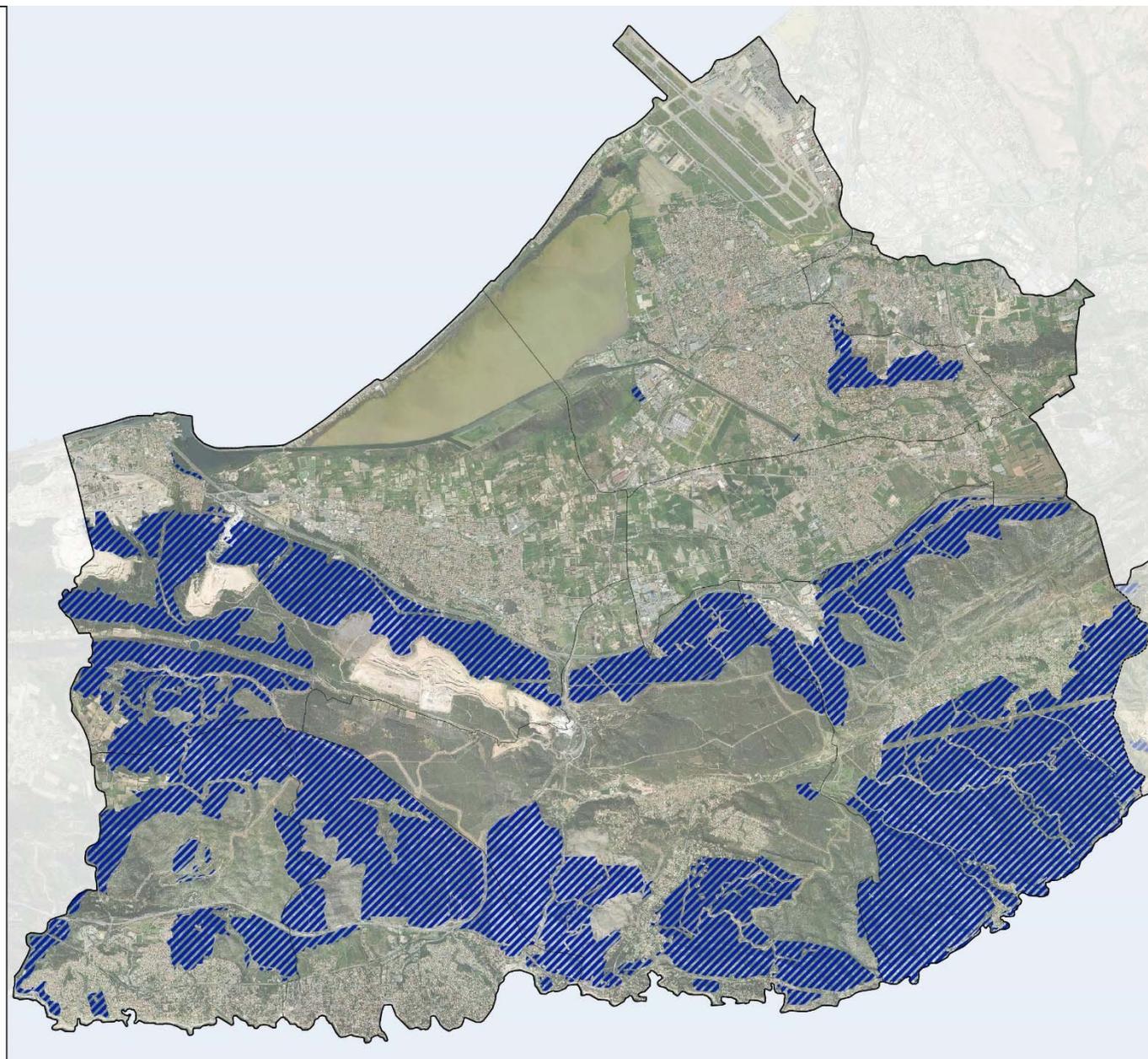
Bassin Ouest

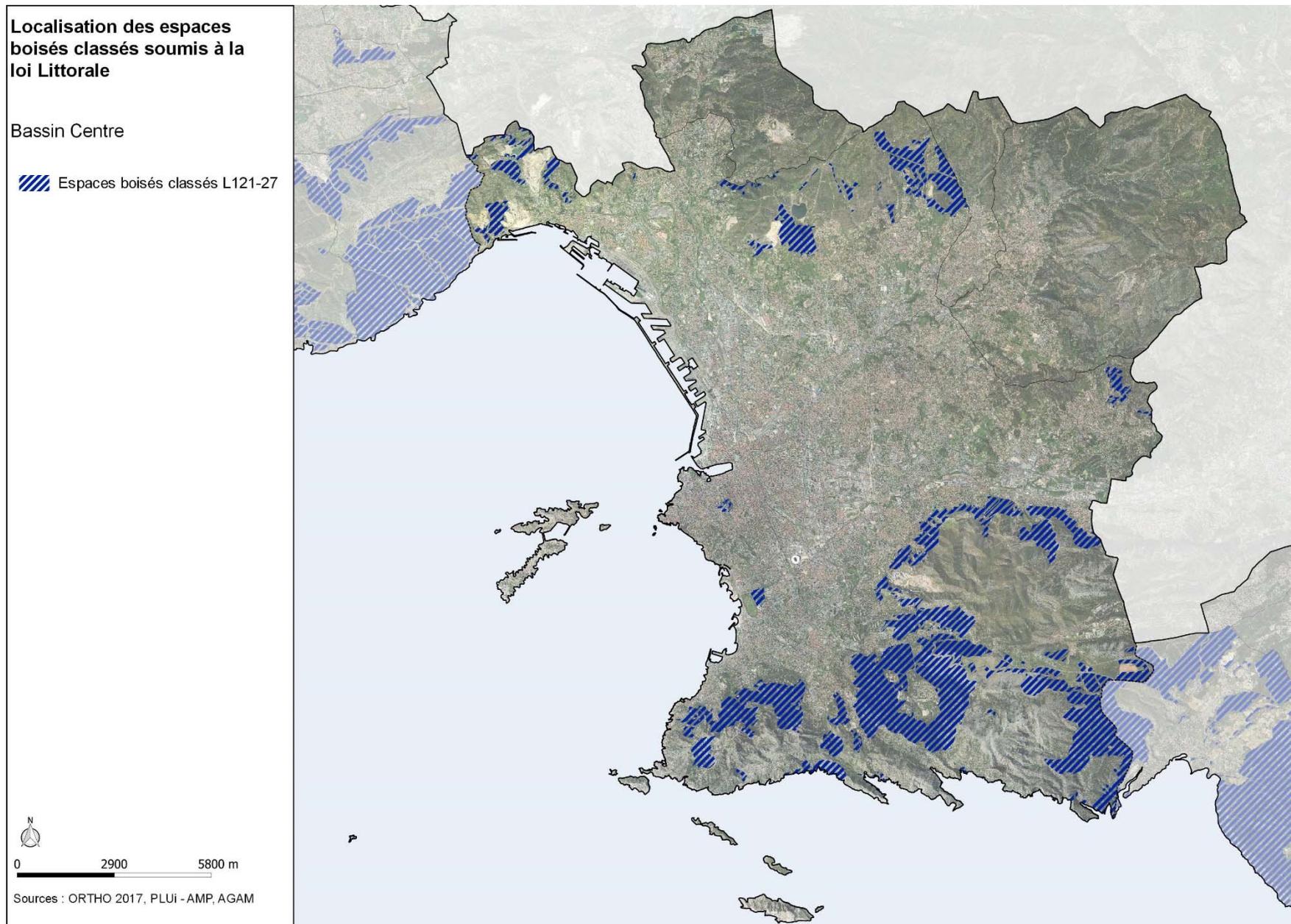
 Espaces boisés classés L121-27

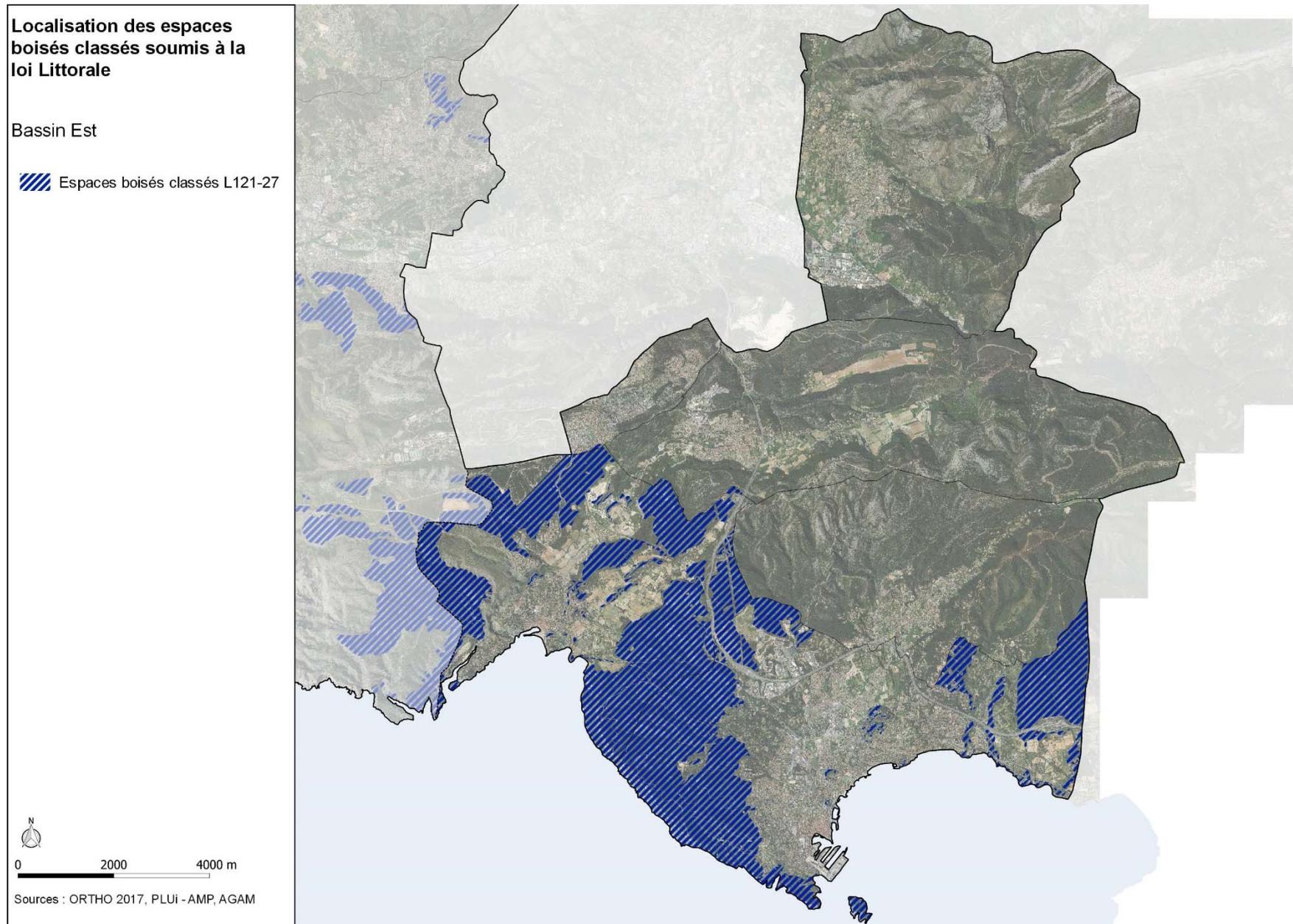


0 1500 3000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM







4.3. Les protections au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Dans sa version antérieure, le Code de l'urbanisme et notamment l'article L123-1-5 permettait d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ».

Une majorité des 18 communes l'avaient utilisé plus ou moins densément et avec des niveaux de prescriptions variables, pour une superficie totale de 723,6 ha.

L'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du 1^{er} Code de l'urbanisme est venue re-codifier et reformuler cet article, c'est ainsi que les articles L.151-19 et L.151-23 ont été créés, dissociant la portée patrimoniale et paysagère, de la portée écologique des protections.

Le recours à ces articles permet d'empêcher, en complément des EBC, les atteintes à l'intégrité des éléments du paysage identifiés en fixant des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le règlement graphique du PLUi comporte près de 1 456,17 ha de protection, répartis de la manière suivante :

- 1046,3 ha au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, en incluant les protections des espaces d'accompagnement définis dans le chapitre 5.6.2 suivant et les quartiers en balcons définis dans la chapitre 5.5 suivant ;
- 409,87 ha et 30,29 ha de TCP au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

A noter également, le classement de près de 107 km d'« alignement végétal » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

➤ **Objectif principal**

Définir les types de protection des éléments du paysage identifiés pour mettre en œuvre le PADD, tout en adaptant les niveaux de protection en fonction de

la nature même et des enjeux du site et du contexte territorial (géographique et urbain).

➤ **La définition de niveaux de protections pour une préservation optimale des milieux**

Le Territoire a donc fait le choix de créer cinq catégories de préservation en fonction de la nature, de la vocation et de l'enjeu de l'espace qu'elles recouvrent. Cette distinction permet de définir des protections sur une grande diversité d'espaces, plus particulièrement situés en milieu urbain ou en interface de secteurs urbains, de massifs boisés ou de secteurs agricoles.

Les **catégories 1, 2, 3 et 4** s'appliquent selon les cas à des éléments du paysage boisés ou non. La **catégorie TCP** (Terrains Cultivés à Protéger) est définie sur des terres agricoles cultivées situées en dehors des espaces agricoles.

A noter que les linéaires d'arbres identifiés comme « **alignement végétal** » sur les planches graphiques sont à préserver, restituer ou créer.

Dans les espaces ouverts ou de nature boisés, les **catégories 1 et 2** sont les plus protectrices. Elles se déclinent pour des motifs de protections paysagère ou écologique :

- **Catégorie 1** : Elle vise à préserver les espaces ouverts ou les milieux le long des cours d'eau, des infrastructures, des haies, en les rendant inconstructibles et en interdisant l'imperméabilisation des sols. En application du PADD, cette catégorie contribue au maintien des continuités écologiques et à la valorisation des entités paysagères majeures en milieu urbain ;
- **Catégorie 2** : Elle vise à préserver totalement les arbres et masses boisées, en admettant la constructibilité ou l'aménagement des parcelles concernées sous conditions et sous réserve que les boisements ne soient pas impactés. Cette catégorie participe également à la préservation des continuités écologiques, mais plus grandement à la conservation des entités arborées qui participent au paysage végétal en milieu urbain.

La **catégorie 3**, qui se décline pour un motif de protection paysagère, est instaurée quant à elle, dans des secteurs où la qualité paysagère est générée par les boisements. Elle s'applique donc essentiellement dans les tissus urbains constitués, sur des parcelles bâties ou non dans lesquelles la couverture boisée est intimement liée au paysage du secteur. Du fait de l'environnement urbain dans lesquels ils se trouvent, les constructions et aménagements nouveaux sont admis sous conditions, notamment celle visant à limiter les coupes en superficie et en les liants à une obligation de compensation. L'idée étant de viser une articulation optimale entre la capacité d'aménagement des parcelles et la préservation des boisements.

La **catégorie 4** est définie sur des espaces verts existants ou à créer, sans exigence de la pleine terre. Cela permet notamment d'obliger à végétaliser des dalles ou des toitures de constructions qui émergent du sous-sol (parking sous-terrain), dans le souci d'une bonne insertion paysagère.

La **catégorie TCP** est définie sur des parcelles cultivées, de dimensions insuffisantes pour un classement en zone A et qui, au-delà de leur qualité agronomique, participent à la trame verte en milieu urbain. Leur préservation stricte de toute construction lourde assure le maintien des surfaces cultivées (jardins potagers, maraichage ...).

Le tableau ci-dessous, non-opposable, synthétise les réglementations par catégories et par type de protection (Cf. les dispositions générales du règlement du présent PLUi pour la version détaillée opposable.

	L.151-19 (paysager...)	L.151-23 (écologique) = Traduction Trames Vertes et Bleues du SCoT
Cat 1	Maintien des espaces ouverts, préservation des haies, des ripisylves	
	inconstructible	
	aménagement possible des chemins d'accès + cheminements doux + aires de jeux, parcours sportifs, espaces pique-nique... le tout avec des revêtements de sol perméables	
Cat 2	abattage d'arbres uniquement si besoin sécurité, risques sanitaires et entretien des berges	
	<p style="text-align: center;">Constructibilité, y compris aires de jeux imperméables, sous conditions cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ que le projet s'insère entre les arbres ; ▪ qu'au sein de l'espace vert protégé, les espaces de pleine terre préexistants soient maintenus sur au moins 80% de leur surface initiale ; ▪ ; ▪ que la part d'espace de pleine terre du terrain soit, après travaux, conforme au règlement de la zone concernée ; ▪ et que, le cas échéant, la composition végétale d'ensemble du site (alignement d'arbres jardins paysagers, allées arbustives...) soit respectée. 	
	aménagement possible des chemins d'accès + cheminements doux + aires de jeux, parcours sportifs, espaces pique-nique... le tout avec des revêtements de sol perméables	

	L.151-19 (paysager...)	L.151-23 (écologique) = Traduction TVB Scot
Cat 3	<p>abattage d'arbres possibles sous conditions : limité à 30% sous réserve de les compenser en quantité et qualité équivalentes et en respectant la composition d'ensemble</p> <p>Constructibilité, y compris aires de jeux imperméables, sous conditions cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ qu'au sein de l'espace vert protégé, les espaces de pleine terre préexistants soient maintenus sur au moins 80% de leur surface initiale ; ▪ que la part d'espace de pleine terre du terrain soit, après travaux, conforme au règlement de la zone concernée ; ▪ et que, le cas échéant, la composition végétale d'ensemble du site (alignement d'arbres jardins paysagers, allées arbustives...) soit respectée. <p>aménagement possible des chemins d'accès + cheminements doux + aires de jeux, parcours sportifs, espaces pique-nique... le tout avec des revêtements de sol perméables</p>	
Cat 4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 75% de la surface totale de l'EVP doit être végétalisée ▪ Les dalles ou toitures, végétalisées peuvent être comptabilisées comme surface végétalisée à condition que ces dalles ou toitures ne dépassent pas le <i>terrain fini</i>* de plus d'un mètre. 	
TCP		<p style="text-align: center;">inconstructible</p> <p>sauf abris de jardin sous conditions cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Démontable ; ○ et emprise au sol et /ou surface de plancher limitée à 5m² par construction ; <p>et sauf les serres/châssis de culture sous conditions cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ démontable ; ○ et hauteur inférieure ou égale à 4 mètres ; ○ et la surface au sol limitée à 2 000m² par serre.

4.3.1. LES ELEMENTS DU PAYSAGE CONTRIBUANT AU MAINTIEN DE LA NATURE EN VILLE

Le Code de l'urbanisme dans son article L.151-19 précise que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.*

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les planches graphiques du règlement du PLUi comportent près de 1046,3 ha d'éléments de paysage à conserver et 107 km d' « alignement végétal ».

Cet outil a été principalement utilisé dans les zones U et plus ponctuellement dans les zones AU (ouvertes à l'urbanisation), notamment pour les ensembles suivants :

- Les espaces végétalisés ponctuels ou linéaires (cours d'eau, ripisylves, alignements d'arbres, arbres remarquables...);
- Les parcs/jardins urbains ;
- Les cœurs d'îlots, fonds de parcelles, pieds d'immeubles... constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins... ;
- Les parcelles bâties ou non dont la couverture végétale caractérise le paysage urbain.

Zoom sur les quartiers en balcons marseillais : Quatre quartiers construits en hauteur, sur des terrains souvent escarpés, contre la pente et face à la mer ou la ville, bénéficiant de vues et avec des caractéristiques historiques, architecturales, topographique et paysagères similaires, ont été identifiés comme à préserver et à mettre en valeur. Il s'agit des quartiers suivants : le Plateau de Mourepiane, le quartier des Riaux et de La Falaise, La colline de La Garde et le site de La Grotte-Rolland. Afin de préserver leur qualité paysagère, tout en ne figeant pas la constructibilité, une protection de catégorie 3 a été mise sur leur globalité.

De natures diverses, ces espaces ont été identifiés prioritairement car ils participent au maintien et au renforcement de la nature en ville sous toutes ses formes. Ils participent également au maillage écologique urbain en dehors des continuités écologiques les plus structurantes du territoire, telles que définies ci-dessous dans les éléments repérés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Localisation des éléments de paysage L151-19 et des quartiers en balcon

Bassin Ouest

----- Alignement végétal

Éléments de paysage L151-19

■ Catégorie 1

■ Catégorie 2

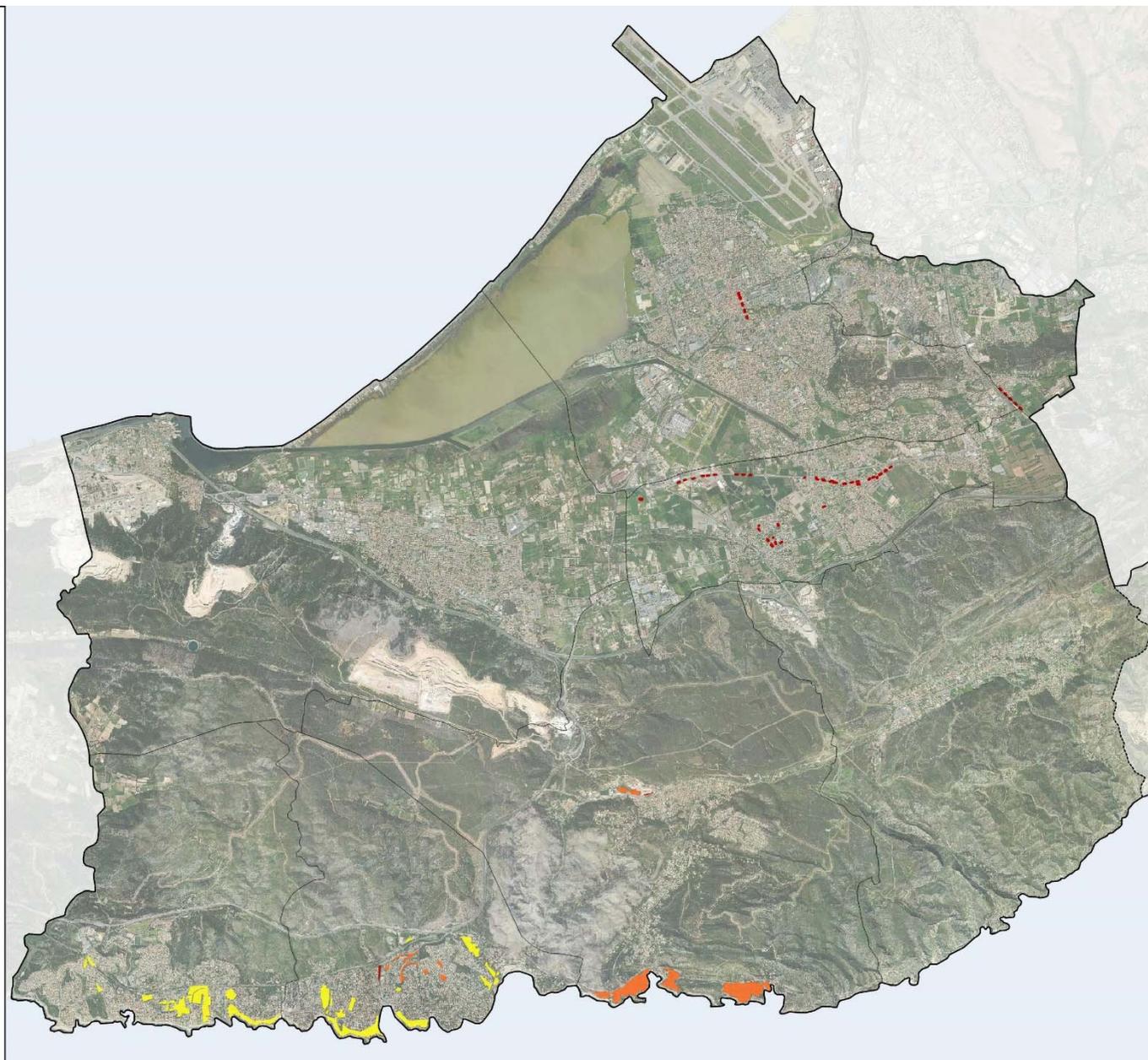
■ Catégorie 3 et quartiers en balcon

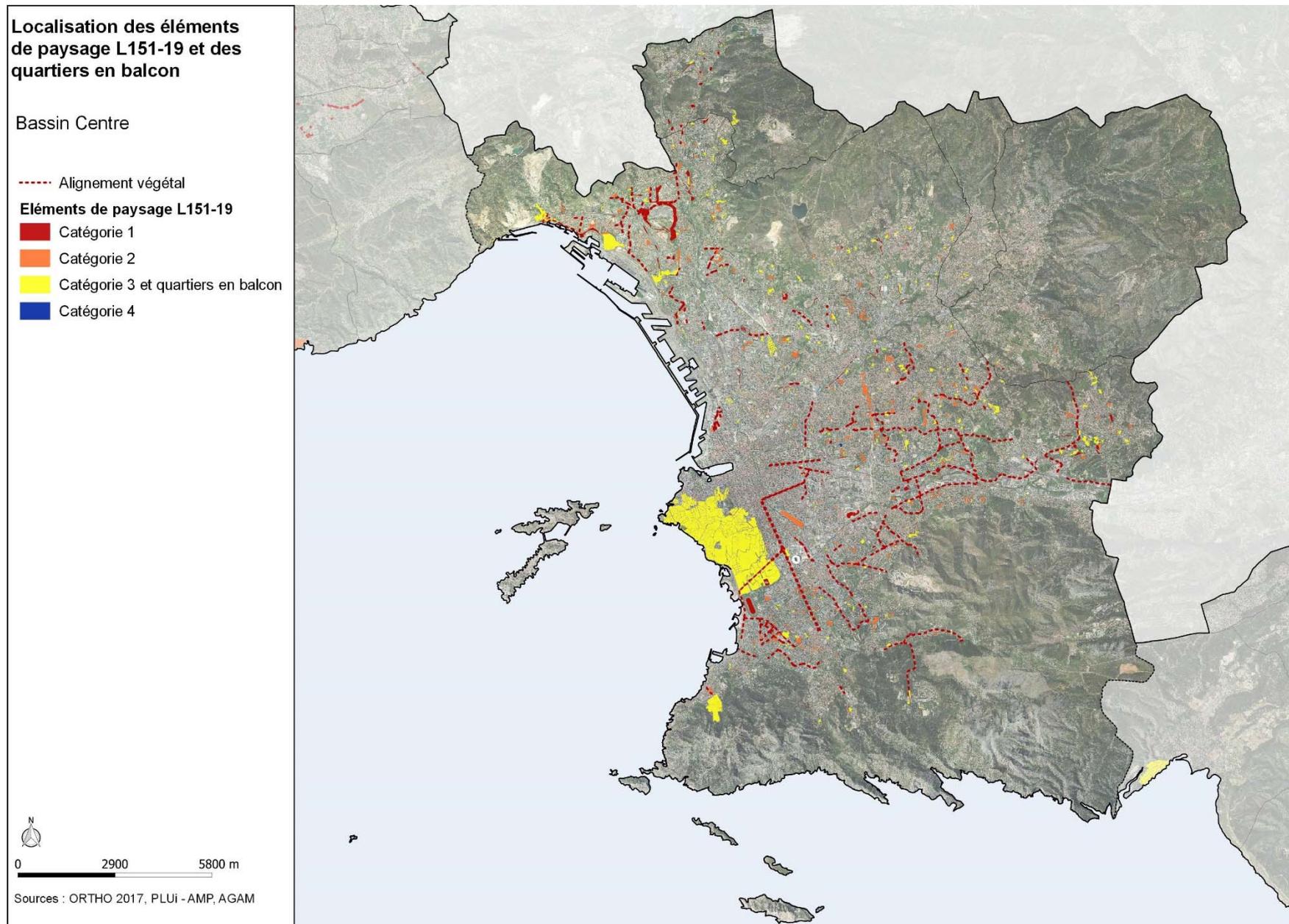
■ Catégorie 4



0 1500 3000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM





Localisation des éléments de paysage L151-19 et des quartiers en balcon

Bassin Est

----- Alignement végétal

Éléments de paysage L151-19

■ Catégorie 1

■ Catégorie 2

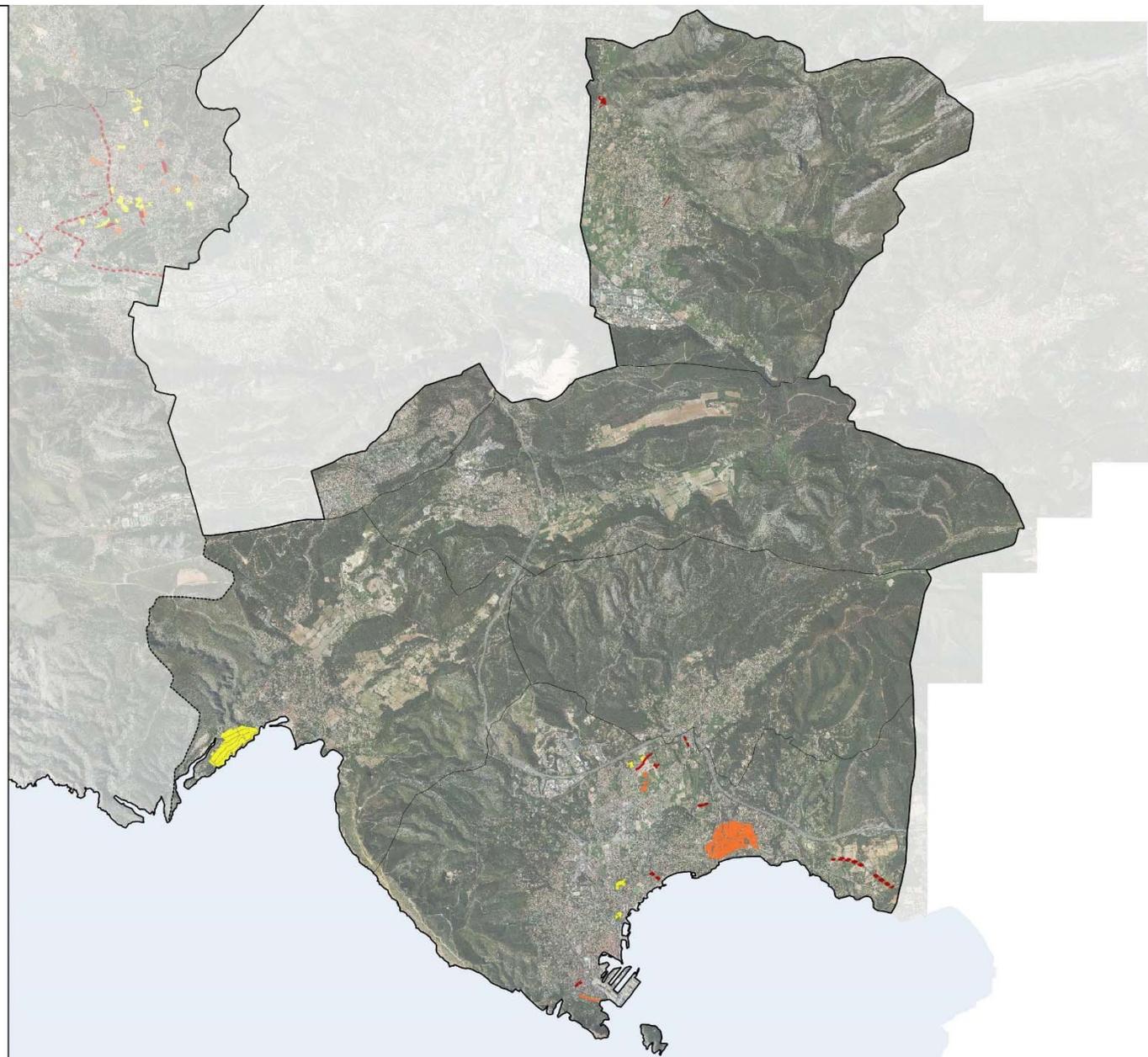
■ Catégorie 3 et quartiers en balcon

■ Catégorie 4



0 2000 4000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



4.3.2. LES ELEMENTS PAYSAGERS CONTRIBUANT AU MAINTIEN DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

NB : L'analyse de la TVB est consultable au Tome G / Vol.2 – « Identification et protection de la trame verte et bleue ».

La collectivité a fait le choix d'identifier au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme, les protections liées à la retranscription de la Trame Verte et Bleue (TVB) des SCoT/SRCE, ainsi que les terrains cultivés (TCP).

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Pour rappel, les grandes continuités écologiques sont principalement protégées par un zonage naturel ou agricole limitant fortement la constructibilité. Dans les espaces constitués ou partiellement urbanisés, où ces continuités peuvent être fragilisées, elles sont protégées grâce aux outils que sont l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et le classement en Espace Boisé Classé (EBC).

En effet, le Code de l'urbanisme dans son article L.151-23 précise que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

Contexte

Les travaux de définition de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du PLUi (voir Tome G / Vol.2 – *Identification et protection de la trame verte et bleue*) s'inscrivent dans la continuité de ceux réalisés pour le SCoT de MPM. Cette étude menée en 2012 a permis d'identifier les continuités écologiques (corridors écologiques et les cœurs de nature) à l'échelle du territoire de MPM. En 2014, le SRCE PACA a travaillé sur la trame écologique régionale, permettant ainsi d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques à l'échelle 1/100 000ième.

Les travaux en vue d'établir la TVB du PLUi Marseille-Provence sont issus d'une déclinaison à l'échelle parcellaire de ces deux démarches afin de garantir à la fois la compatibilité avec le SCoT et la prise en compte du SRCE.

Méthodologie

Ce travail a été réalisé en plusieurs étapes :

- Etape 1 : Identification des éléments composant la TVB.

Il s'agit de repérer graphiquement les parcelles représentant les milieux naturels et semi-naturels qui structurent la TVB à partir des photos aériennes de 2014, tout en se basant sur les éléments du SCoT et du SRCE.

- Etape 2 : Caractérisation des éléments de la TVB.

Il s'agit de définir les sous-trames (famille de milieux) concernées, selon celles définies dans le SCoT et le SRCE PACA.

- Etape 3 : Évaluation du niveau de préservation de la TVB et définition des outils réglementaires propices à son maintien.

Après avoir défini et caractérisé chacun des milieux structurant la TVB, l'étape finale consiste à évaluer leur niveau de préservation au regard de deux leviers que sont les éléments de protection réglementaire (L.151-23 et EBC) et les zonages du PLUi.

Zoom méthodologique sur l'étape 3

L'objectif de cette étape a été de définir pour chaque milieu de la TVB si le projet de zonage PLUi et/ou les classements/protections concernés sont adaptés à son maintien ou à défaut, de proposer une protection adéquate.

Définition de la préservation de la TVB selon les zonages du PLUi

- Les zones A, N et UV, tous indices confondus, ont été considérées comme suffisamment protectrices de la TVB puisque leurs règlements limitent fortement les possibilités de construire voir les interdisent.

Typologie simplifiée zonage PLUi	Préservation TVB
A...	Favorable
N...	
UV...	

- Le reste des autres zones, de par les droits à construire autorisés, ne garantissent pas la préservation de la TVB.

Typologie simplifiée zonages PLUi	Préservation TVB
AU...	Défavorable
UA...	
UB...	
UC...	
UE...	
UM...	
UP...	
UQ...	

Reventilation des éléments de la TVB par sous-trame selon les catégories définies précédemment (cf. 4.3)

Pour rappel, la collectivité a fait le choix d'identifier au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme, les protections liées à la retranscription de la TVB du SCoT, ainsi que les terrains cultivés (TCP).

Au vu des enjeux de préservation associés à ces éléments, la collectivité a choisi de leurs adjoindre les réglementations les plus contraignantes c'est-à-dire soit l'EBC soit les catégories 1 ou 2 développées précédemment.

Éléments de la TVB	Classement/articles de protection choisis dans le PLUi
Sous-trame des milieux boisés	- EBC - L.151-23 catégorie 1 : ripisylves et haies uniquement - L.151-23 catégorie 2
Sous-trame des milieux ouverts/semi-ouverts, cultivés et humides	- L.151-23 catégorie 1

Définition de la préservation de la TVB par rapport aux protections paysagères

A l'issue des 3 étapes décrites précédemment, des profils de préservation ont été définis, selon que les protections étaient existantes ou non et adaptées ou non dans le projet de PLUi. C'est ainsi que des ajustements ont pu être apportés.

➤ **Retranscription de la TVB dans le PLUi :**

C'est ainsi que près de 440,16 ha d'éléments paysagers, y compris les TCP, contribuant au maintien de la trame verte et bleue ont été identifiés sur l'ensemble des 18 communes.

➤ **Cas des Terrains Cultivés à Protéger (TCP)**

Pour rappel, cette servitude de protection s'applique sur des terrains cultivés ou ayant fait l'objet de pratiques culturelles dans le passé et ayant conservés cette vocation, quelle que soit la valeur agronomique desdits terrains.

Les constructions y sont interdites hormis celles liées à la vocation de la zone (abris de jardin et serres sous conditions).

Ainsi, le règlement graphique du PLUi comporte près de 30,29 ha de TCP, inclus dans les protections L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Localisation des éléments de paysage L151-23 et des terrains cultivés à protéger

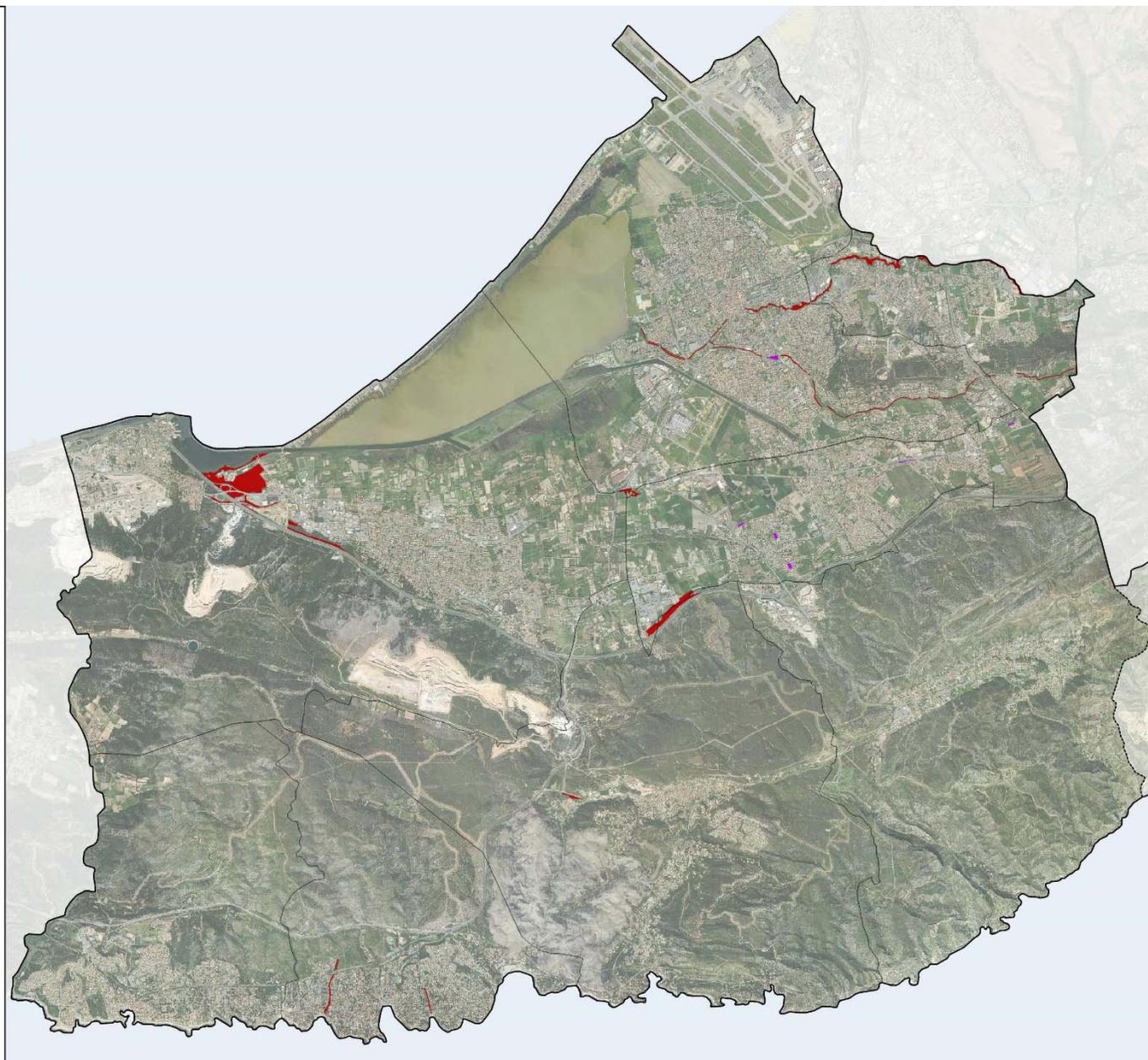
Bassin Ouest

-  Terrains cultivés à protéger
- Éléments de paysage L151-23**
-  Catégorie 1
-  Catégorie 2



0 1500 3000 m

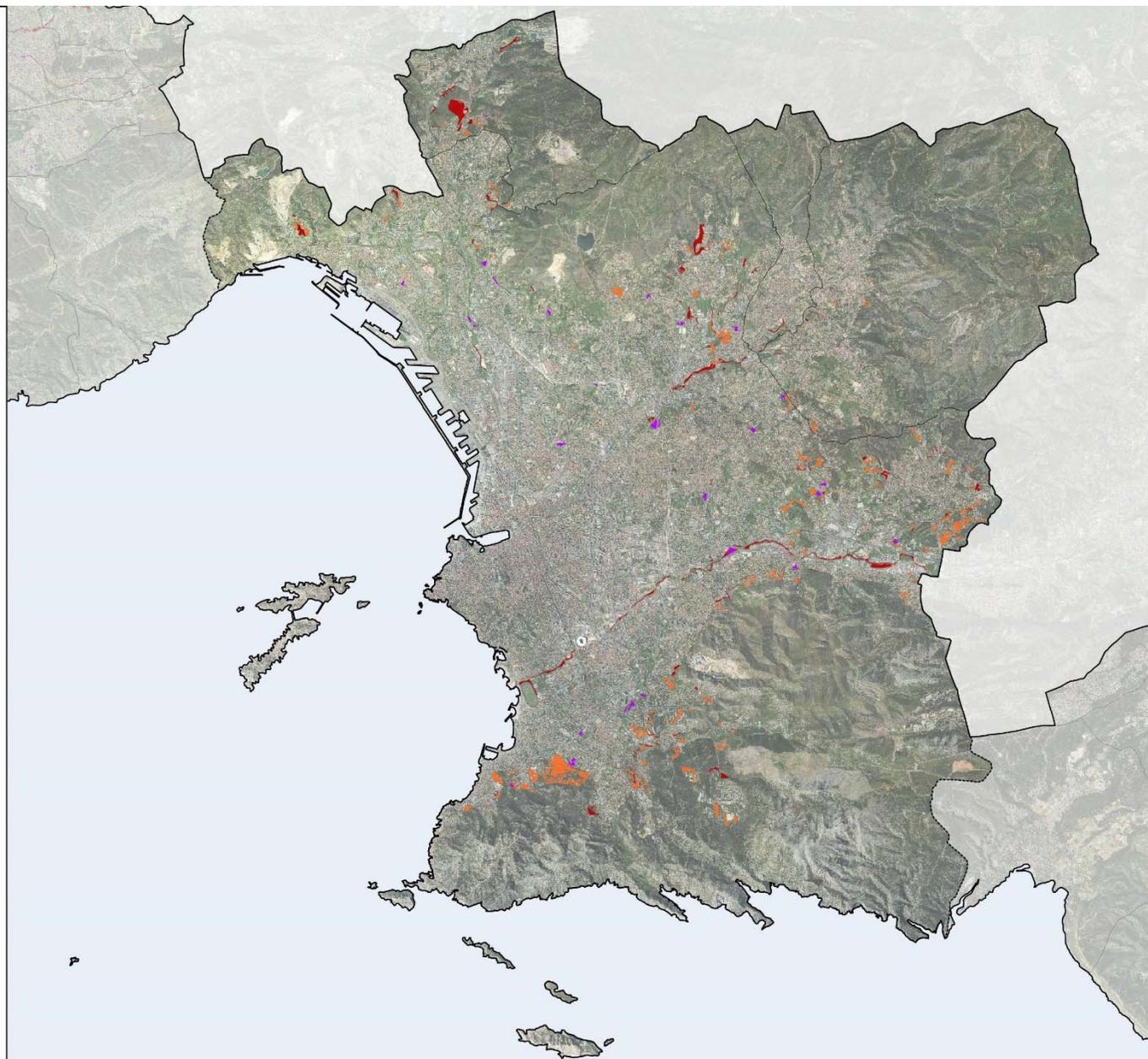
Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

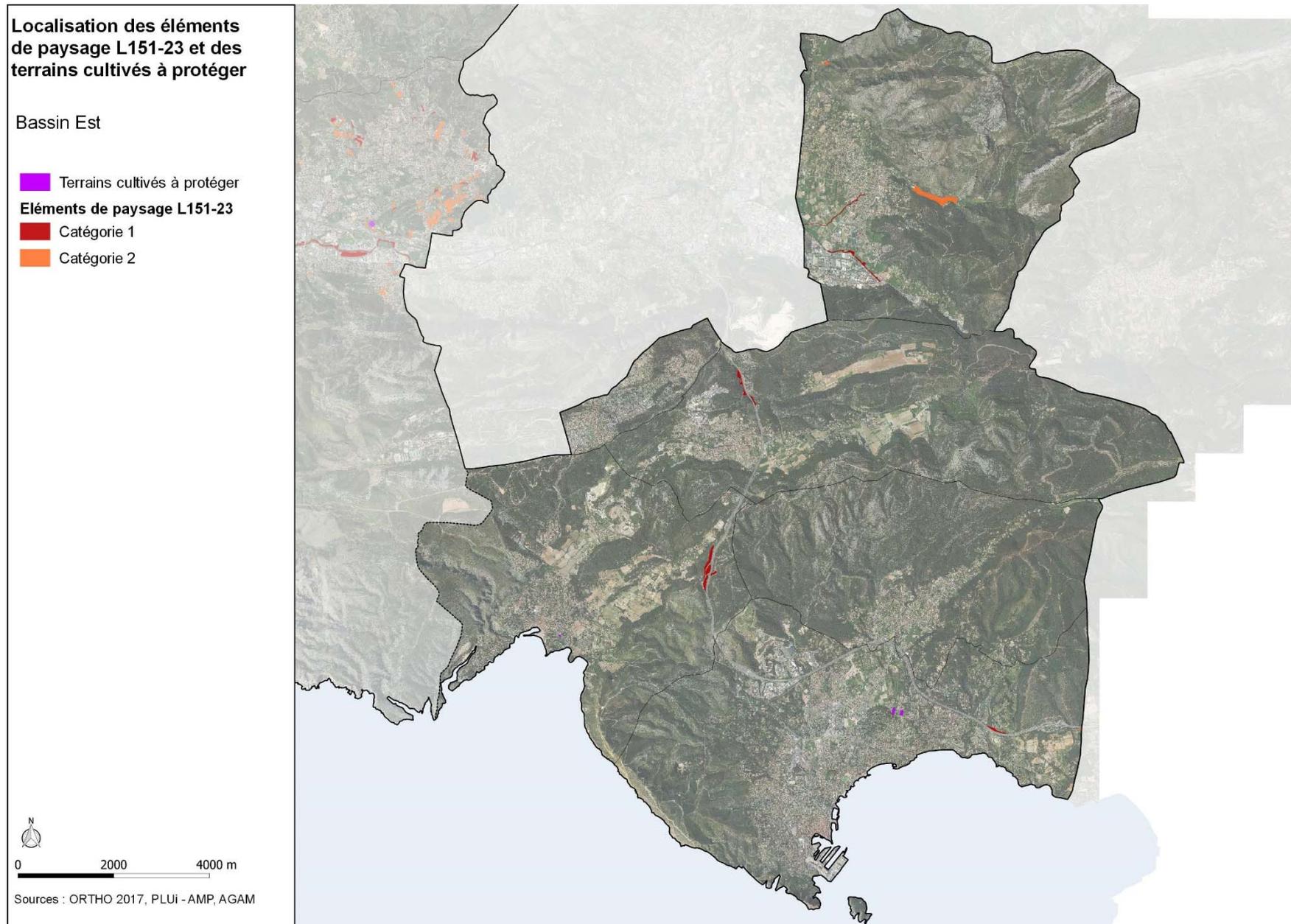


Localisation des éléments de paysage L151-23 et des terrains cultivés à protéger

Bassin Centre

-  Terrains cultivés à protéger
- Eléments de paysage L151-23**
-  Catégorie 1
-  Catégorie 2





Récapitulatif de la prise en compte de l'enjeu TVB dans le PLUi

La superposition de l'intégralité des protections des éléments du paysage (L.151-19, L.151-23 et TCP), des espaces boisés classés (EBC) et des zonages de préservation des caractéristiques naturelles ou agricoles (N, A et UV) avec les corridors TVB du SCoT, permet de révéler la compatibilité du PLUi avec les enjeux TVB du SCoT et la prise en compte des enjeux TVB du SRCE.

A noter que les protections liées aux quartiers en balcon et aux espaces d'accompagnement définis respectivement dans les chapitres 5.5 et 5.6.2 suivants, ont été intégrées dans la prise en compte de l'enjeu TVB, puisqu'elles participent à sa protection au titre de l'article L151-19.

Les cartes des pages suivantes montrent cette cohérence entre les documents et la volonté manifeste de Marseille-Provence de protéger les espaces contribuant à l'équilibre écologique du territoire.

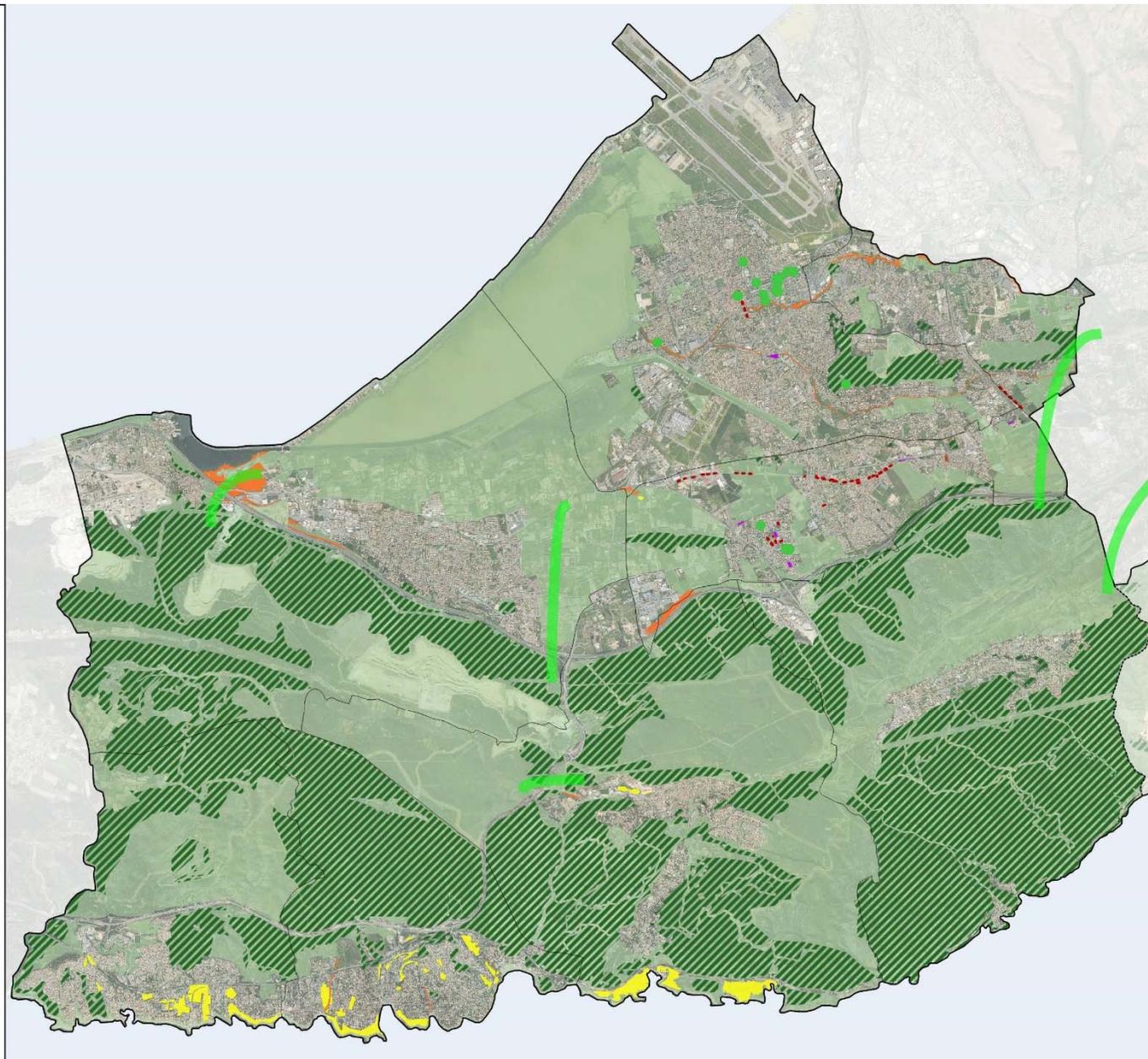
Enfin, il est important de rappeler le rôle fondamental que jouent les boisements :

- dans la préservation de la santé humaine, puisqu'ils participent à la réduction de la pollution (notamment les polluants gazeux et les gaz à effet de serre) ainsi qu'à la réduction des nuisances sonores ;
- dans la lutte contre le réchauffement climatique puisqu'ils jouent un rôle de régulation important pour faire face aux îlots de chaleur urbain et ainsi amener du confort aux citoyens (ombre, fraîcheur, fonction récréative, rôle décoratif ...) ;
- dans la gestion des risques puisqu'ils favorisent l'infiltration et diminuent ainsi le ruissellement et l'érosion.

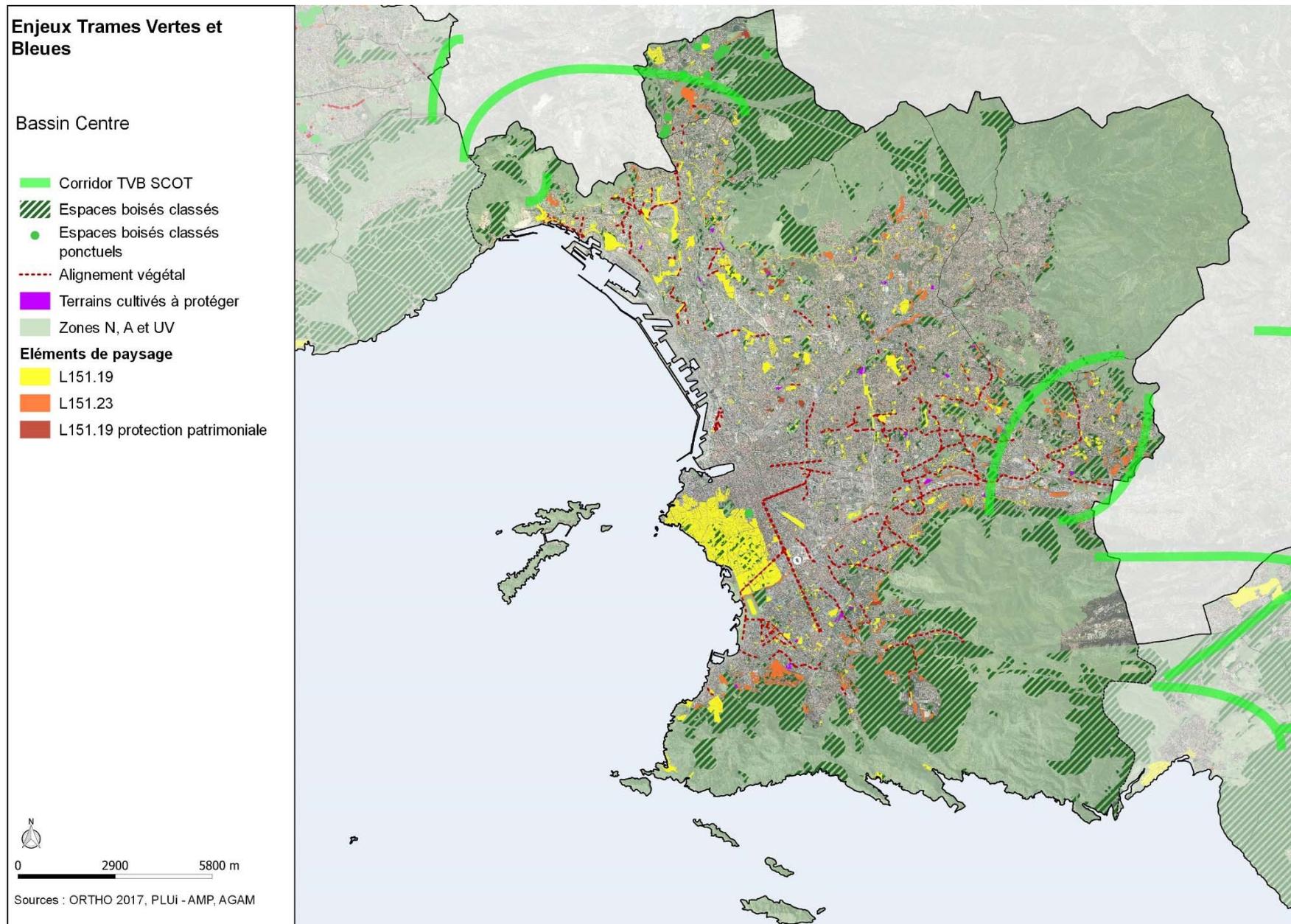
Enjeux Trames Vertes et Bleues

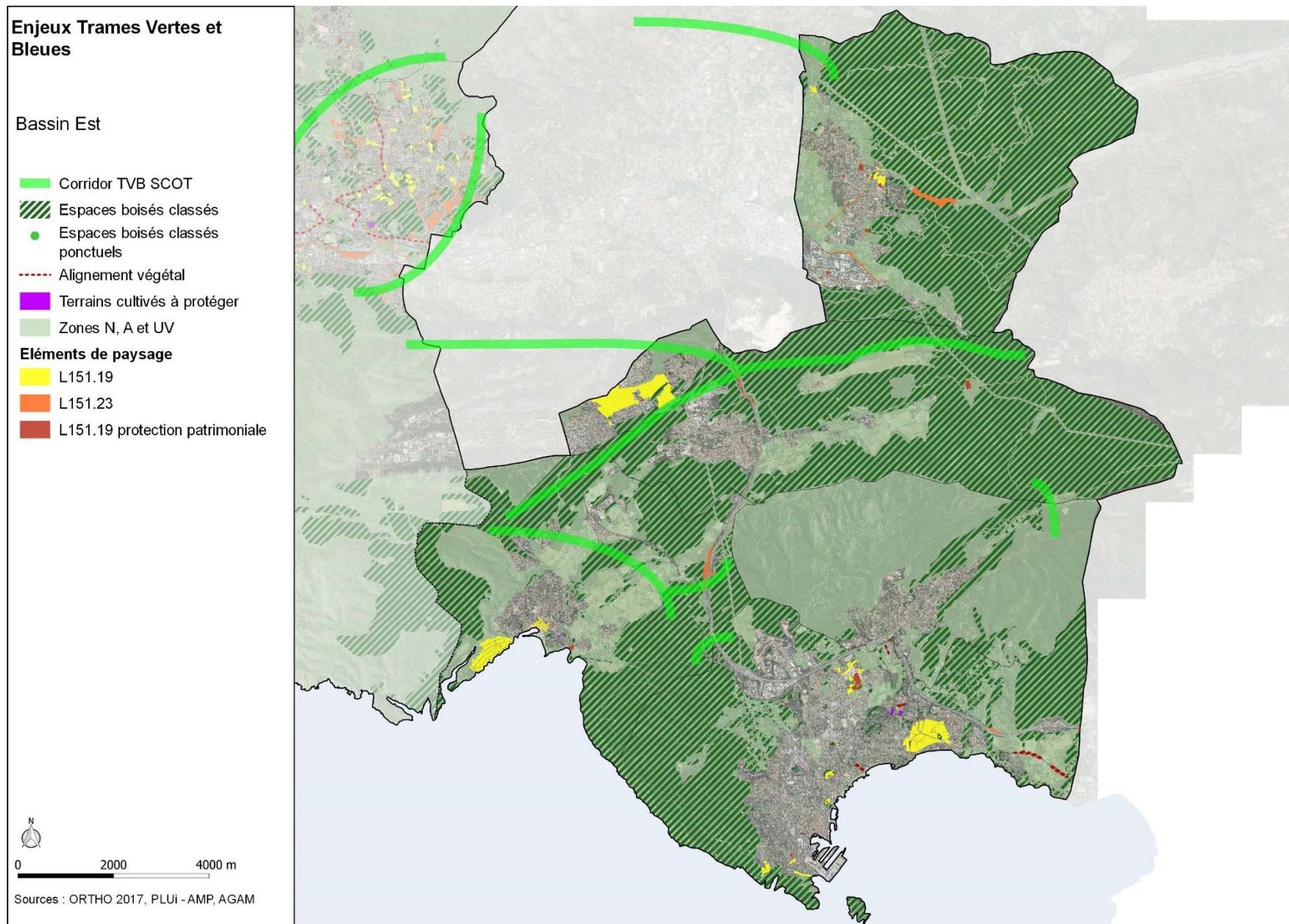
Bassin Ouest

- Corridor TVB SCOT
 - Espaces boisés classés
 - Espaces boisés classés ponctuels
 - Alignement végétal
 - Terrains cultivés à protéger
 - Zones N, A et UV
- Eléments de paysage**
- L151.19
 - L151.23
 - L151.19 protection patrimoniale



Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM





5. Les protections du patrimoine et des paysages bâtis et urbains

5.1. La protection du patrimoine bâti, un héritage devenu élément de projet

5.1.1. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE LA VILLE HERITEE, UNE PREOCCUPATION MAJEURE – ELEMENTS DE CADRAGE

La raréfaction du foncier vierge et la nécessité d'adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie impliquent de reconstruire la ville sur elle-même et de la rendre plus compacte et plus dense.

La Métropole entend aller plus loin : construire plus mais mieux, intensifier mais en améliorant le cadre de vie de la population, concilier le renouvellement nécessaire des quartiers et le respect de leur identité. Pour cela, elle a notamment décidé d'étendre le champ de protection du patrimoine local. L'héritage urbain et l'ambition esthétique ont toute leur place dans le PLUi.

Le patrimoine local est désormais davantage intégré dans les dynamiques urbaines comme un élément de projet, en cohérence avec les objectifs du Plan local de l'habitat (PLH), en particulier dans les secteurs urbains qui doivent rester ou redevenir attractifs. Il permet de renforcer l'attractivité résidentielle des centres-villes. Il contribue à la réalisation d'espaces publics de qualité et à la création d'ambiances urbaines. C'est aussi un moyen de faciliter la compréhension et l'adhésion de la population aux projets urbains car il touche à l'intime et à l'affect des habitants.

Le patrimoine local s'impose de plus en plus aujourd'hui comme l'une des composantes incontournables de la valorisation des territoires. La mise en avant de sa diversité et de sa richesse contribuera d'ailleurs au développement économique et touristique et au renforcement de l'attractivité de la Métropole.

Le Code de l'urbanisme offre la possibilité d'intégrer de nouvelles connaissances et de nouvelles protections du patrimoine. En appui sur un cadre législatif renouvelé,

le PLUi poursuit et approfondit les efforts amorcés par les communes depuis plusieurs années en mettant à jour les fichiers du patrimoine local recensé et en affinant les dispositions destinées à le protéger. Il ambitionne notamment de renouveler la perception du patrimoine local.

Pour ce faire, le PLUi identifie des ensembles urbains à valeur architecturale, morphologique, culturelle ou identitaire forte (séquences et formes d'habitat spécifiques) jusqu'à présent peu pris en compte dans la réflexion sur la ville et dans les opérations d'aménagement. Dans la mise en œuvre d'une politique volontariste, le PLUi énonce des prescriptions ou des recommandations avec l'objectif de rendre plus efficaces et aussi plus intelligibles la préservation et la mise en valeur de ces éléments et ensembles bâtis souvent emblématiques.

5.1.2. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Fort du constat fait et dans une volonté de prise en compte accrue de la question patrimoniale dans les démarches de planification à l'échelle du Territoire, le cahier global du PADD dédie spécifiquement un sous-chapitre à la protection du patrimoine bâti : « 4.6. Améliorer le cadre de vie des habitants sur l'ensemble du territoire ». Dans ce cadre, le projet du Territoire est de valoriser un patrimoine bâti reconnu, porteur de sens pour les habitants. Pour cela, il s'agit :

- D'identifier le patrimoine local en établissant des niveaux de protection différenciés selon la typologie proposée ;
- De protéger le patrimoine d'intérêt exceptionnel ;
- Protéger et permettre des évolutions maîtrisées du patrimoine d'intérêt majeur et d'intérêt historique ;
- Définir, au cas par cas, un régime de protection ou d'évolution.

Par ces orientations stratégiques, le PADD amorce le travail à faire dans la partie réglementaire, en ciblant les différents types de patrimoine et le niveau de protection à mettre en œuvre.

Ces orientations sont complétées par le chapitre « 2.4. Valoriser les paysages porteurs des identités locales », dans lequel le PADD établit la nécessité d'« encadrer les évolutions urbaines des quartiers en balcon tels que l'Estaque, le Roucas, Vauban à Marseille, et de l'habitat spécifique tels que les cabanons des calanques habitées à Marseille ou sur la Côte Bleue, les cités-jardins, etc., afin de conserver des ensembles urbains caractéristiques ».

Les orientations des deux chapitres mentionnées se complètent donc l'une et l'autre, abordant des objectifs de méthode, comme ciblant des secteurs porteurs d'enjeux paysagers et patrimoniaux.

Le PADD trouve donc une traduction concrète dans la partie réglementaire par la mobilisation de différents outils de protection, conservation ou mise en valeur du patrimoine.

5.2. La méthode retenue et la portée des outils définis pour la mise en œuvre du PADD

5.2.1. LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS PAR L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour établir des prescriptions spécifiques sur ces éléments et ensembles identifiés, la démarche mise en œuvre dans le PLUi s'est appuyée sur l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, lequel précise que : « *Le règlement du PLUi peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

Le code définit donc les différentes catégories pouvant faire l'objet de préservation ou valorisation à partir d'un motif d'ordre patrimonial. Chacune des catégories fait l'objet de prescriptions et/ou de recommandations générales qui lui sont propres puis de prescriptions et/ou de recommandations spécifiques à un axe, une forme urbaine ou un élément bâti en particulier.

5.2.2. UNE METHODE EPROUVEE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX

Dans les POS/PLU, les collectivités avaient souhaité sensibiliser les acteurs et le public sur l'intérêt d'un certain nombre de bâtiments de valeur qui n'étaient ni classés ni inscrits. Par référence aux dispositions de l'article L151-19 anciennement L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, chacune avait établi un premier inventaire du patrimoine d'intérêt local.

Dans le cadre du PLUi, les différentes listes ont donc été recollées, complétées par un inventaire renforcé des éléments bâtis isolés, et agrémentées par l'instauration de prescriptions à d'autres échelles (quartiers, axes, ...).

Un grand nombre de ces éléments et ensembles sont plus particulièrement mis en exergue avec une fiche argumentée et des prescriptions particulières annexées au règlement.

5.2.3. COMPOSITION DU VOLET PATRIMONIAL DU REGLEMENT

Pour donner plus de clarté et faciliter l'utilisation du PLUi et la compréhension des règles, **un document unique intitulé « Règlement-Volet patrimonial »** et annexé au Règlement regroupe l'intégralité des dispositions réglementaires relatives au patrimoine.

Le volet patrimonial regroupe les dispositions réglementaires et les cahiers de fiches correspondants de six catégories de patrimoine local :

- d'axes urbains remarquables ;
- de formes d'habitat spécifiques remarquables ;
- de quartiers en balcon remarquables ;
- du canal de Marseille et ses dérivations ;
- des éléments bâtis remarquables
- une annexe : la liste des éléments et ensembles protégés.

Les sous-secteurs UAp et UBp des zonages de tissu central UA et UB donnent plus d'importance à l'aspect extérieur. Les articles 9 sont renforcés/étoffés ; celui de la zone UAp de Marseille intègre des dispositions cohérentes avec celles de l'AVAP.

Un règlement renforcé et plus facilement «maniable»

La zone UAp permet de protéger un ensemble de tissus urbains remarquables du centre historique avec un seul outil, en donnant la même règle du jeu (enduit, matériaux, intégration des appendices et des ouvrages techniques, traitement des devantures). La disparition des tissus et des trames est compensée par un renforcement des règles en zone UAp (la rédaction des articles est étoffée avec des éléments empruntés au règlement de l'AVAP) et par une simplification dans l'écriture.

Liste des éléments et ensembles remarquables et leur codification :

Catégories	Code
Axes urbains remarquables :	
majeures	AA
pittoresques	AB
Formes d'habitat spécifiques remarquables :	
habitat de type cabanonnier	CA
habitat méditerranéen	CC
grands ensembles, HBM et cités	CE
centre historique homogène	CH
cités ouvrières, cités-jardins et lotissements	CI
courées ouvrières	CO
Quartiers en balcon remarquables	BA
Eléments bâtis isolés remarquables :	E- (une lettre par famille) :
administration, bureaux, services	EA
bastide/château - patrimoine bastidaire	EB
patrimoine du commerce/des ports/de la navigation	EC
élément décoratif	ED
équipement public	EE
patrimoine ferroviaire/ouvrage d'art	EF
patrimoine religieux	EG
patrimoine de l'hôtellerie	EH
patrimoine de l'industrie	EI
patrimoine paysager	EJ
patrimoine de l'agriculture/de la viticulture/du pastoralisme	EK
immeuble de logements	EL
patrimoine militaire	EM
ensemble et résidence	EN
habitat ouvrier	EO
hôtel particulier/maison de maître	EP
art rustique/rocaille	ER
patrimoine de la santé	ES
patrimoine aéronautique	ET
architecture commémorative	EU
villa	EV
patrimoine de l'automobile	EW
patrimoine de l'énergie éolienne	EX
patrimoine hydraulique	EY
autre type d'édifice	EZ
Canal de Marseille et dérivations	CM

Des cahiers lisibles

Les fiches justifient la préservation et la mise en valeur et signalent parfois une vigilance spéciale pour diverses raisons (risque de dénaturation dans le cadre d'une opération de rénovation ou d'un programme d'ensemble...).

Pour les éléments bâtis remarquables, quand il existe un risque pour le bâti (état de ruine avancé, dénaturation possible lors d'une opération de réhabilitation, destruction envisagée dans le cadre d'un projet immobilier...), celui-ci est spécifié dans la rubrique «Justification de la préservation» de la fiche.

Chaque fiche comporte :

- le code (code commune + catégorie + numéro de classement) de l'ensemble bâti distingué ;
- le nom de l'ensemble bâti ;
- le type auquel l'ensemble bâti se rapporte ;
- le ou les quartiers ;
- les critères de préservation ;
- un rappel historique ;
- une description synthétique ;
- une justification de la préservation ;
- des prescriptions particulières applicables.

5.2.4. PRECISIONS QUANT A L'ARTICULATION ENTRE LES PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES ET LE REGLEMENT ECRIT

Les prescriptions spécifiques à un axe présentent une précision adaptée au contexte, aux qualités architecturales de la construction.

En cas de divergence entre ces dernières et des règles édictées dans une zone du PLUi, les dispositions édictées au titre de la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager priment sur la règle générale.

Lorsque l'application du règlement de la zone ou du secteur à un projet ne permet pas d'assurer la protection du patrimoine culturel, historique et architectural qui ont conduit à la mise en place de la protection, il sera fait application des dispositions de même nature d'une autre zone ou secteur existant dans le respect du paysage urbain environnant lorsqu'il est compatible avec cette protection.

5.3. La préservation des voies et axes urbains remarquables

Dans Marseille, il importe de préserver les caractéristiques architecturales ou urbanistiques, notamment les hauteurs des bâtiments qui bordent certaines voies. Il s'agit, pour la plupart, de voies secondaires qui conservent la mémoire des quartiers industriels.

Il s'agit de préserver plusieurs types d'alignements bâtis : des façades urbaines monumentales ou caractérisées par une grande qualité architecturale d'ensemble ; des fronts bâtis de qualité dont les éléments ne sont pas obligatoirement remarquables en eux-mêmes mais intéressants considérés dans leur ensemble (répétition d'un même module, rythme, grande homogénéité) ; d'alignements bâtis moins homogènes (disparité des hauteurs, des âges du bâti...) mais remarquables d'un point de vue historique, culturel ou identitaire et contribuant à créer des atmosphères urbaines typiques de Marseille.

Trente et un axes urbains remarquables sont préservés et identifiés sur le règlement graphique par un linéaire et répondent au code A de la lettre de l'une des deux catégories, AA ou AB, et d'un chiffre/numéro de classement.

1. La catégorie AA - «Axe urbain majeur ou homogène» regroupe des séries d'immeubles remarquables sur un plan historique, architectural et urbain, caractérisées par une grande qualité du mode constructif, la monumentalité, la continuité, la répétition d'un même module, le rythme, l'homogénéité, l'effet de perspective).

(Exemple : les rangs d'immeubles «trois fenêtres» pouvant être déclinés sur un rythme 3, 4 ou 6 baies)

Dix axes sont identifiés au règlement graphique et répondent au code AA- suivi d'un numéro de classement.

Axes majeurs ou homogènes	AA
Rue Paradis section Sud	AA-1
Boulevard Chave section Est	AA-2
Avenue du Prado - Section 1	AA-3
Avenue du Prado - Section 2	AA-4
Boulevard Périer	AA-5
Boulevard Michelet section Sud	AA-6
Avenue du Maréchal Foch	AA-7
Boulevard Georges Clemenceau	AA-8
Rue du Docteur Acquaviva section SUD	AA-9
Rue du Maréchal Fayolle	AA-10

Elles font l'objet de prescriptions spécifiques présentées sous forme de fiches, rassemblées dans un cahier, annexé au règlement. Elles font état des principales caractéristiques, énoncent les prescriptions particulières et aident aussi à localiser les axes.

2. La catégorie AB - «Axe urbain emblématique ou pittoresque» regroupe des séries d'immeubles remarquables moins sur un plan architectural ou urbain que sur un plan historique, culturel ou identitaire.

Il s'agit de fronts bâtis de qualité mais très disparates (hauteur, âge du bâti...) - même s'ils peuvent parfois présenter de petites sections homogènes.

Sont alors préservés le rapport entre la forme urbaine et la morphologie du site naturel (articulation à la pente, «génie du lieu») qui contribue à créer une atmosphère

urbaine typique de Marseille, leur intérêt historique, culturel et/ou identitaire, leur rôle dans la lecture de l'évolution de la ville.

20 axes sont identifiés au règlement graphique et répondent au code AB- suivi d'un numéro de classement.

Axes emblématiques ou pittoresques	AB
Corniche John-Fitzgerald Kennedy	AB-1
Rue d'Endoume	AB-2
Boulevard Notre-Dame	AB-3
Rue Breteuil	AB-4
Montée Notre-Dame	AB-5
Boulevard Vauban	AB-6
Avenue des Roches, chemin du Vallon de l'Oriol	AB-7
Boulevard Georges Estrangin	AB-8
Avenue des Chartreux	AB-9
Rue d'Arras	AB-10
Boulevard Baille	AB-12
Rue Condorcet	AB-13
Rue Rabelais	AB-14
Chemin du Littoral - Section de L'Estaque	AB-15
Chemin du Littoral - Section de Mourepiane	AB-16

Chemin de Saint-Antoine à Saint-Joseph	AB-17
Place des Héros - Château-Gombert	AB-18
Rue Montaigne	AB-19
RN8 - Saint-Loup	AB-20
Rue Émile Zola - Mazargues	AB-21

Ces axes font l'objet de prescriptions communes détaillées au début du cahier annexé au Tome N du PLUi (Règlement : volet patrimonial).

Les axes AA font également l'objet des prescriptions énoncées par l'article 9 de la zone UAp.

5.4. La préservation des formes d’habitat spécifiques remarquables

Des formes d’habitat spécifiques remarquables sont protégées au titre de l’article L.151.19 du Code de l’urbanisme. Ce sont des ensembles bâtis, plus ou moins étendus, cohérents sur un plan morphologique (composition, architecture) et représentatifs d’un mode de vie particulier, d’une phase de l’histoire urbaine de Marseille, d’une période de la construction.

Ces formes d’habitat sont préservées et identifiées sur le règlement graphique (planche A) par une trame et, à ce titre, font l’objet de dispositions communes détaillées et de prescriptions particulières - ou de recommandations particulières dans le cas des formes d’habitat spécifiques classées CE - précisées dans une fiche propre à chacune d’elles. Ces fiches font connaître leurs principales caractéristiques, énoncent des prescriptions particulières à celles-ci, et aident à les localiser. Elles sont annexées au règlement.

Les formes d’habitat spécifiques remarquables répondent au code C- suivi d’une lettre qui définit la sous-catégorie (A, C, E, H, I, O) et d’un numéro de classement.

Elles sont classées en six catégories :

- Hameaux de type cabanonier : code CA
- Habitat méditerranéen : code CC
- Grands ensembles, HBM et cités : code CE
- Centre historique homogène : code CH
- Cités ouvrières, cités-jardins et lotissements : code CI
- Courées ouvrières : code CO

Habitat de type cabanonier	CA
Madrague de Gignac	ELR-CA1/ELR-CA2
Hameau de Grand-Méjean	ELR-CA3
Vallon des Auffes	CA-1
Saména (Mont Rose)	CA-2
La Madrague-de-Montredon	CA-3
Hameau de Callelongue	CA-4
Hameau des Goudes	CA-5
Hameau de Sormiou	CA-6
Hameau de Morgiou	CA-7
Habitat méditerranéen	CC
Groupe d'habitation de Carnoux-en-Provence	CEP-CC1
Résidence Notre-Dame de La Garde	LCT-CC1
Grands ensembles et HBM	CE
La Viste	CE-1
Unité de voisinage ou Parc de La Maurelette	CE-2
Les Platanes	CE-3
Cité Bernabo	CE-4

HBM Ambrosini	CE-5
Campagne Larousse	CE-6/CE-7
Cité de Bois-Lemaître	CE-8
Les Rosiers	CE-9
SOGIMA La Blancarde	CE10/CE11
Les Lierres	CE-12
Les Alpilles	CE-13
Parc Jean Mermoz	CE-14
Groupe HBM Eugène Michelis	CE-15
Château Sec	CE-16
Parc du Roy d'Espagne	CE-17
Résidence Michelet-Concorde	CE-18
Le Pré de l'Aube	SLV-CE1
Centre historique homogène	CH
Bourg médiéval de Cassis	CAS-CH1
Noyau villageois de Gémenos	GEM-CH1
Cités ouvrières, cités-jardins et lotissements	CI
"Lotissement Farrenc"	CI-1
"Lotissement des Tuileries ou Druilhé"	CI-2

Cité HBM Saint-Louis	CI-3
Castors de Servières	CI-4/CI-5/CI-6
Castors de La Dauphine et de La Germaine	CI-7/CI-8
Cité-jardin de Saint-Just	CI-9
Cité-jardin des Chutes-Lavie	CI-10
Quartier ouvrier de Mazargues	CI-11
Cité Jules Siegfried ou « Maisons salubres »	CI-12
Parc Les Vieux Cyprès (« Programmes régime castors »)	CI-13
Quartier "Versailles" ou "Petit Versailles"	GEM-CI1
Ruelle de quartier ouvrier (<i>ne fait pas l'objet de fiche</i>)	GEM-CI2
Quartier "Cavaillon"(<i>ne fait pas l'objet de fiche</i>)	GEM-CI3
Castors Isabella	SLV-CI1
Courées ouvrières	CO
Courée Castejon	CO-1
Courée Arnaud	CO-2
Immeuble Chieuse / Traverse Fabre	CO-3 / CO-4
Courée des Oursins	CO-5
Courée de La Redonne	CO-6

Courée Mouraille	CO-8
Courée Fenouil-Puget	CO-9

5.5. La préservation des quartiers en balcon remarquables (BA)

Les secteurs urbanisés littoraux ou collinaires, emblématiques du développement urbain original de Marseille, pourvus d'une qualité morphologique exceptionnelle, et intéressants pour le rapport entretenu entre site et bâti, sont en train de perdre peu à peu ce qui fait leur originalité.

Les adaptations du bâti (surélévations, extensions) sont réglementées afin de préserver l'attractivité résidentielle (accueil de familles variées) et de répondre aux exigences du confort domestique contemporain (demande d'un habitat modulable, intégration harmonieuse des nouveaux ouvrages techniques).

Au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme, des quartiers construits sur les pentes, en position dominante sur la ville et/ou sur la mer, particulièrement représentatifs d'un mode de vie spécifique et singulier sont préservés et identifiés au règlement graphique par une trame et répondent au code BA- suivi d'un numéro de classement. A noter qu'au vu de la qualité paysagère de ces sites, une protection des éléments du paysage de catégorie 3 a été définie (cf. p198).

Quatre secteurs sont identifiés :

Quartiers en balcon remarquables	Code
Plateau de Mourepiane	BA-1
Quartiers des Riaux et de La Falaise	BA-2
Quartiers de la colline de La Garde	BA-3
Site de La Grotte-Rolland	BA-4

5.6. La préservation des éléments bâtis remarquables

Le patrimoine local du Territoire Marseille Provence est constitué d'ouvrages, d'ensembles bâtis ou d'éléments de paysage remarquables à protéger pour des motifs d'ordre historique, architectural, artistique ou culturel, le règlement pouvant également «définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».

Les éléments retenus par le PLUi ont été jugés remarquables :

- pour leur composition, leur style, leur exemplarité ou, au contraire, leur singularité architecturale, ornementale ou paysagère ;
- parce qu'ils sont représentatifs ou les derniers exemples d'une période de l'histoire architecturale ou artistique ;
- parce que ce sont des témoins d'une phase de construction de la ville qui permettent notamment de lire et de comprendre la ville contemporaine et de mieux appréhender son évolution
- parce qu'ils témoignent de faits historiques fondamentaux et constituent un héritage historique commun.

Les «éléments remarquables» recouvrent plusieurs typologies : des édifices monumentaux et des constructions plus modestes, des repères historiques, des constructions exceptionnelles en matière de traitement et de matériaux, des immeubles de logements, des équipements, des ouvrages d'art et des éléments décoratifs.

Ces éléments sont identifiés sur le règlement graphique par un pictogramme ponctuel (un hexagone) et répondent au code E- suivi d'une lettre qui précise la catégorie puis d'un numéro de classement (EB = bastide/château, EP = hôtel particulier/maison de maître, ER = art rustique/rocaille, EV = villa...). Pour les communes hors Marseille, cette codification est précédée du code de la commune.

5.6.1. L’OBLIGATION DU PERMIS DE DEMOLIR

Ces éléments remarquables bénéficient tous d’un même niveau de protection : l’obligation du permis de démolir. La démolition ou le déplacement de tout ou partie de ces ouvrages, ensembles bâtis et éléments paysagers - qui sont des témoins du patrimoine architectural, artistique, historique et culturel de la ville de Marseille et qui participent aussi à la définition d'espaces ou de paysages urbains de première importance - peut être interdite pour des motifs d’ordre esthétique, historique, patrimonial, de mémoire, et de lieu.

Une liste exhaustive présente l’ensemble des éléments remarquables en annexe du volet patrimonial.

Ces éléments font tous l’objet de prescriptions communes.

Les éléments qui appartiennent aux catégories suivantes : EA (Administration, bureaux et services), EB (Bastide/château - patrimoine bastidaire), EE (Équipement public), EH (Patrimoine de l’hôtellerie), EL (Immeuble de logements), EN (Ensemble et résidence), EO (Habitat ouvrier), EP (Hôtel particulier/maison de maître), et EV (Villa) font, en outre, l’objet des mêmes prescriptions que celles qui sont énoncées dans l’article 9 de la zone UAp.

5.6.2. ESPACES D’ACCOMPAGNEMENT

Certains éléments bâtis remarquables sont protégés avec leur espace d’accompagnement. Il s’agit d’espaces verts (jardin, parc ou boisement indissociable d’un ancien domaine bastidaire ou d’un couvent, écrin de verdure nécessaire à la qualité du cadre paysager autour d’un hôtel particulier ou d’une villa) ou d’espaces ouverts (terrains libres de toute construction, cœur d’îlot).

Figurés sur le règlement graphique par une trame, ces espaces font l’objet de prescriptions classées selon trois catégories de protection : P1 – «protection intégrale» ; P2 – «préservation de la composition et des éléments majeurs» ; P3 – «déférence due à l’édifice». Le niveau de la protection étant inscrit directement dans les fiches.

A noter que ces espaces participent au maintien de la nature en ville et donc à la prise en compte des enjeux de la TVB (cf. p198).

La liste de ces fiches, la plus exhaustive possible à la date d’approbation du présent document, pourra être complétée autant que nécessaire lors des prochaines procédures de modification ou de révision.

25 catégories ont été définies pour préserver au total plus d’un millier de bâtiments :

Éléments bâtis remarquables	Code
Administration, bureaux, services	EA
Bastide/château - Patrimoine bastidaire	EB
Patrimoine du commerce / des ports / de la navigation	EC
Élément décoratif	ED
Équipement public	EE
Patrimoine ferroviaire - Ouvrage d’art	EF

Patrimoine religieux	EG
Patrimoine de l'hôtellerie	EH
Patrimoine de l'industrie	EI
Patrimoine paysager (issus des POS)	EJ
Patrimoine de l'agriculture / de la viticulture / du pastoralisme	EK
Immeuble de logements	EL
Patrimoine militaire	EM
Ensemble et résidence	EN
Habitat ouvrier	EO
Hôtel particulier - Maison de maître	EP
Art rustique - Rocaille	ER

Patrimoine de la santé	ES
Patrimoine aéronautique	ET
Architecture commémorative	EU
Villa	EV
Patrimoine de l'automobile	EW
Patrimoine de l'énergie éolienne	EX
Patrimoine hydraulique	EY
Autre type d'édifice	EZ

6. Les dispositions relatives à la prise en compte des risques

Le Territoire de Marseille Provence est fortement exposé aux risques naturels comme technologiques. Dans un tel environnement, son développement ne peut se faire au détriment de ces derniers, et notamment des deux principaux aléas en termes d'impact potentiel sur les biens et les personnes : le feu de forêt et l'inondation.

Le PADD vise une prise en compte globale et harmonisée de ces aléas, afin de mieux prévenir le risque en amont des projets. Le document préconise donc de « Maîtriser les risques naturels » (4.1.1.) par la mise en œuvre de prescriptions adaptées aux niveaux d'aléas constatés et de « maîtriser les risques technologiques » par leur prise en compte et la prévention liée à leur connaissance.

La partie réglementaire met en œuvre le PADD pour les aléas connus ou étudiés suivants :

- Inondation ;
- Feux de forêt ;
- Mouvements de terrain (éboulement, effondrement, glissement, risque de recul des falaises côtières) ;
- Technologiques.

Le règlement fait systématiquement référence aux PPR approuvés dont les règles s'imposent.

Au-delà des Plans de Prévention des Risques adoptés sur le territoire, pour chaque risque identifié et cartographié par une étude mettant en valeur les aléas, le PLUi émet des prescriptions permettant de limiter au mieux les conséquences dans les projets futurs.

Dans les parties suivantes, sera exposée et expliquée la méthodologie retenue pour la prise en compte des aléas et la définition des prescriptions. Les principales prescriptions (inconstructibilité, prescriptions renforcées, prescriptions simples) seront également exposées.

Avant d'entrer dans le détail des explications pour chaque type d'aléa, deux Nota Bene sont nécessaires bien appréhender le rôle du document d'urbanisme dans la prise en compte des risques :

1. Le PLUi n'a pas pour objet d'identifier le risque, mais plutôt de le prévenir par la définition de prescriptions en appui des éléments de connaissance du risque suffisamment avancés (études d'aléas notamment).

L'absence de zones de prescriptions dans le PLUi n'indique donc pas systématiquement une absence de risques, mais peut-être due à une méconnaissance des risques au jour de l'approbation du PLUi et/ou d'une impossibilité à ce jour de définir des prescriptions adéquates pour leur prise en compte.

Dans le cadre de leurs champs d'actions, les services de l'Etat avec le Territoire comme appui ponctuel, poursuivent les investigations nécessaires à l'amélioration de la connaissance et donc de la prévention. Les prescriptions du PLUi seront donc mises à jour au fur et à mesure de l'évolution de ces études, une fois portées à connaissance de Marseille Provence et de ses habitants.

2. **Pour chaque aléa, des secteurs d'inconstructibilité ont été définis.** Sur ces secteurs, la nature et/ou l'intensité du phénomène ne permettent pas d'arrêter des prescriptions d'urbanisme vérifiables dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Selon le principe de précaution, il est impossible dans ces périmètres, d'autoriser des constructions sans faire prendre un risque sérieux pour les biens et les personnes.

Les prescriptions d'ordres constructives (dimensionnement des fondations, chaînage...) **ne peuvent donc être prises en compte, sauf dans le cadre d'un PPR approuvé.**

De même, la prise en compte de travaux individuels de réduction du risque n'est pas envisageable. Le dimensionnement, la bonne exécution de ces travaux, la garantie de leur entretien dans le temps, leurs impacts sur les parcelles voisines ou sur l'ensemble des parcelles en aval ne peuvent être techniquement et juridiquement contrôlés au stade d'une autorisation d'urbanisme.

6.1. Inondation

L'inondation est une submersion rapide ou lente d'une zone habituellement hors d'eau, conséquence d'un phénomène naturel inévitable, dont les conséquences sont accentuées par l'urbanisation.

Le risque inondation est donc un risque majeur des plus impactant sur le territoire. L'inondation prend deux formes principales, régulièrement constatées :

- Les crues torrentielles des cours d'eau ;
- Le ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols et aux effets de reliefs.

Ces deux aléas sont également les mieux connus du territoire, lequel est couvert par plusieurs PPRi visant à limiter l'impact d'un évènement (le risque) le long des cours d'eau suivants : Huveaune, les Aygalades, Cadière et Raumartin, Jarret, La Caravelle et ses effluents, la Maire et le Fauge.

Au-delà des PPRi, de nombreuses communes ont lancé l'élaboration d'études d'aléas en parallèle de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux. De ces études sont nées des prescriptions définies en adéquation avec les prescriptions données par les services de l'Etat.

Méthode pour la prise en compte du risque

Pour définir les prescriptions nécessaires à la diminution de la vulnérabilité des constructions, le PLUi hérite des études reportées dans les documents d'urbanisme communaux précédents.

Au-delà des périmètres des PPRi approuvés, la prise en compte du risque a donc consisté à un recollement des différentes zones à prescriptions des PLU et POS pour prévenir du risque sur l'intégralité des zones d'aléas connues. Trois types de zones principales ont été définis :

- Zones inconstructibles ;
- Zones à prescriptions renforcées ;
- Zones à prescriptions simples.

Ces zones de prescriptions sont reportées sur les planches graphiques réglementaires. Elles sont complémentaires aux périmètres de PPRi et aux périmètres liés à un porté à connaissance de l'Etat dans le cadre d'un PPR en cours d'élaboration, et font référence aux règlements spécifiques desdits documents.

Au-delà de ces périmètres reportés, le PLUi prévoit une disposition réglementaire dans les Dispositions Générales, pour répondre à l'enjeu de prise en compte de risques potentiels le long de fonds de vallons et de ruisseaux qui n'ont pas encore fait l'objet d'études. A ce titre, une étude est en cours de réalisation pour définir l'ensemble de ces fonds de vallon et de ces ruisseaux qui, de par la taille de leur bassin versant, risqueraient de se mettre en eaux de manière dangereuse pour les biens et les personnes.. Une fois l'étude achevée, elle sera intégrée dans le cadre des procédures d'évolution du document d'urbanisme.

Les niveaux de prescriptions mis en œuvre pour limiter l'impact du risque sur l'inondation

Les « zones à prescriptions » sont dotées de prescriptions adaptées au risque inondation connu pour le prévenir au mieux en limitant la constructibilité ou prévoyant des règles de constructibilités spécifiques limitant la vulnérabilité des constructions et l'augmentation du risque. Il s'agit là de ménager les objectifs de prévention avec les impératifs d'aménagement du territoire pour construire de façon plus résiliente.

- Les **zones inconstructibles** admettent des aménagements nouveaux dès lors qu'ils ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux ou qu'ils participent à l'amélioration de la gestion des cours d'eau. Sur les constructions existantes, les extensions mineures des constructions de logements, d'activités, des ERP, dès lors que les travaux liés à ces aménagement permettent une diminution globale de la vulnérabilité (surélévation, amélioration de la gestion des eaux).
- Les **zones à prescriptions renforcées** admettent des aménagements dans des conditions similaires aux zones inconstructibles et, des constructions neuves à condition que leur plancher bas soit situé à 1,2 m au-dessus du sol naturel ou 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues. Avec un tel vide sanitaire, la vulnérabilité des constructions sera réduite ;
- Le principe de hauteur majorée du niveau bas de la construction est repris dans les zones à **prescriptions simples** dans lesquelles le risque moins+ important permet une implantation des planchers bas à 0,7 m au-dessus du sol naturel.

Dans ces zones à prescriptions simples et renforcées, les constructions nouvelles ne devront pas excéder 50% d'emprise au sol en partie potentiellement inondable (sous réserve que le règlement du PLUi le permette), afin de limiter l'impact des bâtiments sur l'écoulement des eaux. Les constructions favorisant la transparence hydraulique (pilotis) sont d'ailleurs favorisées.

Enfin, il va de soi que les activités de stockage de produits dangereux ou polluants sont interdites pour prévenir de tout risque de pollution aggravée par écoulement. Les installations d'habitat ou d'hébergement les plus vulnérables (habitations légères) sont également interdites dans toute zone de prescription.

De plus, pour limiter au mieux le risque dans toute zone susceptible d'aléa, les talwegs qui seront à terme repérés aux documents graphiques font également l'objet de prescriptions.

Ainsi, pour éviter de contraindre le libre écoulement des eaux, toute construction ou installation est interdite à une distance de moins de 8 mètres du talweg, à l'exception de clôtures ajourées et des surélévations nécessaires à la sécurité des personnes. Contrairement aux clôtures maçonnées, donc hermétiques, ces types de clôtures ajourées n'obstruent pas l'écoulement de l'eau et ne participent pas non plus à sa canalisation et à l'augmentation de sa vitesse.

La définition de ces zones s'appuie sur la cartographie de l'aléa fournie dans les études. Celle-ci n'a été reprise que dans les secteurs ne respectant pas, à minima, la méthodologie de calcul demandée par les services de l'Etat et utilisée par ailleurs dans les PPRi, notamment sur les vallons des Médecins et de Palama et sur le ruisseau de la Garderonne à Marseille.

Au-delà de ces zones d'écoulement, plusieurs cuvettes topographiques ont été repérées sur la ville de Marseille. Ces secteurs sont susceptibles de se remplir d'eau rapidement sur des hauteurs parfois importantes. C'est pourquoi, elles sont matérialisées sur le document graphique et que le règlement écrit demande la mise hors d'eau des logements et locaux de sommeil ainsi que l'interdiction des établissements sensibles ou stratégiques

Les autres outils de prévention du risque mobilisés

Au-delà des prescriptions relatives à la constructibilité d'une parcelle, le PLUi a mis en œuvre d'autres outils favorisant la limitation du risque inondation et sa prévention :

- la définition d'emplacements réservés pour la réalisation de bassin de rétention pour la gestion et la rétention temporaire des surplus d'eau lors des épisodes de fortes pluies ;
- la définition d'emplacements réservés ou la reconnaissance d'une zone naturelle ou agricole par le zonage pour la conservation de champs d'expansion des crues, afin de conserver des espaces d'écoulement et de rétention naturels des eaux et limiter ainsi les phénomènes d'accélération de l'eau en milieu urbain ;
- la réglementation dans l'article 13 de chaque zone, d'une rétention des eaux pluviales à la parcelle, en compensation des surfaces imperméabilisées permettent une réduction du risque par la gestion des eaux à l'échelle de chaque projet ;
- l'imposition d'espaces verts de pleine terre conséquents dans les articles 10 du règlement des zones à dominante résidentielle du PLUi (UP et UC). Ce règlement impose la réalisation d'espaces verts entre 30 et 80% de la surface parcellaire en fonction des densités prévues par zone, dont 2/3 en pleine terre. Cette règle favorise l'infiltration de l'eau à la parcelle dans tout futur projet ;
- la subordination de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU stricte au développement de développement de la connaissance du risque d'inondation, par la réalisation d'une étude hydraulique par exemple.

Le risque de submersion marine

Mentionné dans le Porté à Connaissance de l'Etat, ce risque ne fait l'objet d'aucune étude sur le territoire.

En effet, la géologie de la côte étant constituée d'une alternance de sables, de roches, de reliefs sous-marins plus ou moins marqués, ... ainsi que la présence de l'étang de Berre, dont le comportement est totalement différent de celui de la mer,

ne permettent pas la retranscription des méthodologies éprouvées sur d'autres territoires. Aussi, tant que des études spécifiques n'auront pas été menées, ce risque ne pourra être traduit sous forme réglementaire.

De plus, compte tenu de la très dense urbanisation existante au niveau des principaux points bas côtiers (Vieux-Port, centres-villes, villages), il est extrêmement difficile d'envisager de prescrire des règles d'urbanisme efficaces et réalistes pour prévenir ou amoindrir les conséquences d'un éventuel phénomène sans étude préalable. De ce fait, en l'état actuel des connaissances, ce risque ne peut être traduit dans le PLUi.

Périmètres des PPR et des zones à prescriptions relatives aux risques inondations

Bassin Ouest

 Plan de Prévention des Risques Inondations ou Porter à connaissance de l'Etat

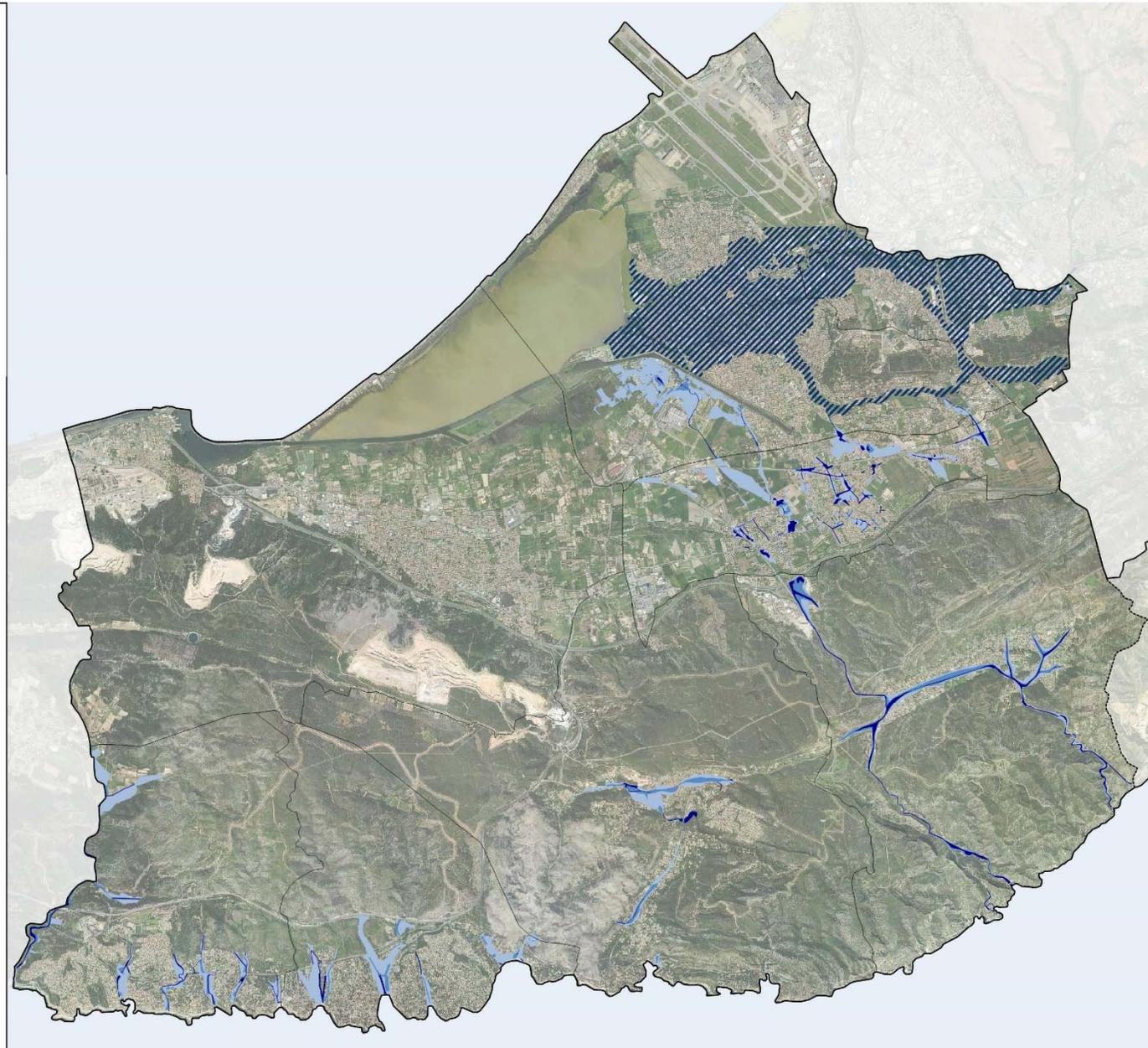
Aléa inondation

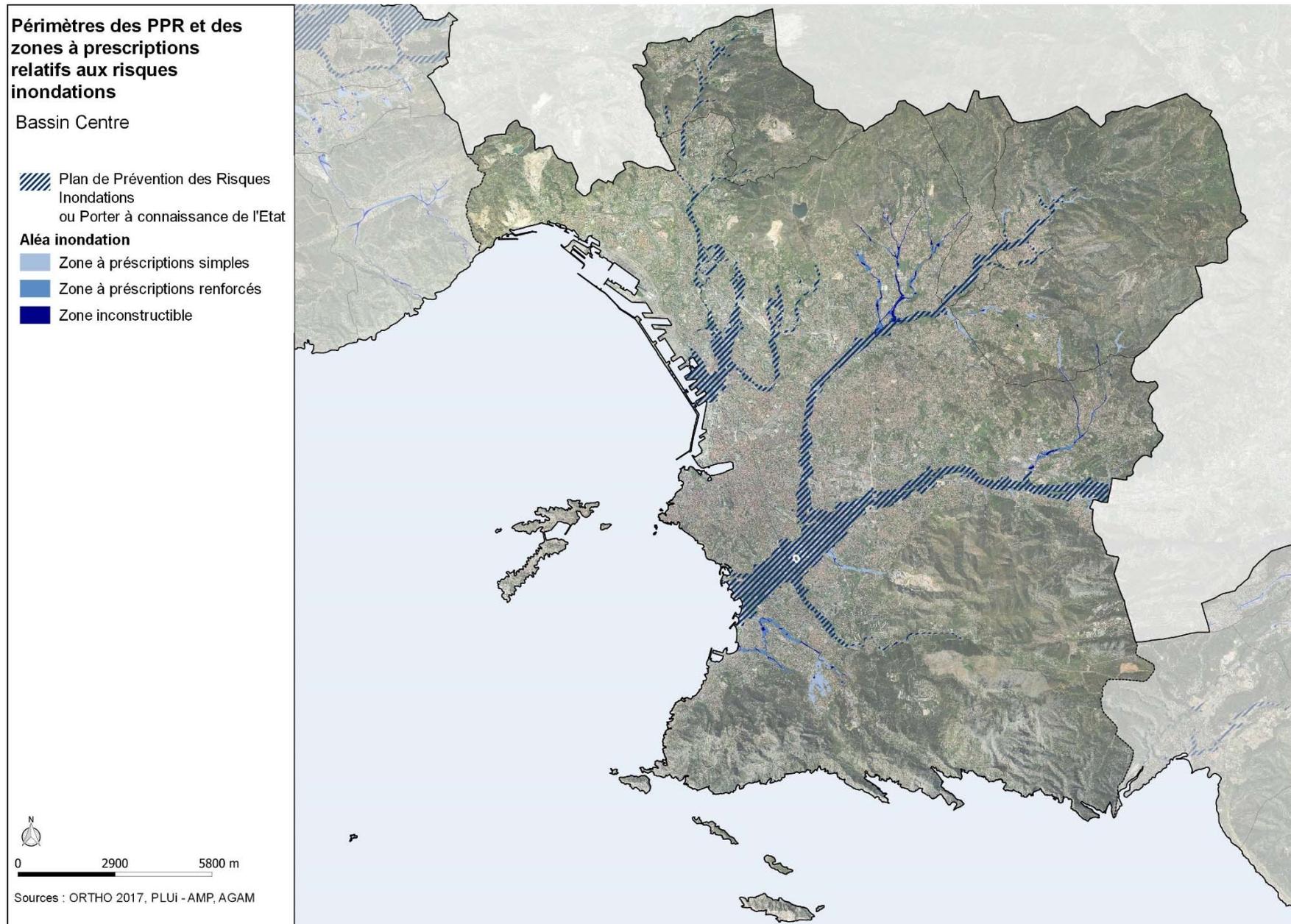
-  Zone à prescriptions simples
-  Zone à prescriptions renforcés
-  Zone inconstructible

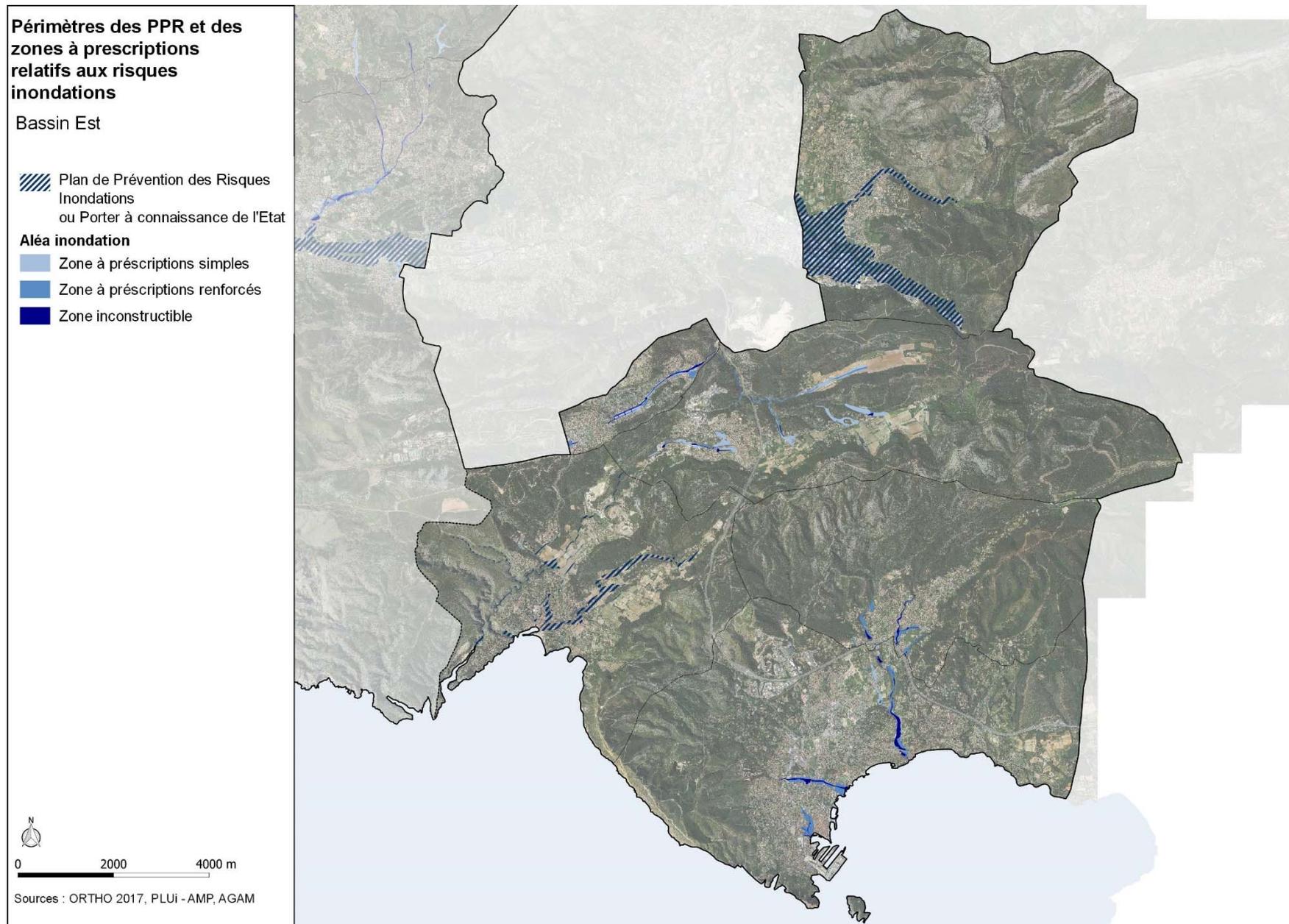


0 1500 3000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM







6.2. Feu de Forêt

Sur le territoire de Marseille Provence, couvert dans une grande partie par des massifs boisés et par un climat méditerranéen chaud, sec et venteux, l'aléa incendie est particulièrement fort et son occurrence potentiellement fréquente dans les zones boisées. Sur toutes les zones de franges entre urbanisation et massif, l'impact d'un évènement incendiaire (le risque feu de forêt) est donc particulièrement important. Une grande partie du territoire est ainsi concernée.

Toutefois, bien que l'aléa soit connu par tous, le risque est relativement peu mesuré sur le territoire, du fait du faible nombre de Plans de Prévention des Risques ou d'études d'aléas spécifiques réalisés. Seules les communes d'Allauch, Carnoux, Cassis, Marseille et Plan de Cuques sont couvertes par un PPRif approuvé. Au regard de l'état de la connaissance, l'enjeu du PLUi est donc de mettre en œuvre les prescriptions les mieux adaptées pour limiter les conséquences du feu de forêt dans les secteurs susceptibles d'être impactés, et ce dans les 13 communes non couvertes par un document de prévention.

A ce jour, l'étude apportant des éléments de connaissance de l'aléa est celle menée par les services de la DDTM et traduite dans une carte d'aléa au 1/25 000ème assortie de principes réglementaires adaptés aux types de zone.

Méthode établie pour la prise en compte du risque Feu de forêt

Alors que les communes définissaient chacune des mesures de précautions générales dans leur PLU, le Territoire a pour objectif d'améliorer encore la prise en compte des aléas et la prévention des risques, par la réduction des écarts entre l'état de la connaissance du risque (données fournies par les services de l'Etat) et la définition de mesures prescriptives.

Le PAC définit l'aléa par des pixels de grande dimension (900 m²), de façon systématique dans et aux alentours des massifs et masses boisées du territoire. Il ne tient pas forcément compte de projets récents qui ont fait reculer la limite de massifs boisés et donc les zones d'aléas. Cette cartographie bien que perfectible, donne toutefois une notion des aléas qui pèsent sur le territoire et qu'il est nécessaire de prendre en compte.

Parallèlement à ce premier élément de diagnostic de l'aléa, les services de l'Etat formulent certaines attentes en termes de prescriptions, particulièrement dans une bande de 200m autour des massifs. Ainsi, il appartient à chaque collectivité en charge de l'élaboration d'un document d'urbanisme de réaliser un travail d'interprétation pour définir au mieux des prescriptions relatives à la prise en compte du risque.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le Territoire établit donc des prescriptions pour œuvrer à l'amélioration de la prévention des risques. En appui de la carte d'aléa et des attentes particulières dans une bande de 200 m autour des massifs, le PLUi définit trois niveaux de prescriptions qui n'ont pas pour rôle de définir un risque, mais plutôt de prévenir de celui-ci dans l'état actuel de sa connaissance.

Les zones de prescriptions sont alors issues du croisement entre les aléas identifiés à partir des massifs boisés avec les enjeux de protection de la population.

Sont donc définies :

- les **zones inconstructibles**, dans les zones d'aléa exceptionnel à très fort que sont les grands massifs boisés (hors zones d'urbanisation future) ou encore des zones d'aléas fort à l'urbanisation diffuse et à la défendabilité insuffisante (déserte, borne incendie, ...);
- les **zones à prescriptions renforcées** qui correspondent aux zones AU du PLUi situées aux franges des massifs, dans lesquelles les aménagements sont soumis à la réduction de la vulnérabilité du site par la mise en œuvre de prescriptions dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble;
- les **zones à prescriptions simples**, dans les zones d'aléa moyen à fort correspondant peu ou prou à des bandes de 50, 100 et 200 mètres à partir des limites de massifs. L'épaisseur des bandes fixée est inversement proportionnelle à la densité du tissu urbain concerné, et aux risques de propagation dans le tissu urbain.

Dans ces zones de prescriptions simples ou renforcées, lesdites prescriptions portent principalement sur :

- les **accès et l'organisation de la desserte**, pour assurer l'évacuation des populations et l'accessibilité des pompiers ;
- l'accessibilité facilitée aux **points d'eau incendie** pour assurer une intervention rapide en cas d'évènement ;
- l'utilisation de matériaux et la configuration des constructions pour améliorer leur résistance au risque ;
- l'agencement des espaces ouverts et plantés afin qu'ils ne représentent pas un risque supplémentaire et qu'ils offrent plutôt des qualités d'espaces tampons (éloignement des arbres par rapport aux constructions).

Périmètres des PPR et des zones à prescriptions relatives aux risques incendies de forêt

Bassin Ouest

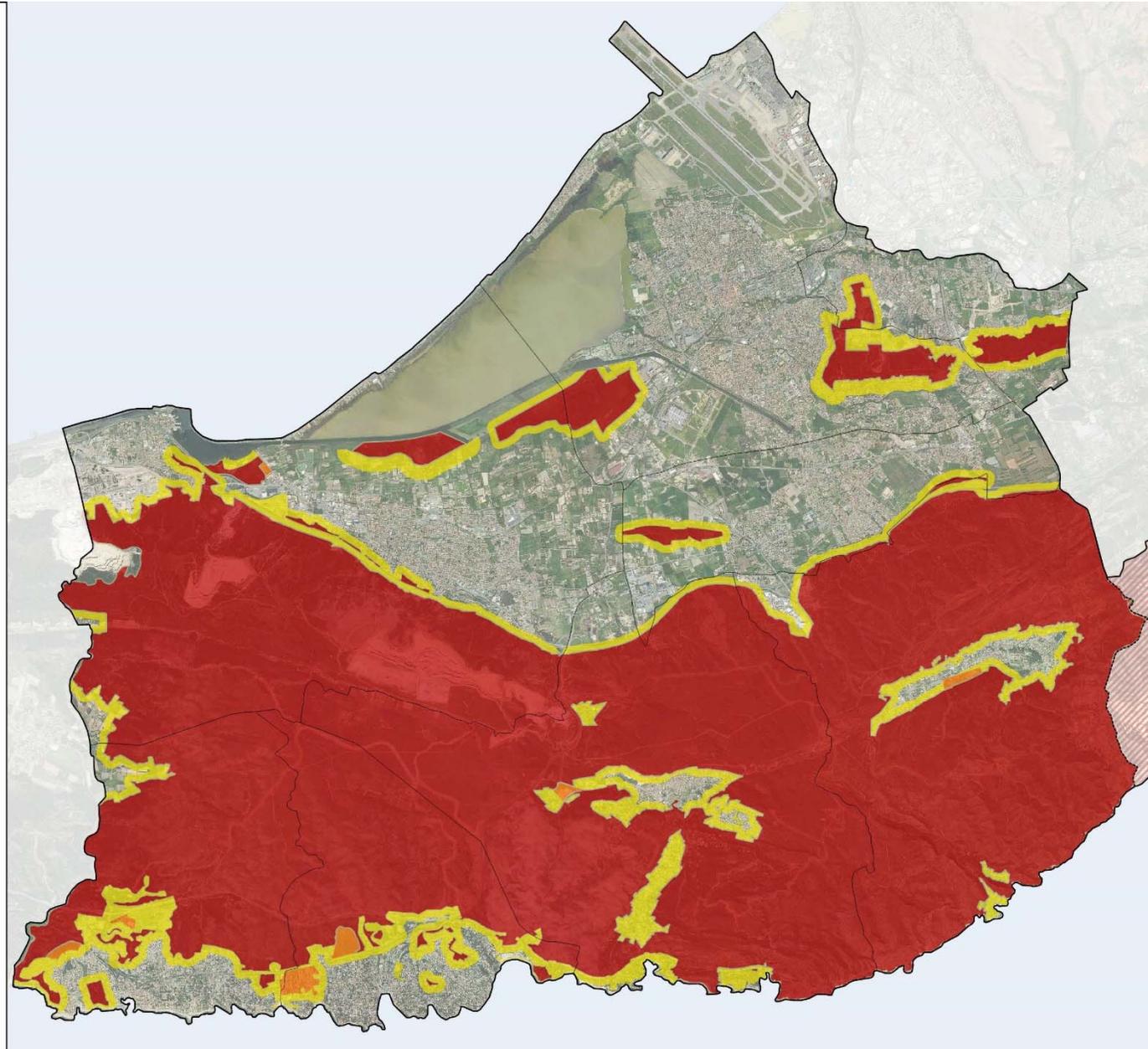
 Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt

Aléa feu de forêt

 Zone à prescriptions simples

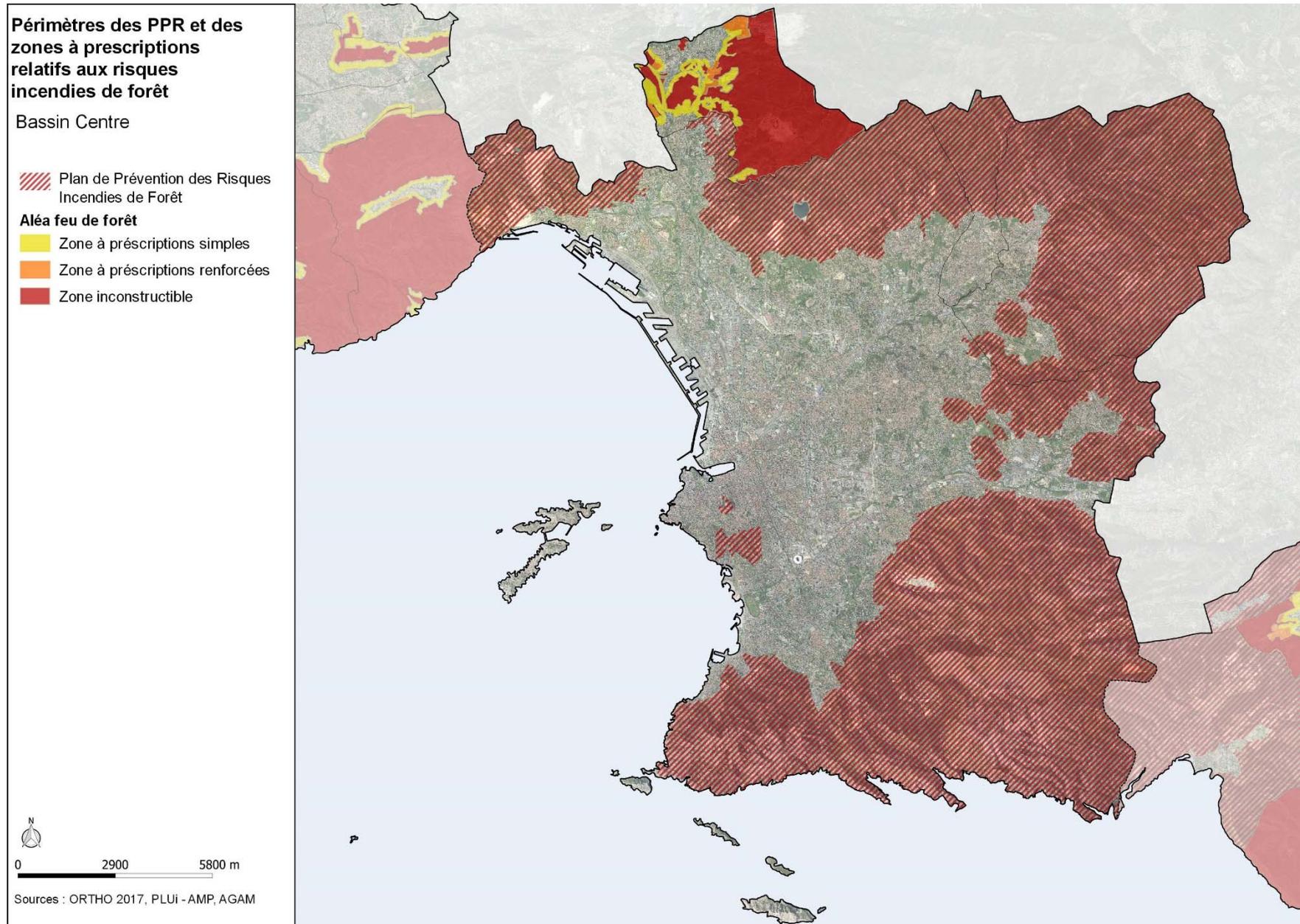
 Zone à prescriptions renforcées

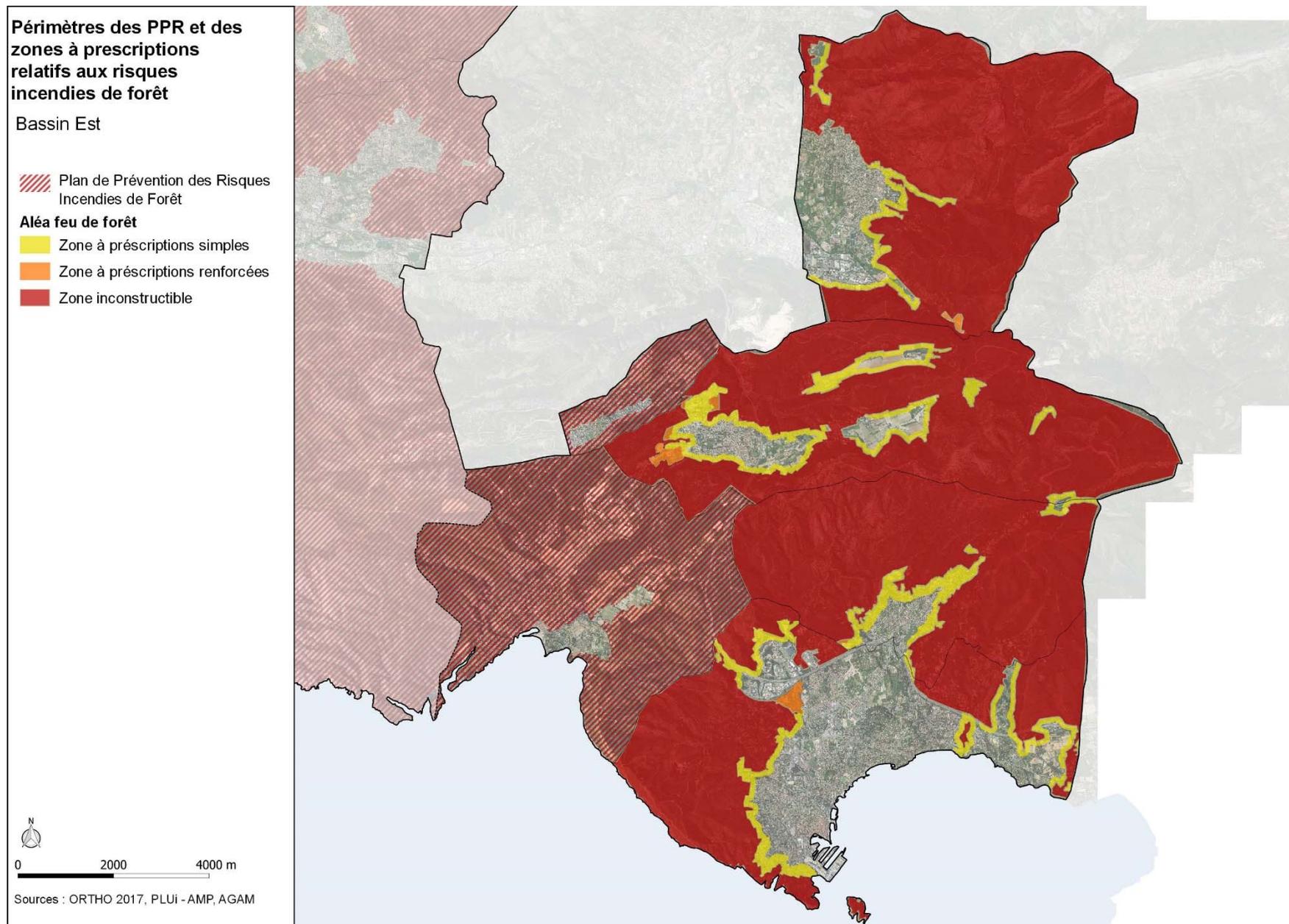
 Zone inconstructible



0 1500 3000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM





6.3. Mouvement de terrain

Pour ce type de risques, de nombreuses études ont été réalisées soit par les communes, soit par l'Etat. Ces études ont abouti à l'élaboration de Plan de Prévention des Risques, ou de traduction dans les documents d'urbanisme sous la forme de zones à prescriptions.

Globalement, le travail mené dans le PLUi pour la définition de prescriptions relatives aux divers risques de mouvement de terrain, consiste à un recollement de la donnée existante. C'est notamment le cas concernant les risques d'éboulement et de glissement. Les prescriptions relatives au risque effondrement ont quant à elles été renforcées et précisées dans le cadre du PLUi suite aux éléments complémentaires apportés par la Porter à Connaissance de l'Etat sur le « risque minier ».

Sur un principe identique aux risques inondations et feu de forêt, les prescriptions définies visent à répondre à une préoccupation majeure du Territoire de prévenir au mieux des risques naturels qui le touchent. Différents niveaux de prescriptions sont définis en fonction du risque.

6.3.1. EBOULEMENT

Le risque d'éboulement correspond aux risques de chutes de blocs de falaises. Les zones de prescriptions afférentes à ce risque sont identifiées sur les planches graphiques par une trame spécifique déclinée selon quatre niveaux. Ces prescriptions sont cumulatives au fur et à mesure de la réduction du risque :

- zones de risque majeur définies sur des sites particulièrement sensibles où toute utilisation du sol, tout aménagement est interdit,
- zones inconstructibles, dans lesquelles les constructions nouvelles destinées à des usages techniques, d'amélioration d'intervention des secours sont admises, tout comme l'entretien de l'existant,
- zones à prescriptions renforcées, dans lesquelles, les aménagements et extensions mineures des constructions sont admis dès lors qu'ils ne génèrent pas la réalisation de logements supplémentaires pour ne pas soumettre plus de personnes au risque,
- zones à prescriptions simples où le risque est mineur et où les constructions nouvelles sont admises sous conditions.

Globalement, à l'exception des **zones à prescriptions simples**, les constructions nouvelles sont strictement limitées à des usages techniques.

6.3.2. EFFONDREMENT

Le risque d'effondrement est lié à la présence d'anciennes exploitations souterraines, à d'anciens ouvrages ou au développement de phénomènes karstiques connus sur le Territoire. Le PAC de l'Etat a récemment complété la connaissance de ce type d'aléa, permettant de définir plus finement les périmètres soumis à prescriptions.

Du fait de la sensibilité des constructions face à ce risque, le PLUi décrit une seule zone de prescriptions dite « zone inconstructible » dans laquelle les installations techniques ou les aménagements permettant la sécurisation des terrains sont admis, ainsi que l'adaptation mineure des constructions existantes.

L'application d'un seul type de prescription est liée à la fragilité des sols concernés et à la très grande difficulté technique à mettre en œuvre des parades pérennes. Toute nouvelle construction présenterait un risque conséquent et doit donc être évitée.

6.3.3. GLISSEMENT

L'aléa glissement de terrain est lié à la pente et au type de sol rencontré. Si de grandes masses d'aléas se dégagent, celui-ci est relativement méconnu à une échelle fine. En effet, en fonction du contexte géomorphologique, ce risque peut être maîtrisé par la mise en œuvre de principes constructifs particuliers.

Aussi, dans toutes les zones de prescriptions définies sur les planches graphiques, le PLUi impose la réalisation d'études géotechniques afin de mesurer la faisabilité d'une construction et, le cas échéant, de définir les principes constructifs nécessaires à l'évacuation de tout risque pour la construction.

6.3.4. REcul DU TRAIT DE COTE

Le recul du trait de côte ou mouvements de terrains liés aux instabilités des falaises côtières est un aléa dont la connaissance a été améliorée depuis une étude du BRGM publiée en septembre 2014 et relayé par les services de l'Etat.

Cette étude traduite cartographiquement, permet de repérer les secteurs susceptibles d'érosion.

Elle a été complétée par les secteurs à risque identifiés dans le cadre d'études communales, lesquelles conduisent à augmenter soit le linéaire du trait de côte, soit l'épaisseur de la zone impactée.

L'impossibilité de solutions pérennes face à ce type de phénomène impose la mise en œuvre d'une prescription unique pour prévenir au mieux le risque. Ainsi, dans les secteurs délimités sur les planches graphiques comme soumis au « risque de recul du trait de côte », tout aménagement est interdit.

Cette mesure permet de conserver une distance raisonnable du trait de côte et donc de prévenir d'une majorité de risques.

Périmètres des PPR et des zones à prescriptions relatives aux risques de mouvement de terrain

Bassin Ouest

-  Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain
-  Aléas recul du trait de côte
-  Zone inconstructible

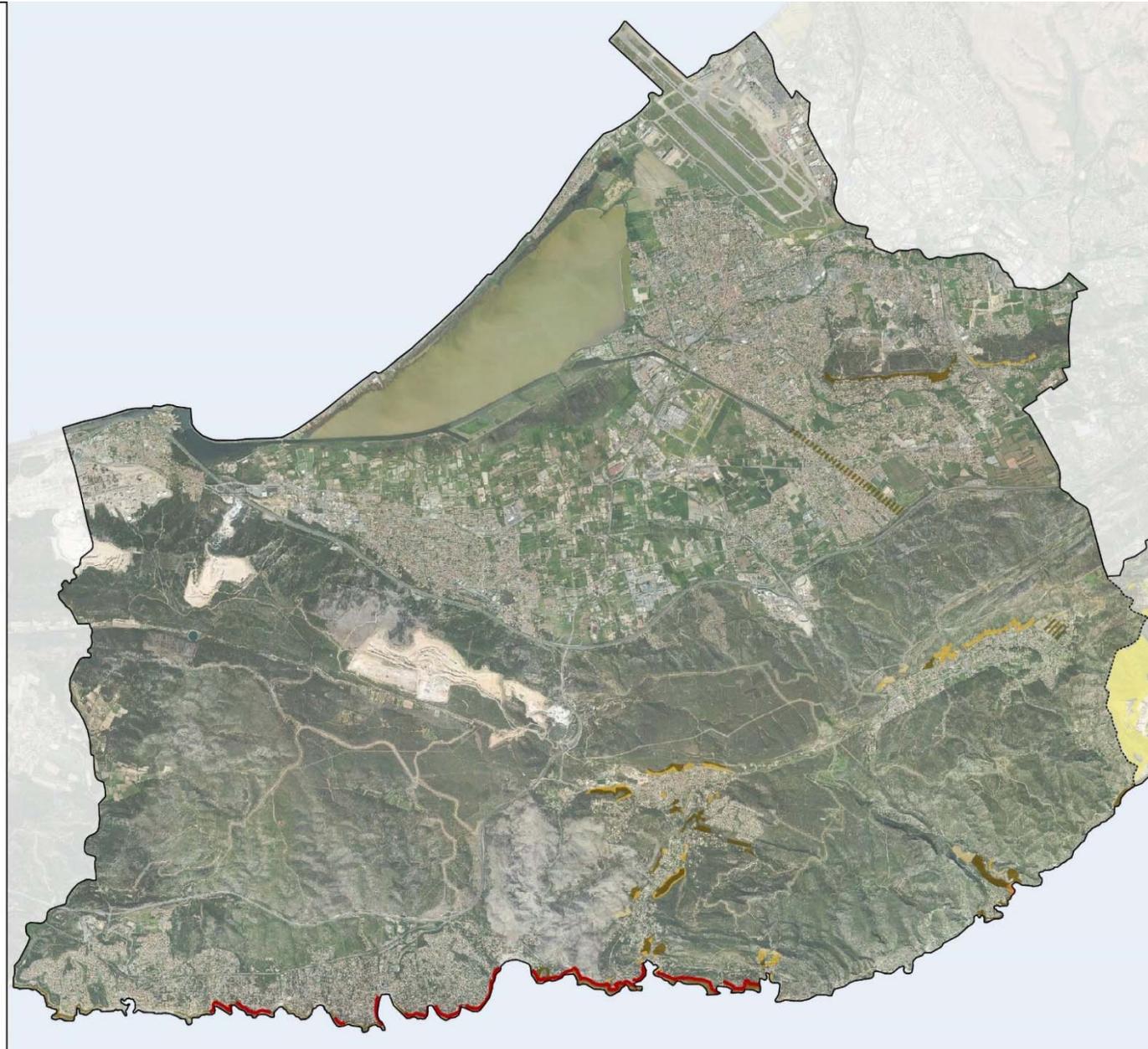
Aléa mouvement de terrain

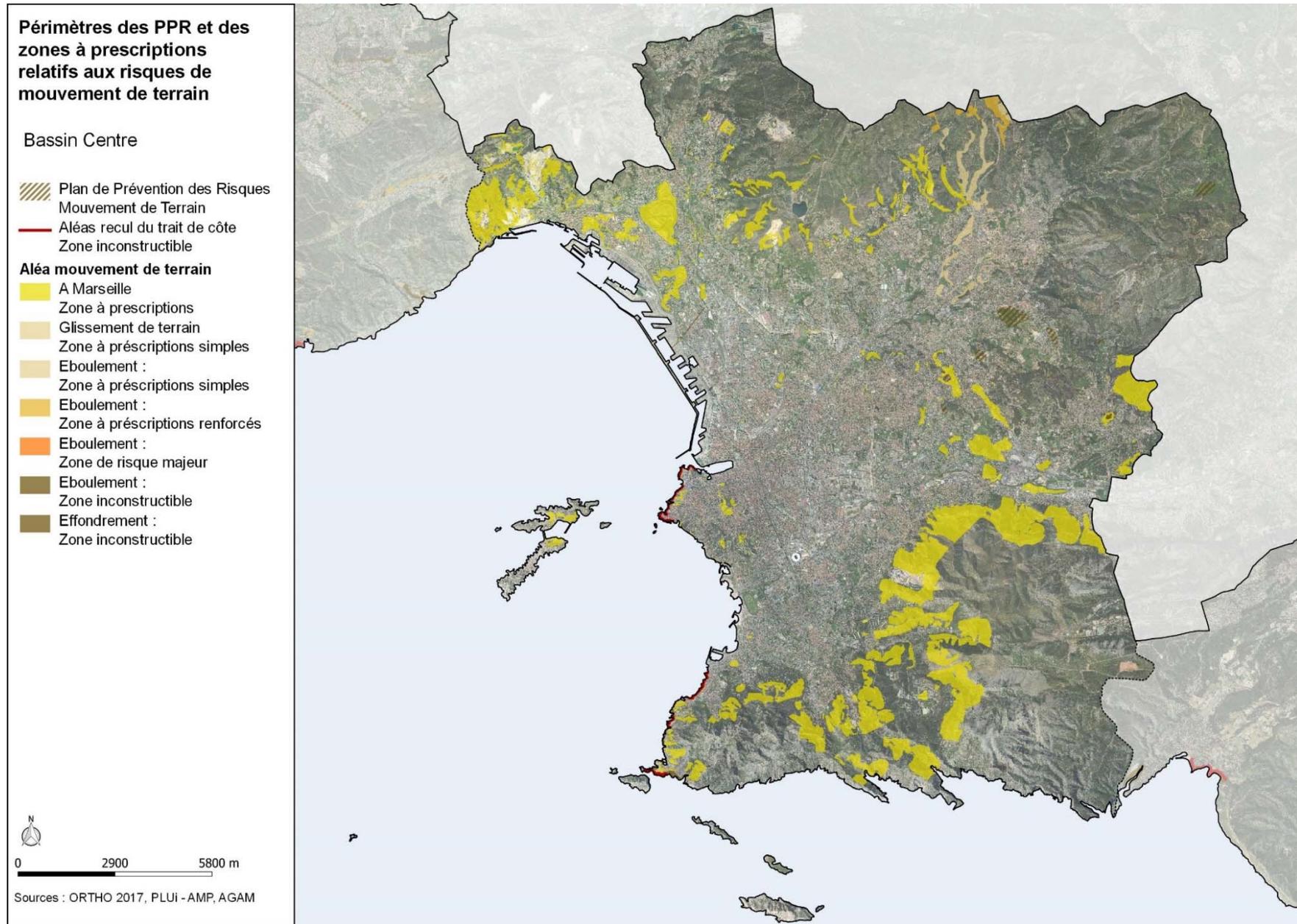
-  A Marseille
-  Zone à prescriptions
-  Glissement de terrain
-  Zone à prescriptions simples
-  Eboulement : Zone à prescriptions simples
-  Eboulement : Zone à prescriptions renforcés
-  Eboulement : Zone de risque majeur
-  Eboulement : Zone inconstructible
-  Effondrement : Zone inconstructible

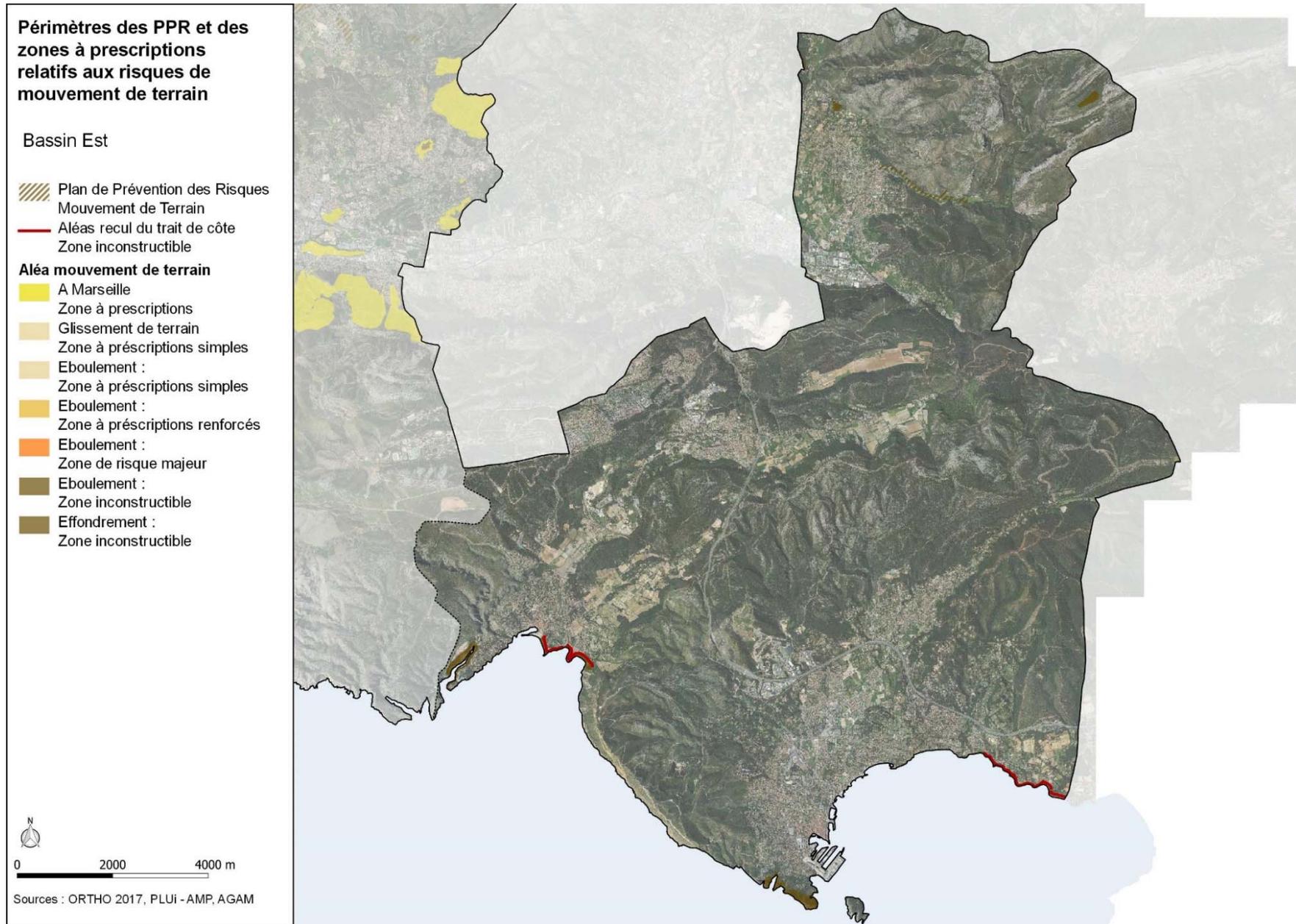


0 1500 3000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM







6.4. Technologiques

Les risques technologiques sont de deux ordres :

- les risques industriels,
- les risques de transports de matières dangereuses.

Les risques industriels sont répertoriés dans une nomenclature officielle spécifique et soumis à réglementation, la nomenclature des **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE). Ces installations sont classées, en fonction de la gravité, des dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter. Parmi ces ICPE, les établissements les plus sensibles sont concernés par la directive **SEVESO**, qui introduit les notions d'établissements dit SEVESO « seuil bas » et d'établissements dit SEVESO « seuil haut ».

Sur le territoire, trois établissements industriels sont classés SEVESO "seuil haut" :

- la raffinerie Total située à Châteauneuf-lès-Martigues (La Mède) ;
- l'établissement STOGAZ, implanté à Marignane (le Beausset / Raphèle) ;
- l'usine ARKEMA implantée à Marseille (Saint-Menet).

Trois autres ICPE sont classées SEVESO "seuil bas" :

- Airbus Hélicopters à Marignane à proximité de l'aéroport Marseille Provence ;
- UPL (ex CEREXAGRI), à Marseille (Arnavaux - 14^{ème} arrondissement) ;
- Protec Métaux Arenc, localisé à Marseille (Saint-Louis - 15^{ème} arrondissement).

Egalement, à Marseille, trois silos de stockage de céréales sont inscrits sur la liste des "silos à enjeux très importants" du Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (circulaire du 27/12/2006) :

- le silo de la Madrague (dit silo "Panzani"), localisé à proximité du GPMM et au bord de l'A55 ;
- le silo de la Grande Minoterie de la Méditerranée (ex Grands Moulins Maurels) ;
- le silo des Grands Moulins Storione, sur l'avenue Roger Salengro.

Les risques de transports de matières dangereuses existent sur toutes les communes du territoire, le long des principaux axes routiers et des voies ferrées sur lesquels peuvent circuler des véhicules de fret transportant des matières dangereuses. Au-delà, le territoire compte une forte concentration de canalisations dites à risques : transport de gaz, d'hydrocarbures, de produits chimiques.

6.4.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES INDUSTRIELS

L'intégration des Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Les établissements industriels classés SEVESO « seuil haut » sont tous couverts par des Plan de Prévention des Risques Technologiques, lesquels définissent des prescriptions ou des interdictions à la construction en fonction de périmètres précisément définis.

Les périmètres globaux des trois PPRT sont retranscrits sur les planches graphiques du PLUi pour mettre en évidence et prévenir de l'existence d'un risque. Au sein de ces périmètres, les pétitionnaires devront se référer au règlement spécifique dudit PPRT les concernant.

La prise en compte des risques liés aux autres ICPE

Concernant les ICPE classés en SEVESO « seuil bas », seule l'usine UPL est couverte par un périmètre de risque dans le « porter à connaissance » de la DREAL. Aucune information n'est disponible sur les autres sites.

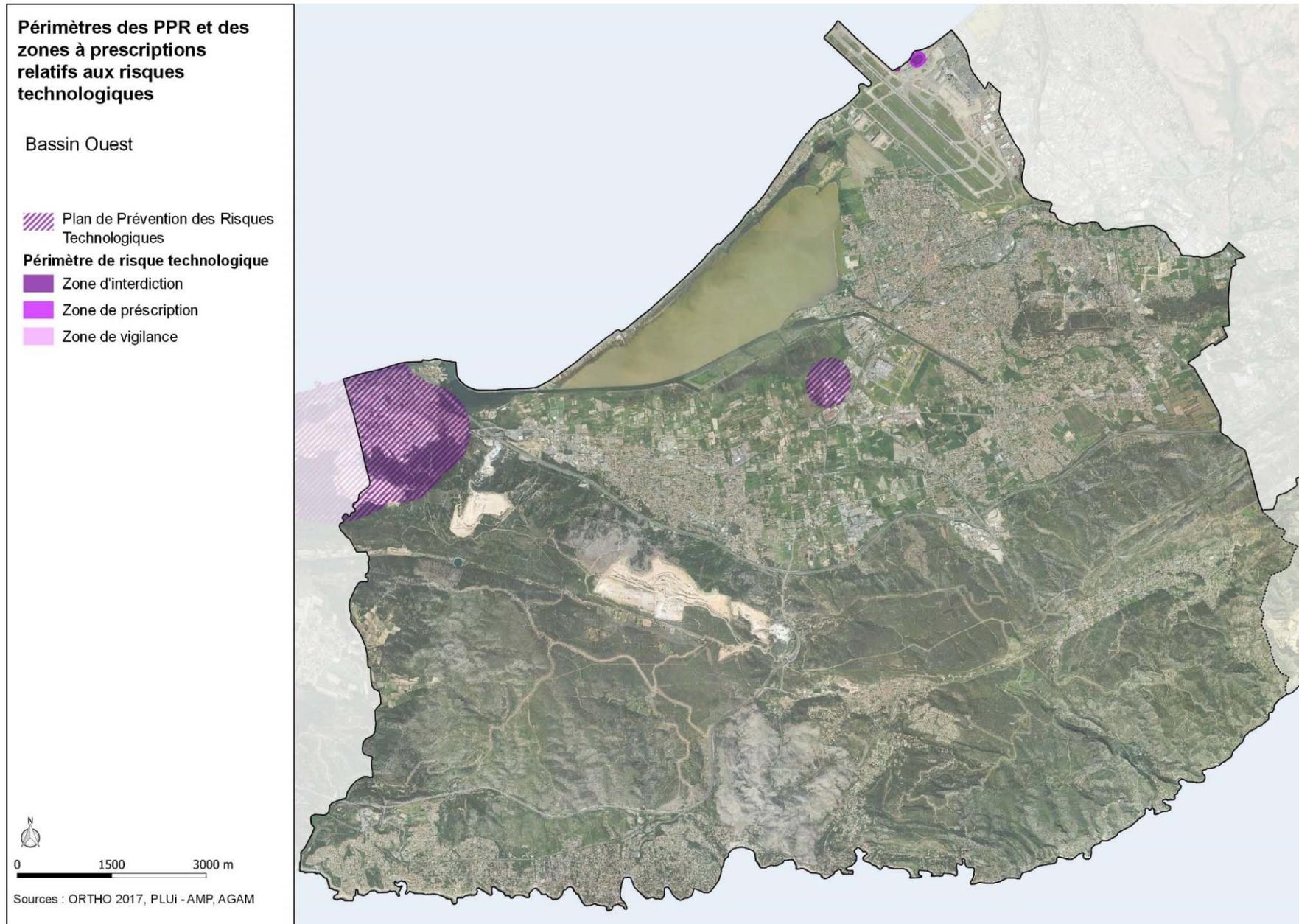
Le PLUi conserve toutefois, en plus de ce périmètre, d'autres périmètres hérités des précédents documents d'urbanisme communaux. Ainsi, les silos de stockage de céréales de Storione, de la Grande Minoterie et des Grands Moulins, ainsi que les silos sur l'aéroport Marseille Provence sont couverts par des périmètres de prescriptions.

Les périmètres délimitent les zones inconstructibles (Z1), des zones à prescriptions renforcées (Z2), des zones à prescriptions simples (Z3). Ces prescriptions s'appuient sur les attentes de l'Etat en termes de prévention des risques et font office de référence en la matière dans l'attente d'élaboration de PPRT.

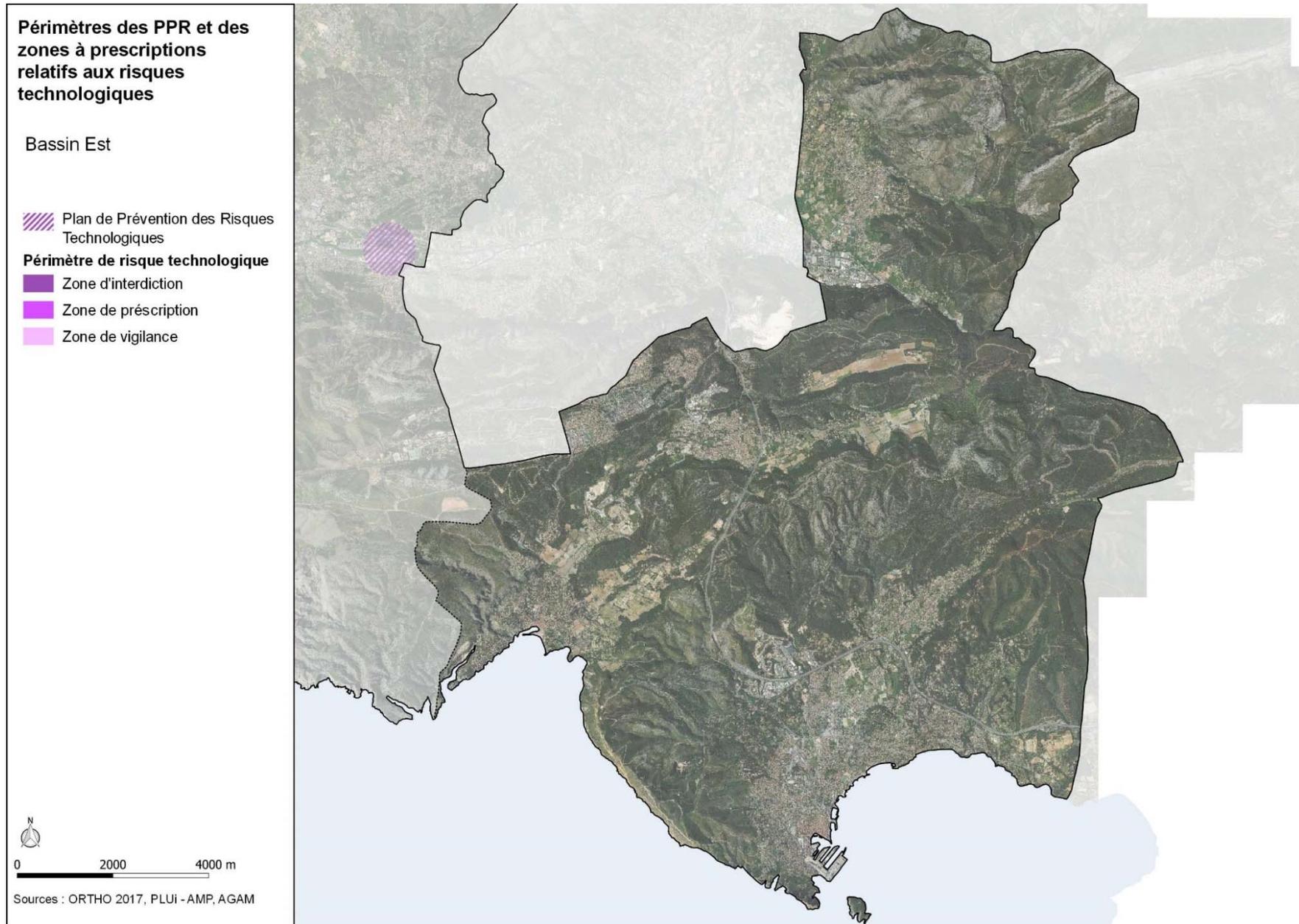
6.4.2. L'INTEGRATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES RELATIVES AUX TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

L'ensemble des axes et canalisations de transports de matières dangereuses est intégré dans le PLUi en tant que Servitudes d'Utilité Publique (SUP) portées à connaissance du Territoire par l'Etat. Celles-ci font office de normes supérieures comportant leurs propres prescriptions s'imposant à tout pétitionnaire dont la parcelle est concernée par le périmètre.

Le PLUi reporte ces SUP en annexes (Tome R du PLUi).







7. Les dispositions relatives à la prise en compte de la loi Littoral

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

La DTA des Bouches-du-Rhône précise les modalités d'application particulières à cette loi, lesquelles s'imposent aux documents d'urbanisme et sont également applicables à tout pétitionnaire sur le territoire. A défaut de modalités précisées dans la DTA, les dispositions législatives et réglementaires de la loi s'appliquent.

La déclinaison des prescriptions du Code de l'urbanisme est donc établie dans la DTA, dans une approche globale à l'échelle du département. Celles-ci ont été reprises dans le SCoT de MPM. Sur les volets « espaces remarquables », « coupure à l'urbanisation » et « espaces proches du rivage », la DTA mentionne que ces approches doivent être le socle d'un travail de délimitation plus fin à l'échelle des documents d'urbanisme locaux.

Ainsi, la présente partie s'applique à expliquer et justifier les éléments de détermination et de délimitation de ces différents espaces et d'attester de la mise en œuvre de la loi sur ces espaces.

7.1. Détermination et délimitation des espaces naturels remarquables

Les espaces (naturels) remarquables recouvrent les espaces terrestres, marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique qu'il convient de préserver au titre de la loi.

Ces espaces doivent être protégés de toute construction ou installation à l'exception d'aménagements légers nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur.

A l'échelle des Bouches-du-Rhône, la DTA a identifié ces espaces de façon exhaustive, lesquels ont été repris dans le SCoT. A partir de ces documents cadre, le PLUi doit identifier et délimiter précisément ces espaces en tenant compte, le cas échéant, des constructions, ouvrages, équipements, infrastructures et carrières qui y sont implantés en les extrayant des espaces remarquables.

7.1.1. METHODE DEFINIE POUR IDENTIFIER ET DELIMITER PRECISEMENT LES ESPACES REMARQUABLES

L'identification

Dans le cadre du PADD, l'identification des espaces remarquables, leur protection sont l'objet d'orientations spécifiques dans la partie « 2. Pour un écrin vert et bleu préservant le cadre de vie ». La carte d'orientation « Préserver un écrin vert et bleu garant du cadre de vie » identifie et délimite les espaces remarquables comme des cœurs de nature terrestre à préserver strictement de toute urbanisation.

Sur la base de la DTA et du SCoT, les espaces remarquables sont donc définis dans l'épaisseur du littoral, sur les massifs collinaires composant le territoire (La Nerthe, l'Etoile, le Garlaban, les Calanques, Cap Canaille, les contreforts du Grand Caunet) ainsi que sur le principal milieu humide, le Bolmon.

Certains espaces remarquables situés en milieu urbain ont été exclus de la démarche, afin de ne pas compromettre totalement des aménagements favorisant l'attractivité de ces sites au rayonnement supra communal. Il s'agit de Notre-Dame

de la Garde et du parc Borély à Marseille. Ces sites présentent des qualités paysagères ou constituent des espaces de jardins ou de nature remarquables. Toutefois, leur localisation dans un environnement urbain en mutation où leur statut de site touristique exceptionnel implique pour la collectivité de conserver des marges de manœuvre pour admettre des aménagements nécessaires à leur valorisation pour le renforcement de l'attractivité du territoire. L'extraction de ces espaces de la liste des espaces remarquables ne signifie pas pour autant l'absence de protections. En effet, ces sites demeurent protégés par d'autres outils : site classé et EBC, protection Monuments historiques sur le château Borély.

La traduction des ENR dans le règlement

Conformément à la DTA et au SCoT, le PLUi identifie dans son PADD les espaces remarquables au titre de la loi Littoral et les délimite finement dans sa partie réglementaire.

Les ENR devant être strictement préservés de toute urbanisation, ils trouvent leur définition réglementaire au travers de deux zonages : Ns complétée par la définition d'EBC et A1.

La zone Ns correspond à une zone naturelle inconstructible, à l'exception d'aménagement nécessaire à l'amélioration de la protection ou de la mise en valeur des sites concernés.

La zone A1 correspond à des zones agricoles littorales, dans lesquelles aucune construction n'est admise à l'exception de petites installations nécessaires à l'exploitation mais ne perturbant pas le paysage et conformes aux dispositions de la loi Littoral.

Ainsi, ces deux zones s'apposent inévitablement sur les espaces remarquables et assurent leur protection stricte.

La méthode de délimitation déclinée par grandes entités

De manière générale, la méthode retenue pour délimiter les espaces remarquables préalablement consiste en une reprise de la DTA précisée à une échelle plus fine et réajustée au regard des évolutions d'occupations ou de protections connues. Le PLUi a donc opéré à une adaptation des limites au regard :

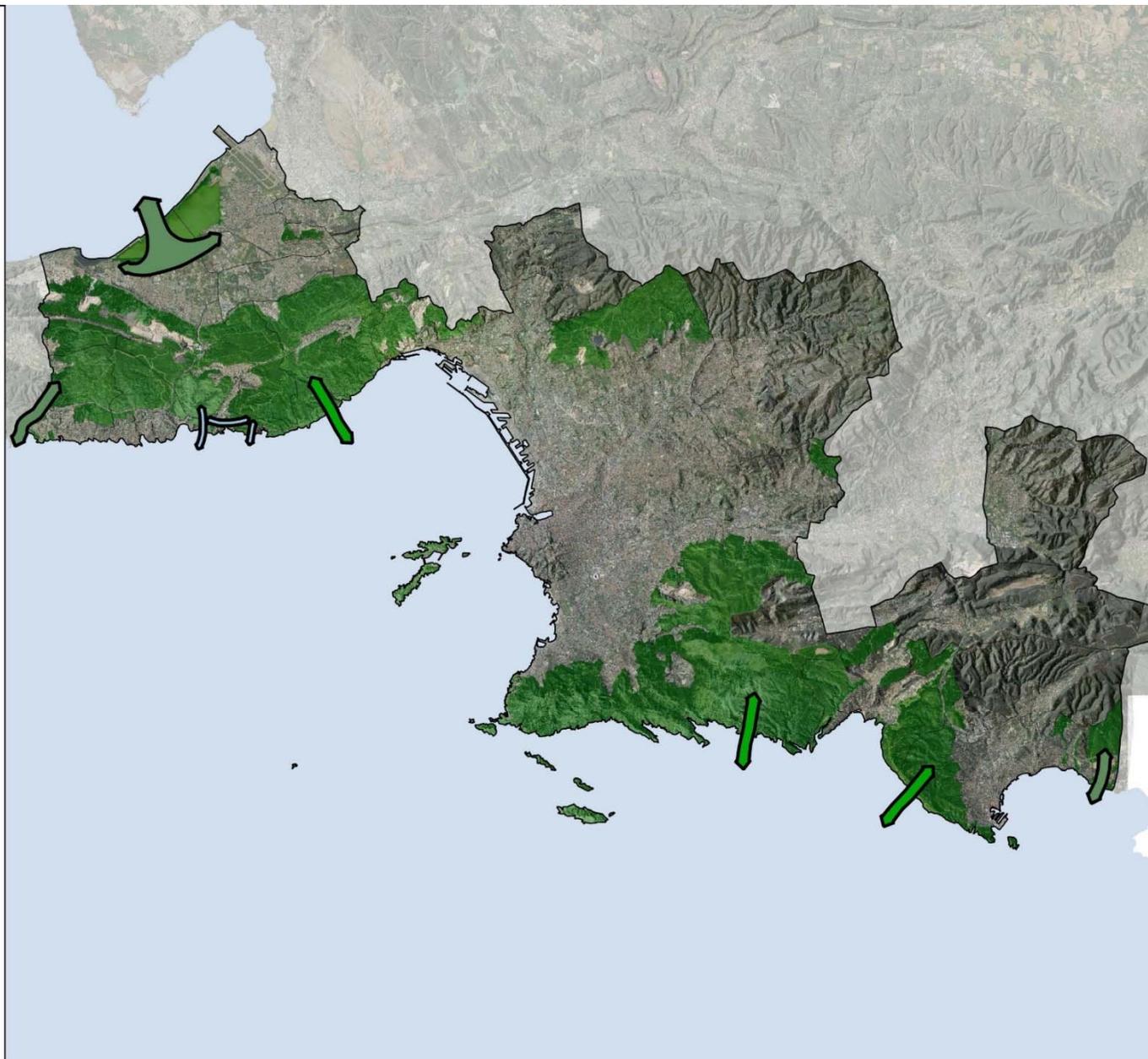
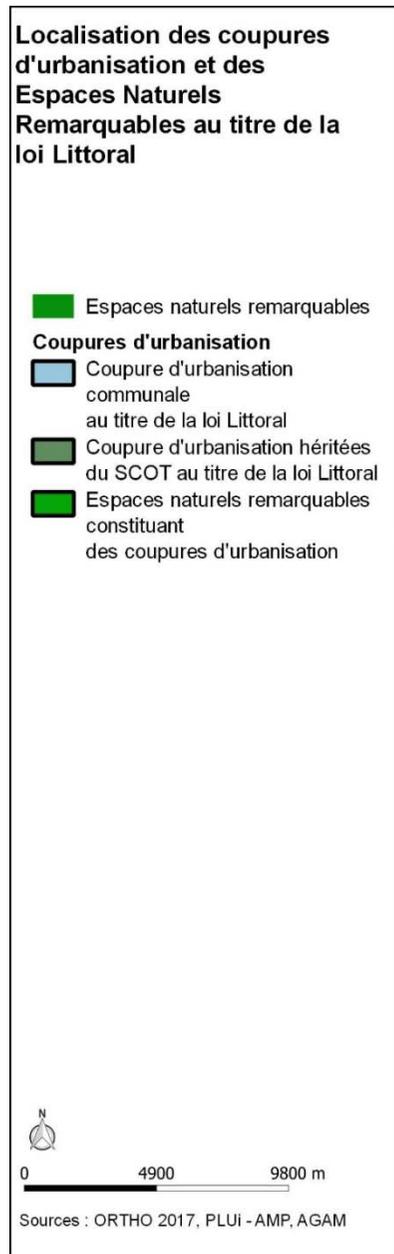
- d'une mise à jour des sites classés ou des périmètres Natura 2000, qui couvrent des espaces systématiquement inclus ;
- d'une mise à jour des périmètres d'autorisation d'exploitation des carrières, lesquels sont systématiquement retirés ;
- d'un arrêt à la limite urbaine, supposant parfois un réajustement fin dans les secteurs de franges mités.

Cette méthode se décline sur chaque site de la façon suivante.

- Etang de Bolmon : le périmètre de la DTA est globalement repris, mis à jour au regard du périmètre Natura 2000.
- Massif de la Nerthe : le périmètre de la DTA est globalement repris et retravaillé en certains points :
 - Adapté au périmètre du site classé qui couvre l'intégralité du massif et assure une réelle protection ;
 - Ajusté autour des périmètres d'exploitation de carrières, nombreuses dans le massif et également dans sa frange Est, du côté de l'Estaque ;
 - Ajusté aux abords de la raffinerie Total, conformément aux secteurs d'exploitation de l'entreprise ;
 - Ajusté, au Sud de la RD 9 du fait de la présence d'équipements et de la nécessité de préserver un retrait « coupe-feu » pour assurer la sécurité des personnes face au risque incendie dans le secteur en cours d'urbanisation du Réganas. Dans cette bande, entre la RD 9 et la zone urbaine, la limite des espaces remarquables a été fixée sur les premières lignes de crêtes non urbanisées depuis le littoral, afin de prendre en compte les continuités visuelles qui restent perceptibles et une certaine sensibilité paysagère du secteur.
- Massif de l'Etoile : le périmètre de la DTA est fidèlement suivi, faisant l'objet d'ajustements mineurs en limite de périmètre des anciennes carrières et ponctuellement sur une zone agricole définie pour le développement d'activités sylvo-pastorales à proximité du vallon de Dol.
- Massif du Garlaban : le périmètre de la DTA est repris avec des ajustements mineurs afin de contourner des constructions d'habitat situées en frange de massif qui ne peuvent être incluses dans le périmètre des espaces remarquables.
- Massif des Calanques : le périmètre de la DTA est en très grande partie confirmé par le périmètre du Parc National des Calanques, le site classé et le périmètre Natura 2000 qui couvrent le massif. Le périmètre de l'espace remarquable du

PLUi reprend le cumul de ces périmètres et ajuste la DTA sur les secteurs suivants :

- L'entrée du parc départemental des Bruyères, laquelle doit faire l'objet d'aménagement pour améliorer son accessibilité et faciliter sa fréquentation ;
 - Le site militaire de Carpiagne en excluant de l'espace remarquable les terrains d'entraînement ;
 - La carrière du vallon de Toulouse en conformité avec le périmètre d'exploitation ;
 - Le Technopôle de Luminy, en excluant du périmètre tous les secteurs d'équipements technopolitains existants ou projetés ;
 - Les hameaux cabanoniers des Goudes, de l'Escalette, de Saména, de Callelongue, de Morgiou et Sormiou, dont les habitations ont été extraites de l'espace remarquable. Sur ces hameaux, le PLUi cumule un zonage en accord avec la nature du site et dont les règles permettent la gestion de l'existant avec une servitude de protection patrimoniale dite « habitat cabanonier » édictée au titre de l'article L 151-19. celle-ci permet de garantir tant la qualité de vie de ces hameaux que la qualité de leurs réhabilitations et des mises aux normes rendues nécessaires ;
 - Le secteur Port-Miou où la limite a été définie sur la ligne de crête en limite de zone urbaine.
- Massif Couronne de Charlemagne / Tête de Napoléon / Cap Canaille où le périmètre des espaces remarquables de la DTA est repris sur le massif et évolue quelque peu aux franges de l'urbanisation cassidaine :
 - réajusté sur la carrière du Brégadan à Cassis en conformité avec le périmètre d'exploitation ;
 - réduit à hauteur du projet de golf porté par la commune ;
 - étendu sur la partie basse du massif pour correspondre au périmètre Natura 2000.



7.2. Détermination des coupures d'urbanisation littorale

En application de la loi Littoral, le PLUi doit également définir des espaces naturels faisant office de coupure d'urbanisation conformément à celle définie dans la DTA des Bouches-du-Rhône et celles du SCoT de Marseille Provence.

Dans son PADD, le PLUi a donc repris les trois principales coupures à l'urbanisation identifiées au SCoT, soit :

- les abords de l'étang de Bolmon dans les zones humides ou agricoles de Marignane et Châteauneuf-les-Martigues ;
- le Grand Vallat en limite Ouest de Sausset-les-Pins, dans un vallon occupé par un milieu humide ;
- le Liouquet en limite Est de La Ciotat, sur des massifs boisés et de terres viticoles entourant des poches d'urbanisation.

Outre les coupures d'urbanisation identifiées dans la DTA et le SCOT, les grands espaces naturels qui séquent le littoral maritime du Territoire Marseille Provence (le Massif du Cap Canaille entre La Ciotat et Cassis, le Massif des Calanques/Marseillevyre entre Cassis et Marseille, le Massif de la Nerthe entre Le Rove et Ensues-la-Redonne) n'ont aucune vocation à être urbanisés compte tenu des contraintes environnementales auxquelles ils sont astreints. Ils constituent de fait des coupures d'urbanisation littorale. Ces espaces zonés en Ns (naturel) sont compris dans les « espaces remarquables du littoral » définis par la DTA, et/ou dans un Site Classé, et/ou dans le Parc naturel des Calanques. Ils bénéficient donc de protection supra PLUi.

Le PADD identifie toutefois trois coupures d'urbanisation plus restreintes en termes de surface et d'autant plus nécessaires à localiser qu'elles sont enserrées dans un tissu urbanisé, sur la commune d'Ensues-la-Redonne : L'une située en limite avec Carry-le-Rouet a pour objet d'éviter une possible conurbation entre les deux communes ;

- Une autre située au Sud du vallon de Graffiane, entre la zone urbaine d'Ensues et le hameau de la Redonne, permet d'assurer une coupure naturelle entre le plateau urbain de Graffiane et les calanques de la Redonne et de Figuières.
- Enfin, une entre Méjean et les Figuières.

Explication de la traduction réglementaire

Ces coupures d'urbanisation, qu'elles relèvent ou pas de la DTA et du SCOT trouvent leur traduction réglementaire par la reconnaissance des parcelles non construites et l'application d'une zone et d'un règlement adéquat, empêchant la réalisation de constructions nouvelles pour éviter la conurbation entre deux secteurs urbains.

Ainsi, le **zonage Ns** a été privilégié pour la préservation des coupures car il assure la sanctuarisation des espaces. Ce zonage se retrouve sur les coupures du Grand Vallat à Sausset-les-Pins, sur l'étang de Bolmon et ses milieux humides à Marignane et à Châteauneuf, sans discontinuité jusqu'au bassin de la Mède, ainsi que sur les deux coupures identifiées par le PLUi à Ensues-la-Redonne. Il a été défini ponctuellement sur le secteur du Liouquet à La Ciotat, sur les secteurs de nature préservée. Le zonage Ns concerne également les massifs du Cap Canaille sur La Ciotat et Cassis, des Calanques sur Cassis et Marseille, et de la Nerthe au Rove et à Ensues-la-Redonne.

Ponctuellement, sur les parcelles cultivées en frange des milieux humides de l'étang du Bolmon à Châteauneuf et Marignane, mais également sur le secteur du Liouquet à La Ciotat, sur les parcelles cultivées, le **zonage A1** a également été retenu, reconnaissant la pratique agricole tout en limitant strictement la construction à de petites unités démontables et nécessaires à l'activité agricole. Ces installations du fait de leur limitation en taille et en durée, n'auront donc pas d'impact significatif sur les espaces littoraux. Ce choix répond aux enjeux de préservations paysagères et écologiques dans les coupures d'urbanisation, combinés aux enjeux d'activités agricoles pérennisées.

Ponctuellement, des **zonages Nt** ont été définis en coupure d'urbanisation autour du Bolmon (La Moute Nord à Châteauneuf-les-Martigues et la future base de loisirs de l'Estéou – en cours d'aménagement – à Marignane), sur des sites propriétés des collectivités qui ne feront pas l'objet de constructions, mais d'aménagements d'espaces publics valorisant les sites littoraux et améliorant leur accessibilité. Le zonage est donc conforme au maintien des coupures d'urbanisation sur ces secteurs.

Enfin, au Liouquet à La Ciotat ou sur le secteur de Graffiane à Ensues-la-Redonne, des **zones Nh** ont été définies. Ces zonages reconnaissent l'existence de plusieurs constructions sans pour autant ouvrir à la constructibilité ces secteurs. L'admission

des extensions limitées (donc en accroche du bâtiment principal) des constructions existantes inférieures à 200 m² ne peuvent être considérés comme une urbanisation des sites. Au contraire, il s'agit de reconnaître le caractère naturel de sites qui auraient pu être largement urbanisés par le passé, sans pour autant méconnaître l'existence d'habitations.

A La Ciotat, en limite avec Saint-Cyr, la coupure d'urbanisation est renforcée par la définition d'EBC dans cette zone Nh. Ces EBC sont continus tout au long de la limite communale, reliant ainsi les deux zones Ns situées au Nord et au Sud de la voie ferrée. Cet ensemble de règles assurent le maintien de la coupure d'urbanisation à terme.

7.3. Identification et délimitation des espaces proches du rivage

7.3.1. METHODE D'IDENTIFICATION ET DE DELIMITATION DES EPR

Dans le cadre de l'application de la loi Littoral, la délimitation des espaces proches du rivage (EPR) a pour objectif d'identifier les espaces urbains ou de frange ville-nature dont l'évolution présente des enjeux majeurs au regard de la proximité du littoral, et pour lesquels un principe d'extension limitée de l'urbanisation est à retenir.

Cette identification se fonde sur la prise en compte de plusieurs critères, dont la lecture croisée permet une délimitation circonstanciée des EPR. Les critères retenus sont ainsi :

- La distance au rivage (susceptible d'être appréciée en fonction de l'accessibilité) ;
- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique, d'une limite forte dans le paysage. Une approche sensible sur les ambiances littorales particulières à certains quartiers littoraux a conduit à inclure certains secteurs dans les EPR ;
- La co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer (depuis le rivage et depuis l'intérieur des terres).

Ces différents critères sont non-cumulatifs, même si le premier critère pris en compte est celui de la distance/accessibilité au rivage. A cet égard, la présence marquée d'une infrastructure routière pourra être considérée comme une limite recevable, lorsqu'elle constitue une délimitation franche ou une coupure nette.

La délimitation de l'EPR proposée sur les communes littorales des bassins de vie Est et Ouest du conseil de territoire Marseille Provence est établie à partir d'une observation des critères précités sur les secteurs littoraux et au vu des caractéristiques propres de ceux-ci.

Le relief et la visibilité (visibilité depuis l'intérieur vers le rivage ou depuis le rivage vers des points hauts) sont des critères majeurs. Suivant le relief, les vues peuvent être plus ou moins ouvertes ou panoramiques et révéler des paysages. Relief et visibilité déterminent ainsi potentiellement le choix de la distance au rivage, elle-même pouvant être appréciée en fonction de l'accessibilité.

La notion de caractère naturel des secteurs intègre l'occupation agricole. Les secteurs naturels ou agricoles sont considérés comme faisant partie de fait des EPR mais avec des profondeurs variables suivant le contexte. Ainsi, le tracé de l'EPR peut s'interrompre lorsqu'il arrive sur des espaces intégralement protégés, tels ceux du Parc national des Calanques (Marseille, Cassis, La Ciotat) ou les grands espaces naturels de la Côte Bleue (Le Rove au contact d'Ensuès-la-Redonne). Le tracé peut également traverser parallèlement au littoral un espace naturel ou agricole, sans le prendre dans la totalité de sa profondeur (Châteauneuf-lès-Martigues ; Le Liouquet à La Ciotat, Le Corton à Cassis...).

Le caractère urbanisé des secteurs considérés, quant à lui, participe également de la délimitation du tracé. D'une manière générale :

- en surplomb d'un relief littoral au versant naturel, seul le premier front urbanisé couronnant celui-ci est inscrit en EPR en étant considéré comme constitutif du paysage littoral (Sausset-les-Pins, Ensues-la-Redonne) ;
- inversement, si l'échelle d'un versant urbanisé dépasse une certaine profondeur au regard du littoral, le versant peut ne pas être entièrement inscrit en EPR (Marseille Corniche) ;

- si l'épaisseur de ses tissus urbanisés est limitée ou clairement circonscrite, elle pourra être intégralement inscrite en EPR (Le Rove, les Goudes ou Callelongue à Marseille...);
- enfin, en tissu urbain « de ville » pleinement constitué, la limite d'EPR prendra en compte le premier front bâti situé autour des quais portuaires (ports de la Côte Bleue, Vieux-Port à Marseille, port de Cassis, Port-Vieux de La Ciotat). Sur les autres secteurs urbanisés, elle sera d'une profondeur variable, au regard notamment des perceptions et des ambiances littorales venant affiner et compléter le choix de la limite.

Considérant leurs singularités, certains secteurs ne font pas l'objet d'une délimitation de l'EPR. Ainsi les espaces insulaires urbanisés font intégralement partie des EPR. Par ailleurs, il est apparu sans intérêt de délimiter les EPR au droit de la zone naturelle, en sus de son inscription au titre des espaces naturels remarquables qui constitue de facto une protection « inaliénable » interdisant tout projet sur ces espaces, auxquelles s'ajoutent, sur certains secteurs, d'autres strates de protection (Site Classé, Parc national des Calanques).

7.3.2. PRINCIPE DE TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La définition des EPR a pour objet une prise en compte accrue des paysages et de l'environnement littoral dans les dynamiques d'urbanisation. Sa délimitation a des conséquences en termes d'extension limitée et d'orientation d'aménagement pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs compris dans cet EPR. On entend par « extension de l'urbanisation » : la création d'un nouveau quartier, l'extension ou le renforcement significatif de l'espace urbanisé, la modification de façon importante des caractéristiques d'un quartier.

Aussi, à partir de la limite fixée, le principe de traduction réglementaire consiste à faire correspondre le zonage et les outils réglementaires à la morphologie du tissu dans les zones urbaines ou à l'occupation des sols dans les espaces naturels ou agricoles.

Ainsi, dans les zones urbaines :

- les tissus les plus denses (collectifs ou pavillonnaires) sont couverts par des zonages UC ou UP qui admettent des densités et des hauteurs équivalentes à l'environnement urbain existant. Ces règles permettent donc une légère densification dans le respect de la morphologie existante ;
- les tissus urbains les moins denses sont quant à eux couverts par des zonages UM ou Nh qui limitent fortement la densité, du fait d'un déficit d'accessibilité certes, mais aussi pour garantir la préservation du cadre paysager dans ces sites particuliers (criques et calanques urbanisées) ;
- à ces règles générales du zonage, peuvent être ajoutées des prescriptions graphiques pour la protection des boisements, pour la limitation de hauteur des constructions, pour la préservation des perspectives qui participent à la traduction des espaces proches du rivage.

Dans les espaces à dominante naturelle ou agricole, le principe retenu est l'absence d'ouverture à l'urbanisation et leur confortement comme espaces préservés de constructions. Ainsi, des zonages Ns, Nt et A1 ont été définis pour garantir leur préservation.

7.3.3. DELIMITATION DES EPR PAR SECTEUR

Pour expliquer la définition de la limite de l'EPR, le territoire est découpé en 5 secteurs littoraux dans lesquels différentes séquences paysagères, topographiques et urbaines se distinguent.

Les secteurs sont les suivants :

- Littoral Est (La Ciotat / Cassis)
- Marseille Rade Sud
- Marseille Rade Nord
- Littoral de la Côte Bleue
- Littoral des étangs de Berre et du Bolmon

Littoral Est (La Ciotat / Cassis)

Depuis l'Est de La Ciotat jusqu'à l'Ouest de Cassis, ce secteur littoral se développe sur deux communes bordant deux baies distinctes, séparées et encadrées par des reliefs très prégnants (falaises du Liouquet, Île Verte, massif du Cap Canaille, massif des Calanques), socles d'espaces naturels majeurs et protégés (Parc national des Calanques) ou à dominante agricole (Le Revestel à Cassis, le Liouquet à La Ciotat). Ce secteur présente un profil prononcé, rythmé par des reliefs, des caps, des pointes, des anses et des criques. Le littoral urbanisé s'articule autour de sites portuaires originels aux évolutions contrastées. Si le port de La Ciotat jouxte les espaces industrialo-portuaires des Chantiers navals que des bassins de plaisance le prolongent à l'Est, celui de Cassis conserve tout son pittoresque touristique. Ce littoral urbain s'accompagne également de plages (dont les plages de ville de La Ciotat, celles du Bestouan et de la Grande Mer à Cassis) mais aussi de côtes rocheuses et de falaises parmi les plus hautes d'Europe (les Soubeyranes, plongeant à pic depuis le massif du Cap Canaille).

Sur La Ciotat, cinq séquences se succèdent d'Est en Ouest :

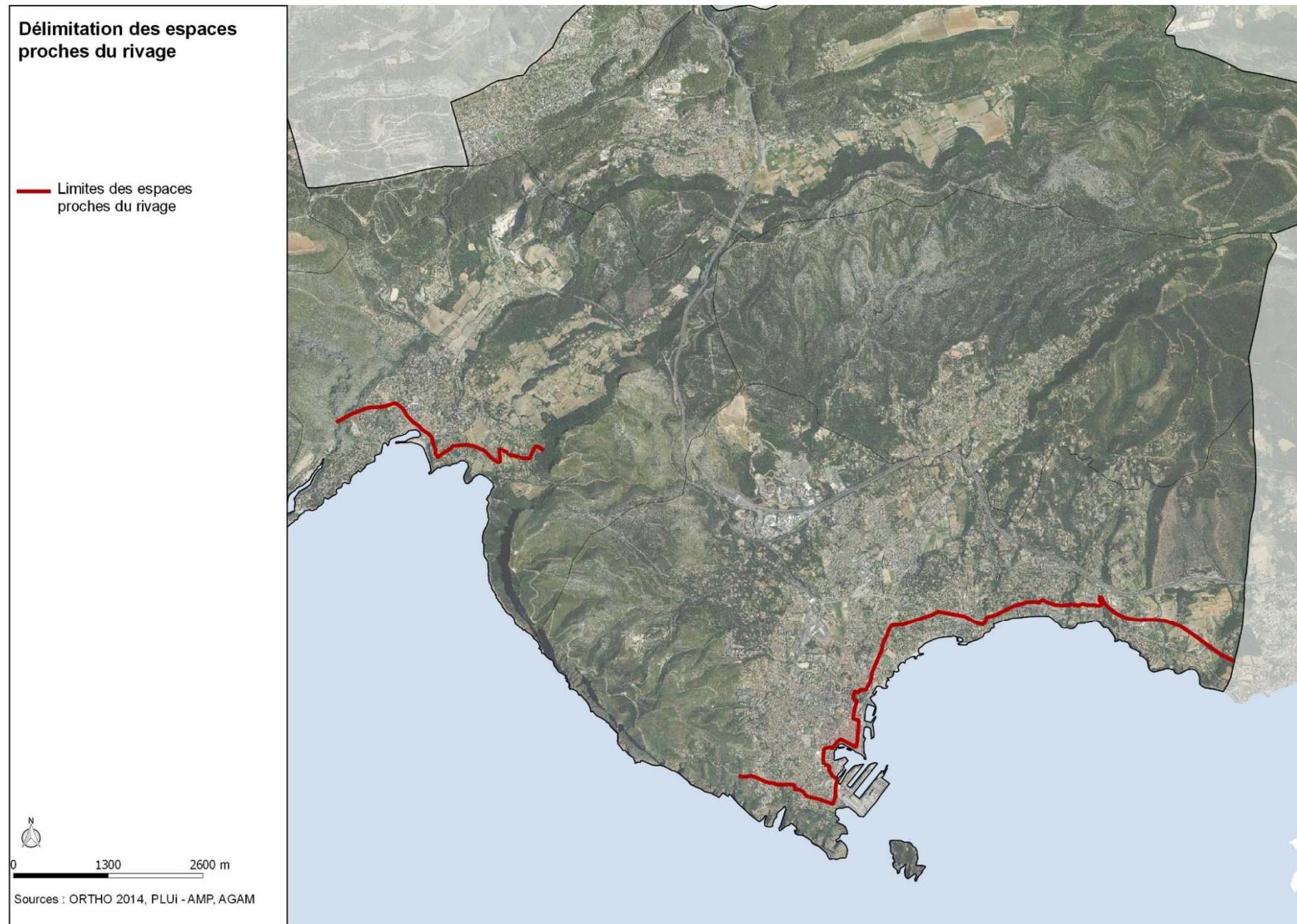
- Depuis la Pointe de Galant, limite communale à l'Est jusqu'à la Pointe La Falaise, à distance des falaises du littoral, l'infrastructure ferroviaire s'impose comme limite des EPR. Les espaces à dominante agricole ou naturelle du secteur participent pleinement des ambiances et paysages maritimes du bord de mer dont ils constituent le premier plan paysager. Il est donc essentiel de limiter et/ou d'interdire les extensions urbaines dans ces espaces ;
- Depuis la Pointe La Falaise jusqu'à la Pointe de la Baumette, la topographie chahutée accentue la perception des paysages en offrant notamment des vues panoramiques proches comme lointaines depuis des points plus élevés. L'EPR englobe les versants et lignes de crête boisées qui descendent vers la mer, qu'il convient de préserver de toute urbanisation du fait de leur intérêt paysager majeur participant de la qualité d'entrée de ville de ce secteur ;
- Sur la séquence de Fontsaïnte, depuis la Pointe de la Baumette jusqu'au Cap des Moulins (Saint-Jean), la délimitation de l'EPR s'appuie sur une unité topographique de versant à faible pente, où le caractère urbain est affirmé avec une relative homogénéité des tissus à dominante d'habitat individuel. L'unité paysagère et l'ambiance littorale y sont marquées, au travers des vues sur mer mais aussi de la végétation naturelle renforcée par la végétalisation anthropique ;

- Le long du littoral occupé par les plages urbaines, depuis le Cap des Moulins (Saint-Jean) jusqu'au bassin des Capucins, la limite de l'EPR circonscrit ici une séquence dont l'unité littorale se fonde sur une double vocation urbaine et balnéaire. Les tissus urbains témoignent des premières extensions de lotissements à vocation résidentielle et balnéaire nées dans le prolongement du centre-ville. Bordés à l'Ouest par le centre ancien et à l'Est par la butte de Saint-Jean et son petit port, ils ont été développés à l'arrière du front de mer et de ses plages dont le récent réaménagement accentue davantage encore la vocation balnéaire ;
- Depuis le bassin des Capucins jusqu'au chemin du Sémaphore, les caractéristiques multiples et contrastées de cette séquence conduisent à définir une limite des EPR pour laquelle la topographie le dispute à l'industrialo-portuaire. Depuis le Nord, le tracé prend la première épaisseur en façade du centre ancien puis intègre la frange bâtie située en rive Ouest du Port-Vieux pour finir à la capitainerie. Au Sud de cette limite, la présence de la plateforme des Chantiers navals et de ses spécificités contraint la continuité du tracé qui le traverse depuis la rue Portalis jusqu'à l'avenue des Calanques et son carrefour avec l'avenue du Mugel. Le tracé remonte ensuite par celle-ci et le chemin de Notre-Dame-de-la-Garde jusqu'au chemin du Sémaphore. Sur les piémonts du massif des Trois Secs, l'urbanisation résidentielle s'étage offrant des vues plongeantes sur le littoral tout en étant très perceptible depuis celui-ci. Il convient de préserver ces secteurs de toute densification du fait des fortes pentes, pour des raisons paysagères mais également de par la proximité immédiate du Parc national des Calanques.

Sur Cassis, trois séquences se distinguent :

- A l'Est, depuis Le Revestel jusqu'à la Pointe des Lombards, les critères topographiques, la visibilité et l'importance des espaces naturels ou agricoles déterminent la limite des EPR. Le tracé de l'EPR descend depuis les piémonts du Cap Canaille (Bau de la Saoupe) en intégrant les zones agricoles dont les vignobles sont fortement perceptibles dans le paysage (hauteurs du Revestel) et constitutifs des paysages emblématiques. Il est donc impératif de préserver ces zones de toute urbanisation. Plus à l'Ouest, le secteur de la Pointe des Lombards offre peu de visibilité de par sa topographie. Le critère de la distance au rivage prévaut alors principalement pour définir une délimitation qui se cale peu ou prou sur les voies de desserte ;

- Depuis la Pointe des Lombards jusqu'au Bestouan, le tracé de l'EPR se fonde sur les critères de distance au rivage, de relief et de visibilité. Depuis les hauteurs du château qui domine le centre ancien, la délimitation descend jusqu'à l'orée du centre ancien en prenant le front bâti situé en façade sur le quai des Baux, pour remonter ensuite et prendre en épaisseur le versant Nord du port, jusqu'au bord de la carrière du Picouveau. Il se poursuit en traversant le vallon des Brayes à l'arrière des vestiges de l'usine à fer pour remonter au Sud en surplomb de l'ancienne carrière du Bestouan jusqu'au Pas des Marmots ;
- Sur la presqu'île de Port-Miou, la visibilité, le relief et les caractéristiques d'occupation sont des critères déterminants pour le choix de la délimitation de l'EPR, qui est ici la même que celle de la séquence précédente. Située en rive du Parc national des Calanques et pour partie en aire d'adhésion, bordant la baie de Cassis à l'Ouest par son relief massif qui lui confère une certaine visibilité, la presqu'île de Port-Miou fortement urbanisée s'inscrit intégralement dans les espaces proches du rivage. Sa visibilité conditionne la nécessité de préserver la presqu'île de toute urbanisation nouvelle afin de maintenir ses paysages qui sont en interface visuelle avec le massif des Calanques situé à l'arrière.



Marseille Rade Nord

Depuis les limites communales de Marseille avec Le Rove au Nord jusqu'au Vieux-Port plus au Sud, sur près de 11 kilomètres ce secteur présente un littoral très fortement artificialisé, résultant principalement de la présence des bassins Est du Grand Port Maritime de Marseille (GPMM).

- Depuis l'Ouest, le tracé suit les premiers contreforts du massif qui dominent la voie ferrée puis remonte aux limites supérieures de la carrière des Riaux en surplomb du port de la Lave. Il se fixe ensuite sur le chemin de la Nerthe, à l'arrière du noyau villageois pour redescendre jusqu'à l'axe boulevard Farrenc/traverse de la Sacomane, préservant le pittoresque des fronts de mer bâtis. A l'Est, le tracé se poursuit jusqu'aux portes de Saumaty, où s'amorcent les grandes infrastructures industrialo-portuaires du Grand Port Maritime de Marseille.
- A partir de Saumaty, le littoral est occupé par les emprises artificialisées et les plans d'eau du Grand Port Maritime de Marseille (GPMM), séparés des tissus urbanisés limitrophes par le faisceau des voies ferrées (gare de Mourepiane) et par les infrastructures routières (Chemin du littoral, RD 568 et RD5, autoroute du littoral A55) qui constituent la délimitation de l'EPR.
- A partir d'Arenc, l'urbanité du littoral connaît un renouveau avec le secteur de restructuration urbaine d'Euroméditerranée, se traduisant par une re-composition du front de mer (Terrasses du Port, espaces culturels du Silo d'Arenc) et par la transformation du quartier de la Joliette avec l'émergence de formes architecturales nouvelles dont la tour CMA-CGM.

Marseille Rade Sud

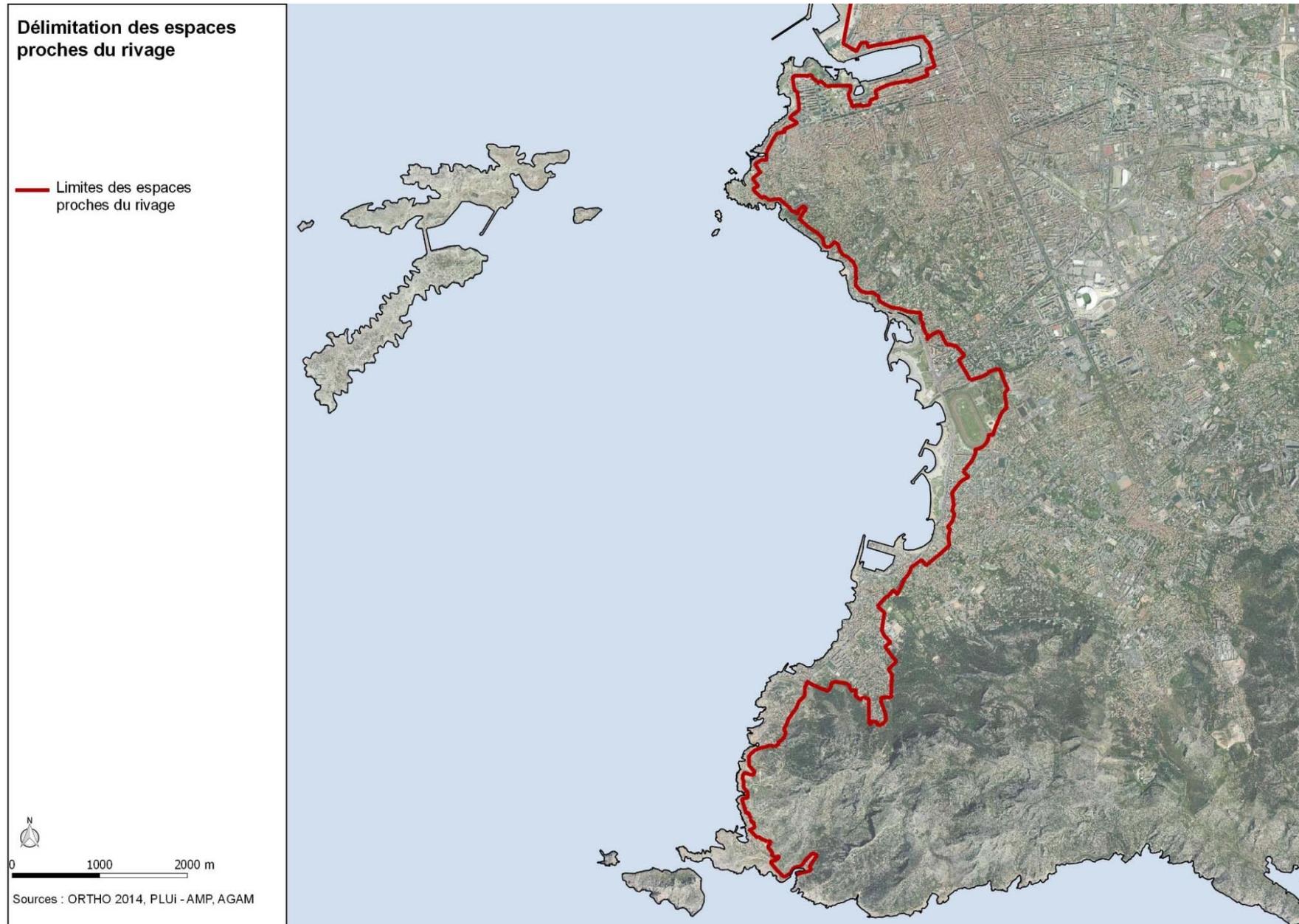
Depuis La Joliette au Nord du Vieux-Port jusqu'à Callelongue à l'extrémité Sud du littoral occupé, le littoral de la rade Sud de Marseille présente un profil fortement urbanisé sur 12 des 18 kilomètres de linéaire côtier. Si dans un premier temps les tissus urbains de centre-ville l'emportent avec les espaces hypercentraux du Vieux-Port, leur prolongement résidentiel se développe en versant tout le long de la corniche du Président J.-F. Kennedy, bordant le littoral de la colline de Notre-Dame de la Garde. Le littoral de la plaine de l'Huveaune s'ouvre ensuite plus

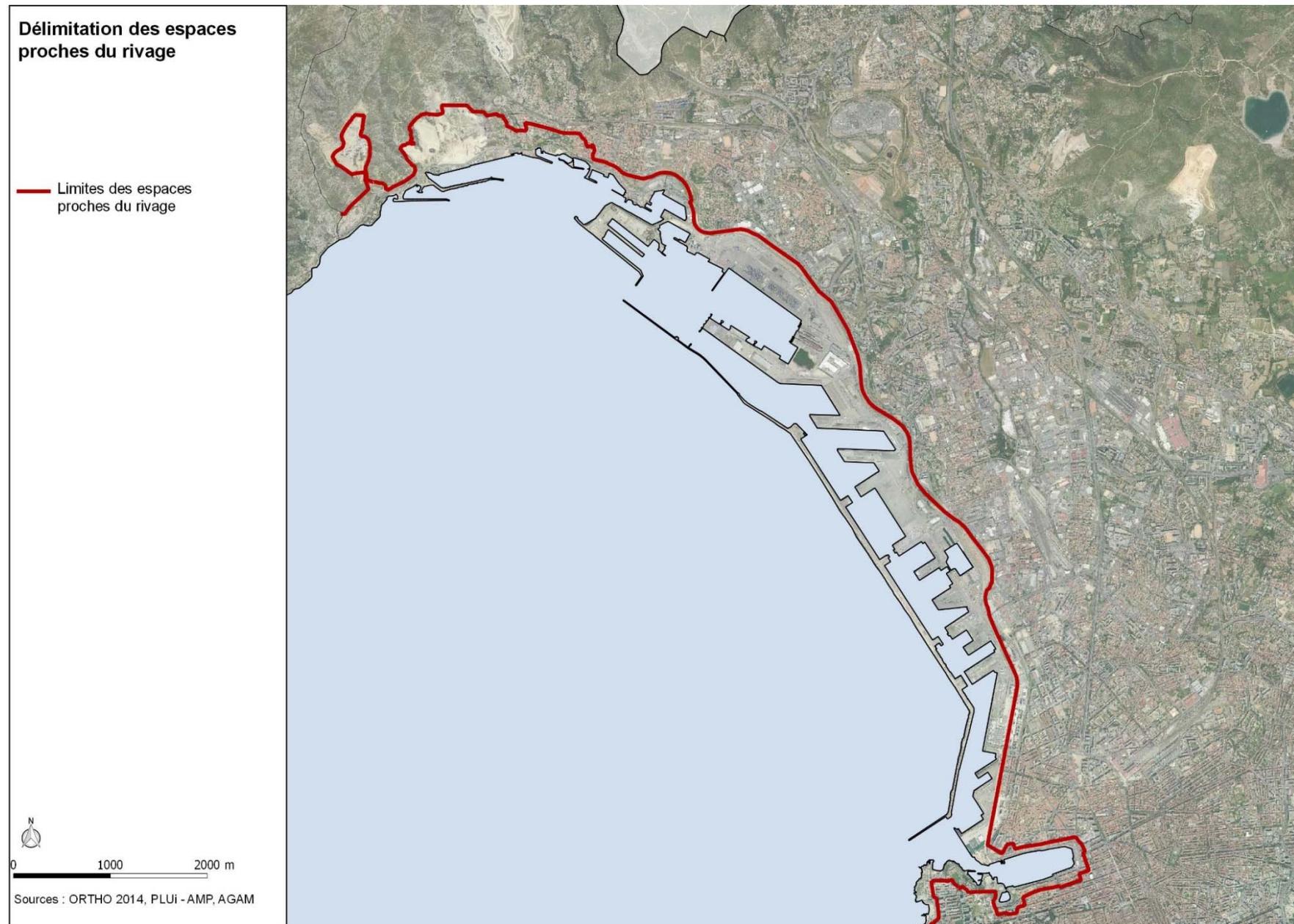
au Sud, bordée par les plages urbaines du Prado et de la Vieille Chapelle. La côte urbanisée se fait plus rocheuse à partir de la Pointe Rouge et plus sauvage ensuite en entrant dans le Parc national des Calanques. Les caractéristiques plurielles de ce littoral nécessitent plus qu'ailleurs une lecture croisée de l'ensemble des critères, afin de les conjuguer pour une délimitation rationnelle des EPR. Ainsi :

- Sur le linéaire La Joliette / La Pharo / Les Catalans / Vallon des Auffes, au sortir des grandes infrastructures industrialo-portuaires du Grand Port Maritime de Marseille et du vaste secteur d'Euroméditerranée, le tracé de l'EPR longe le bassin du J4 par le Quai de la Joliette et le Quai de la Tourette. Cette séquence est fortement marquée par l'urbanité et le caractère emblématique du Vieux-Port et de ses quais réaménagés, par le renouveau de son entrée Nord (Mucem, fort Saint-Jean) faisant face au Palais du Pharo, puis par l'ouverture du centre-ville à l'Ouest sur la plage urbaine des Catalans et l'amorce de la corniche du Président J.-F. Kennedy ;
- Depuis le Vallon des Auffes, le caractère urbain reste affirmé avec une vocation résidentielle qui se conjugue avec le bâti patrimonial dans une ambiance fortement marquée par une atmosphère balnéaire et littorale. Le tracé de l'EPR traverse les quartiers d'Endoume et de Malmousque puis épouse temporairement la corniche du Président J.-F. Kennedy à hauteur de l'anse de la Fausse Monnaie. Il prend ensuite en épaisseur le premier front bâti en surplomb de celle-ci, dont le déroulé sinueux se poursuit au-dessus des rochers et de la mer aux pieds des quartiers Bompard et du Roucas Blanc. Il offre alors des perspectives fuyantes et des vues en balcon sur la rade Sud, dans un rapport à la mer d'ordre essentiellement paysager ;
- Au sortir de la corniche du Président J.-F. Kennedy, une nouvelle séquence présente un visage de métropole littorale caractérisé par le complexe balnéaire des plages du Prado et l'hippodrome Borély. Du fait de l'absence relative de relief liée au débouché de la plaine de l'Huveaune, le tracé de l'EPR prend davantage en épaisseur le front urbain pour englober le quartier de La Plage et son prolongement au Sud de l'avenue du Prado. Par-delà l'hippodrome Borély, le tracé de l'EPR se cale sur le boulevard des Vagues et l'avenue Joseph Vidal à l'articulation des quartiers Bonneveine et Vieille Chapelle ;

- Depuis la Vieille Chapelle et la Pointe Rouge jusqu'à Montredon, le littoral est principalement caractérisé par une urbanisation très prégnante et par une ambiance balnéaire où la mer se conjugue à la présence proche de la colline. Le tracé de l'EPR délimite ici un espace d'une profondeur moyenne de 210 mètres depuis le quartier de la Vieille Chapelle jusqu'à la Madrague de Montredon. Il borde ainsi une large bande urbanisée en rive de la plage de la Vieille Chapelle et du port de la Pointe Rouge, puis se fixe sur l'avenue de la Madrague de Montredon. Il remonte ensuite jusqu'aux premiers contreforts du massif de Marseilleveyre en incluant la parcelle du front de mer du site de l'ancienne usine Legré-mante.

De la Madrague de Montredon et du Mont-Rose jusqu'à Callelongue, le littoral s'inscrit pleinement sur le territoire du Parc national des Calanques. Il est essentiellement marqué par la topographie puissante du massif des Calanques, dont les versants abrupts donnent naissance à des rivages rocheux, et par le caractère naturel et sauvage du rivage. Dans le prolongement de la séquence précédente, le trait de l'EPR suit le chemin des Goudes et se rapproche fortement du littoral à hauteur de la calanque de l'Escalette. Il se poursuit jusqu'aux Goudes où il épouse les limites supérieures de l'urbanisation, filant ensuite par la route de Callelongue jusqu'à la calanque éponyme où il se termine.





Littoral de la Côte Bleue

Depuis Le Rove jusqu'à Sausset-les-Pins, cette séquence littorale se développe sur quatre communes qui présentent une configuration différente, avec des calanques habitées (la Vesse/Niolon pour le Rove ; La Redonne pour Ensues-la-Redonne) et un tissu urbain relativement dense s'étirant entre le trait de côte et la voie ferrée pour Carry-le-Rouet et jusqu'à la voie rapide pour Sausset-les-Pins. Sur cette séquence littorale, l'occupation (tissu bâti dense, présence de boisements) et la diminution progressive de l'ambiance maritime, corrélée aux variations successives du relief constituent les critères déterminants pour la délimitation des Espaces Proches du Rivage.

Sur le Rove, considérant le caractère naturel prépondérant de la séquence, cette limite a été établie sur les pourtours des secteurs urbanisés des calanques de Niolon et de la Vesse.

Sur Ensues-la-Redonne, le paysage littoral est essentiellement marqué par des quartiers d'habitat nichés dans les calanques. On distingue toutefois deux séquences d'Est en Ouest :

- Depuis la Calanque de l'Erevine jusqu'à la calanque des Anthénors, le littoral est dominé par son caractère naturel à l'exception de la calanque habitée des Figuières. De fait, la ligne de crête parallèle au trait de côte et dominant au Nord le vallon de Méjean et le puits Saint-Antoine a été retenue comme limite ;
- De la calanque des Anthénors jusqu'à la calanque des Eaux Salées, le littoral présente une configuration semblable, avec des quartiers d'habitat qui émergent des contreforts rocheux de part et d'autre du port. Il présente également la particularité d'être traversé par le vallon de Graffiane, échancrure étroite dont l'urbanisation située en surplomb sur les rebords du plateau offre des co-visibilités directes avec la mer. La délimitation de l'EPR inclut donc l'ensemble du tissu urbanisé de ces calanques ainsi que les habitations situées sur le rebord Sud du plateau de Graffiane.

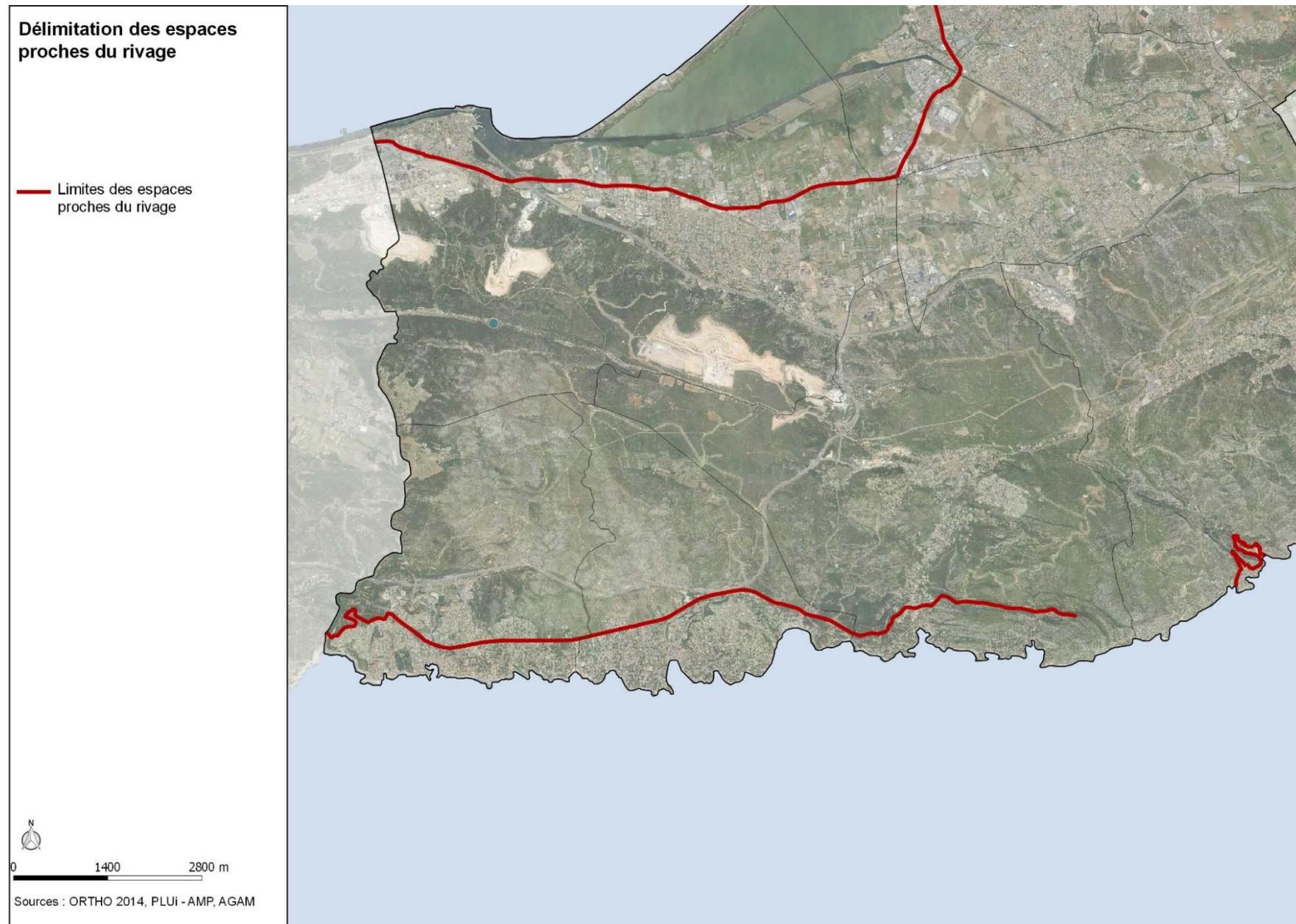
Au niveau de Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins, on distingue deux séquences :

- Sur la partie du tissu s'étirant entre la limite communale Est de Carry jusqu'au plateau du grand Vallat à Sausset-les-Pins, la voie ferrée constitue une limite franche qui définit une délimitation circonstanciée de l'EPR. Elle constitue aussi

bien une coupure physique qu'une limite fonctionnelle, au Nord d'une topographie qui descend en pente vers la mer.

Sur l'ensemble de cette séquence, les caractéristiques de l'urbanisation confère aux espaces proches du rivage, une physionomie homogène et cohérente. Il s'agit essentiellement d'une urbanisation pavillonnaire à vocation résidentielle, ponctuée de quelques petits collectifs. Le caractère maritime est partout renforcé par les ambiances végétales et la présence de pins maritimes.

- La voie ferroviaire reste la limite de l'EPR jusqu'à hauteur du collège à Sausset-les-Pins puis elle vient ensuite suivre le front bâti situé au Nord des lotissements pavillonnaires du plateau du grand Vallat, qui correspond aussi à une coupure d'urbanisation. Les critères déterminants pour la délimitation de l'EPR sont donc ici la topographie et l'organisation urbaine, développée sur un vaste plateau en surplomb du Grand Fossé et fermé à l'Ouest par le Grand Vallat. Le site du château Ch.Roux avec son parc arboré offre une co-visibilité directe avec la mer et constitue une véritable ouverture visuelle dans un ensemble urbain relativement dense.



Littoral des étangs de Berre et du Bolmon

Située sur les rives Sud des étangs de Berre et de Bolmon, cette séquence littorale correspond à une plaine côtière et fertile, ayant notamment favorisé le développement de la culture maraîchère au Nord de la RD 568 (côté Châteauneuf-lès-Martigues) et de la RD 48a (Côté Marignane).

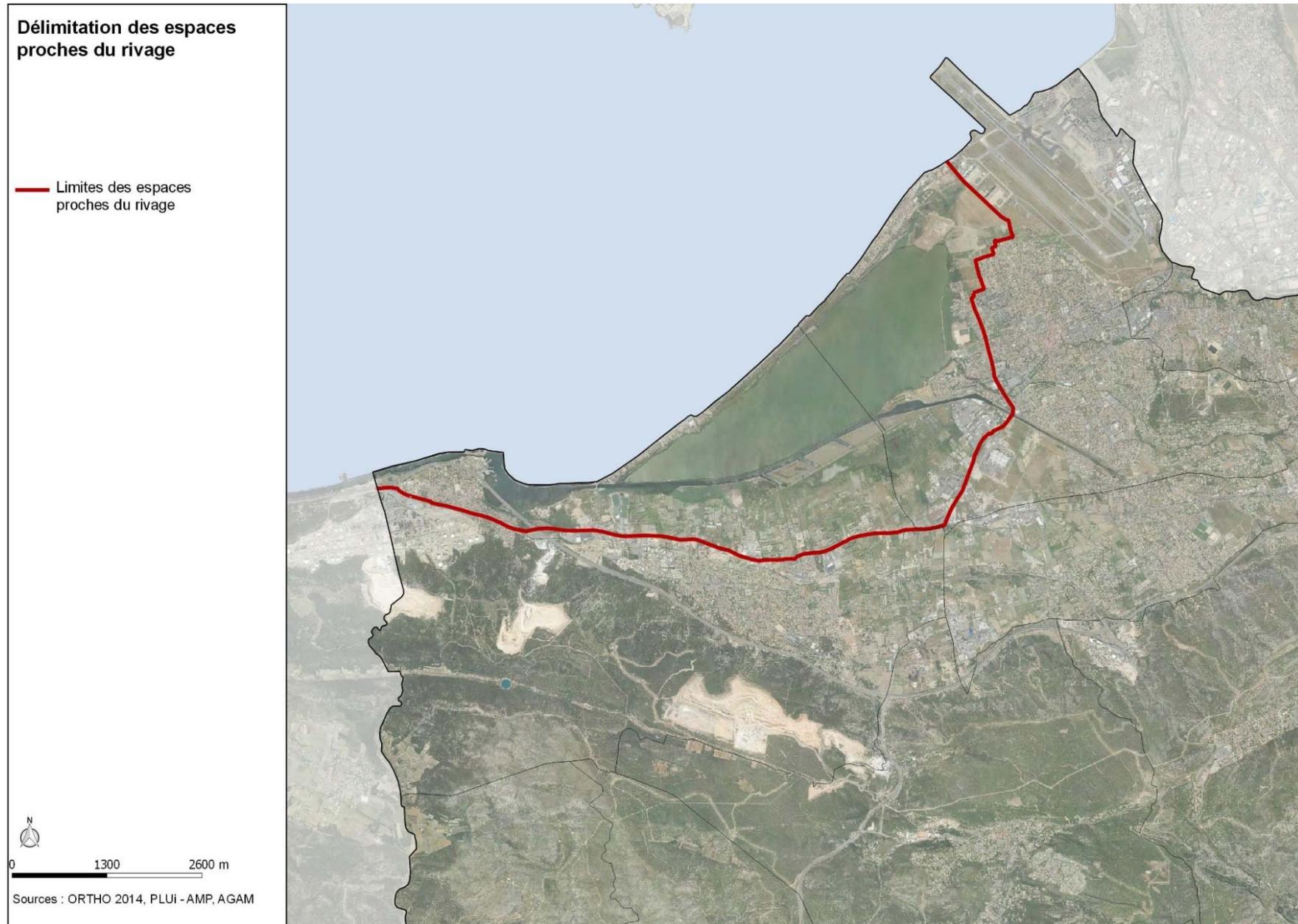
A l'articulation de différents milieux et contextes paysagers sensibles (milieux lagunaires et palustres, infrastructures aéroportuaires, paysage à caractère sauvage et balnéaire du lido du Jaï), ce secteur constitue un enjeu important au regard de l'application de la loi Littoral.

Sur Châteauneuf-lès-Martigues, deux grandes séquences se succèdent d'Est en Ouest :

- Sur toute la traversée de Châteauneuf-les-Martigues, la limite des EPR correspond à la RD 568. En effet, les espaces de la plaine agricole, au Nord de la RD 568 jusqu'en limite de l'étang de Berre, présentent une certaine unité. Au Sud de la RD 568, le tissu urbain marque une limite visuelle dans les co-visibilités vers le rivage, dont la perception s'efface au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la RD 568 ;
- Dans sa traversée de la Mède, à partir de l'échangeur autoroutier, la délimitation de l'EPR se confond avec l'axe des avenues Mirabeau et E. Cotte. Cette délimitation sépare nettement l'entité urbanisée mais très fragmentée de la Mède au Nord, du vaste complexe pétrochimique qui la surplombe au Sud. Du fait de ces caractéristiques singulières, la délimitation de l'EPR constitue une limite aussi bien visuelle que fonctionnelle, au cœur d'un secteur où les enjeux environnementaux sont particulièrement forts.

Sur Marignane, trois séquences se succèdent du Sud au Nord :

- Depuis le quartier Beausset jusqu'au canal du Rove, la délimitation de l'EPR correspond à la limite franche entre la zone naturelle située à l'Ouest et les tissus bâtis des zones d'activités situés à l'Est. Au regard de spécificités palustres de ces espaces naturels, de leur proximité avec le littoral mais aussi de l'occupation du secteur (station d'épuration, forte emprise des zones industrielles riveraines), cette séquence présente des enjeux importants ;
- Sur une deuxième séquence urbaine, s'étendant du Canal du Rove jusqu'à la Signore, la délimitation de l'EPR suit le tracé d'une artère majeure : l'avenue du Général de Gaulle sur toute sa longueur. Elle marque une limite fonctionnelle entre la ville tournée vers l'étang de Bolmon, constituée d'un tissu pavillonnaire et d'équipements sportifs, et la ville dense à l'Est où se développe un tissu mixte d'habitat pavillonnaire et de collectifs. L'absence de reliefs conjuguée à la densité importante de l'urbanisation n'offre pas de co-visibilités fortes ou très perceptibles avec le littoral de l'étang de Bolmon. On retrouve toutefois quelques spécificités paysagères et une ambiance révélatrices d'un littoral proche : alignement de pins maritimes, paysage de littoral lacustre sur les rives accessibles de l'étang de Bolmon ;
- Depuis la Signore jusqu'au port de pêche du Jaï, la délimitation de l'EPR correspond à la limite franche des tissus urbanisés du quartier des Beugons jusqu'à la route de la plage (RD48), qui conduit jusqu'au littoral de l'étang de Berre. Cette délimitation sépare ainsi les infrastructures aéroportuaires situées au Nord-Est, d'un vaste espace de plaine ouverte bordant le Nord-est de l'étang de Bolmon, où prend naissance le lido du Jaï. Le relief de plaine et l'absence d'urbanisation favorisent les co-visibilités et permettent de repousser vers l'intérieur la limite de l'EPR. Topographie et occupation spatiale sont ici des critères particulièrement déterminants pour délimiter les EPR.



7.4. Les ensembles boisés significatifs

L'article L.121-27 prévoit que le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés existants « les plus significatifs » de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les parcs et ensembles boisés sont considérés comme les plus significatifs dès lors qu'ils répondent au moins à l'un des critères suivants :

- L'intérêt paysager, notamment au regard de la configuration des lieux, de sa participation à l'identité littorale ;
- L'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement (type d'arbres, des essences, de la hauteur de la tige, de la forme du boisement) ;
- L'intérêt écologique : l'importance du boisement pour le maintien d'un écosystème ou d'un habitat spécifique.

Au regard de ces critères, une partie des grands ensembles boisés des massifs qui sont par ailleurs protégés par un zonage N sont reconnus comme significatifs.

La majorité des PLU ainsi que les avis associés des différentes Commissions Départementales de la Nature, des Paysages et des Sites étant relativement récents, la collectivité a fait le choix de maintenir la majorité des EBC déjà entérinés. Toutefois des ajustements ont été effectués afin d'intégrer une logique intercommunale de préservation des EBC « significatifs » induite par l'élaboration de ce PLUi et afin de prendre en compte l'ancienneté des documents d'urbanisme pour les deux communes encore en POS (Cassis et La Ciotat).

Ainsi, sur quelques communes, un ou plusieurs boisements ont été classés en EBC significatifs en raison :

- **de leur composition et de leur rôle biologique** (essences spécifiques du milieu littoral), de leur intérêt paysager et de leur structure (répartition spatiale des arbres et densité) : extension du boisement significatif au niveau de l'anse de Boumandariel à Sausset-les-Pins, secteur de la Chapelle du Rouet à Carry-

le-Rouet, zone boisée de la Palun constituée de frênes hygrophiles à Mari gnane, secteur du Roumagoua au Nord-Ouest de La Ciotat, Parc du Mugel et pointe de Matelad au Sud ;

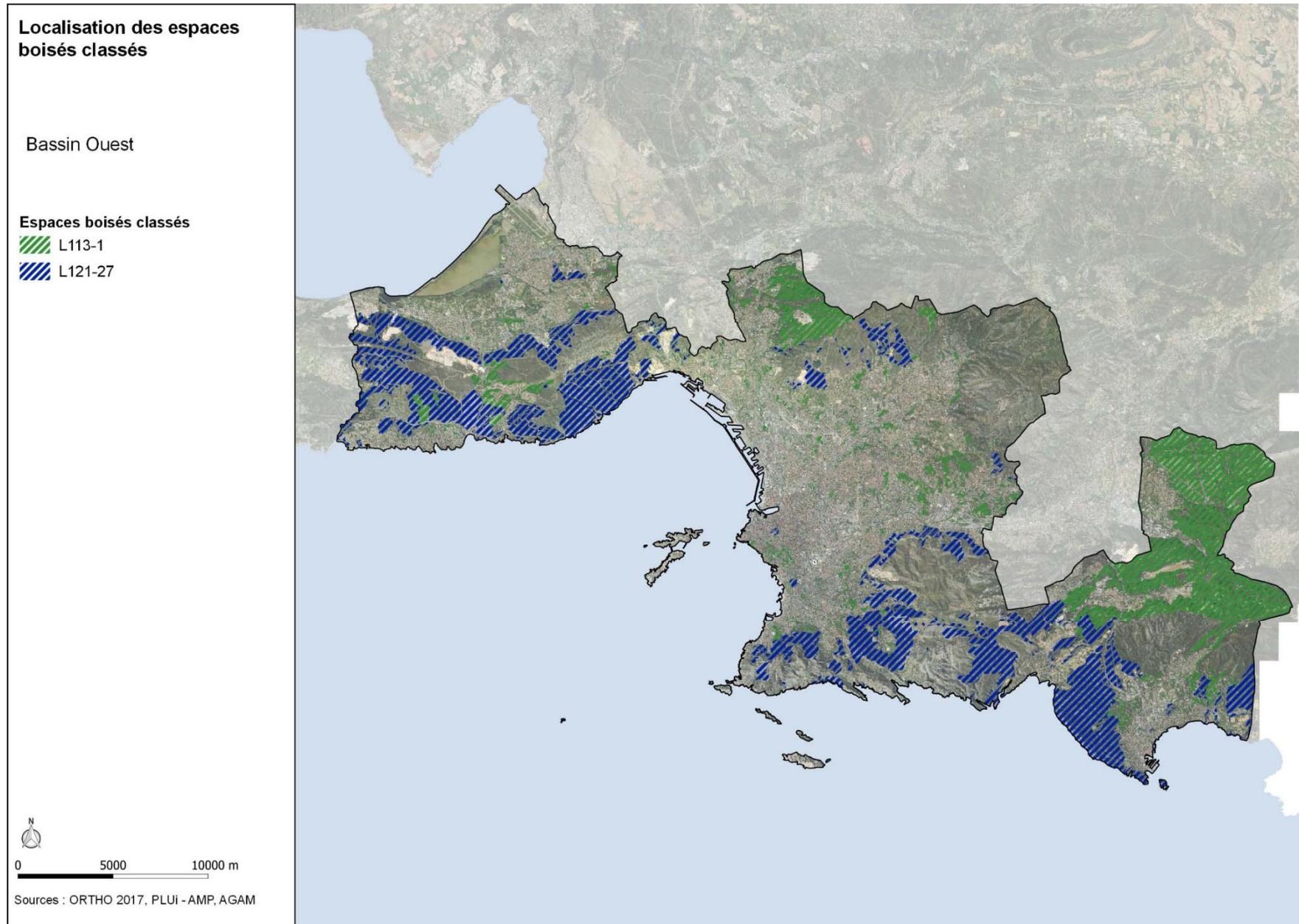
- **de leur rôle dans le grand paysage en tant que socle végétal identitaire** : colline Notre-Dame à Marignane, abords boisés du Vieux Château à Cassis ;
- **de la cohérence intercommunale d'intégrer une continuité de la protection à une échelle élargie du massif** : au niveau de la limite communale entre Ensues-la-Redonne et le Rove, celle entre Marseille et Cassis (Port Pin) ; secteur du Romaron à Carry-le-Rouet ;
- **de la logique permettant une approche d'ensemble du massif boisé en venant cherchant les marges résiduelles non protégées**, sur des secteurs de grande qualité environnementale (Châteauneuf-les-Martigues, franges Sud de Marseille, franges Ouest de La Ciotat.

D'autres boisements significatifs ont été réduits et des emprises ajustées, notamment :

- Sur les secteurs à faible densité de boisements, les caractéristiques végétales, biologiques, paysagères et l'absence de co-visibilité ne justifient pas la qualification de boisements remarquables : c'est notamment le cas du versant Nord du Rove, constitué d'une végétation d'herbacée et de garrigue rase et clairsemée. Il bénéficie par ailleurs de mesures de protection garantissant sa préservation (Site Classé, espace naturel remarquable, Conservatoire du littoral) ;
- **Sur d'autres secteurs à faible densité de boisement**, où l'anthropisation est telle, qu'elle ne permet pas de les qualifier comme étant « significatifs » (plaine des Janots à Cassis, franges de Vaufrèges) ;
- **Sur les secteurs limitrophes aux espaces agricoles, afin de préserver l'ouverture des paysages de plaine agricole et/de permettre une utilisation traditionnelle des espaces** : la Betheline, Saint-Joseph, Cassis (Font Blanche, Plan d'Olive, la Plan de la gare, la Couronne de Charlemagne, partie basse du piémont de Sainte Croix, Pas de la Colle, Pas d'Ouillier et vallon des Cuettes), le Liouquet et le Baguier à La Ciotat.

Enfin, certains boisements préalablement classés en EBC significatif au document d'urbanisme en vigueur) ne bénéficient plus d'un tel classement dans le PLUi mais bénéficieront d'une protection au titre d'un EBC classique L.113-1 : c'est notamment le cas des boisements situés en entrée de ville à La Ciotat. En effet, la faible densité de boisement ne permet pas de les qualifier comme faisant partis des plus « significatifs » de la commune. Ils participent plutôt à la trame fonctionnelle et paysagère de la ville

A l'inverse, certains boisements qui bénéficiaient d'une protection en EBC « classique » (L.113-1 du Code de l'urbanisme) au document d'urbanisme en vigueur, voient désormais leur protection renforcée par leur classement en EBC significatif. C'est notamment le cas à La Ciotat sur le secteur du Baguier, sur un flanc de vallon en continuité d'un EBC « significatif ». L'objectif est la recherche d'une cohérence sur l'ensemble de l'entité boisée.



7.5. La détermination de la bande des 100 mètres inconstructible

L'article L.121-16 du Code de l'urbanisme, issu de la loi littoral, dispose qu'« *en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage* ».

L'article L.121-17 du Code de l'urbanisme prévoit toutefois des exceptions à ce principe d'inconstructibilité en précisant que « *L'interdiction prévue à l'article L.121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* ».

Seule la bande inconstructible, c'est-à-dire en zones A et N, a été reportée sur les plans de zonage du PLU par un tracé défini à au moins 100 mètres du rivage.

