

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

AVANT-PROPOS : L’OUTIL « OAP », SA PORTEE, SES DECLINAISONS SUR LE TERRITOIRE	6
L’OUTIL « OAP » ET SA PORTEE REGLEMENTAIRE.....	6
L’outil « OAP » encadré par le Code de l’urbanisme.....	6
La portée réglementaire	6
DIFFERENTES ECHELLES POUR DIFFERENTS TYPES D’OAP	6
COHERENCE ENTRE LES PIECES ET PRINCIPES D’ARTICULATION ET D’IMBRICATION ENTRE LES OAP	8
OAP et règlement.....	8
Articulation et imbrication des OAP entre elles	8
1. EXPLICATION POUR L’ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MULTI-SITES « QUALITE D’AMENAGEMENT ET FORMES URBAINES »	9
2. EXPLICATION POUR L’ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MULTI-SITES « COHERENCE URBANISME-TRANSPORTS »	11
2.1. Objectifs et contenu de l’OAP.....	11
2.2. La méthode retenue pour la délimitation des secteurs d’intensification	11
2.3. Explication des modalités d’obligation de constructibilité minimale	12

3. EXPLICATION POUR LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....	13
3.1. EXPLICATIONS DES OAP SECTORIELLES ET DE LEUR PORTEE	13
3.1.1. Explication des formes d’OAP sectorielles.....	13
3.1.2. Principe de compatibilité avec le zonage et de complément de la règle.....	13
3.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES DANS LES OAP	14
3.2.1. La prise en compte du risque « inondation ».....	14
3.2.2. La prise en compte du risque « feu de forêt »	16
3.3. EXPLICATIONS DU CONTENU DES OAP DE COMPOSITION URBAINE	18
3.3.1. Composition des fiches	18
<u>Les éléments non opposables : propos liminaire et certains visuels...18</u>	
<u>Schéma de composition et autres visuels opposables</u>	18
<u>Les rubriques thématiques.....</u>	18
3.3.2. Explications des rubriques	19
<u>Qualité urbaine, insertion architecturale, urbaine et paysagère</u>	19
<u>Programmation</u>	19
<u>Mixité sociale et fonctionnelle</u>	20
<u>Qualité environnementale et prévention des risques.....</u>	20
<u>Desserte des terrains par les voies et réseaux</u>	21
<u>Formes urbaines</u>	21
3.4. EXPLICATIONS DU CONTENU DES OAP D’INTENTION.....	21
3.4.1. Composition des fiches	21
<u>Les éléments non opposables : propos liminaire et certains visuels...21</u>	
<u>Schéma d’intention.....</u>	21
<u>Les rubriques thématiques.....</u>	22
3.4.2. Explications des rubriques	22
<u>Principales affectations à conforter ou à créer</u>	22

<u>Principes de composition urbaine</u>	<u>22</u>
<u>Traitement des espaces publics ou collectifs</u>	<u>22</u>
<u>Structuration par les espaces paysagers ou naturels.....</u>	<u>23</u>

<u>Ceyreste - Valtendre (OAP n°CEY-01).....</u>	<u>69</u>
<u>Gémenos – Le Coupier (OAP n°GEM-01).....</u>	<u>70</u>
<u>La Ciotat – Secteur Nord (OAP n°LCT-02).....</u>	<u>71</u>
<u>Roquefort la Bédoule – Les Fourniers (OAP n°RLB-01)</u>	<u>72</u>

3.5. EXPLICATIONS POUR LES OAP A RAYONNEMENT

INTERCOMMUNAL	24
3.5.1. Euroméditerranée II (OAP n°MRS-05).....	24
3.4.2. Interface Ville-Port (OAP n°MRS-08)	26
3.5.3. Quartiers libres (OAP n°MRS-15).....	28
3.5.4. Grand Saint-Barthélemy – Centre urbain du Merlan – Malpassé (OAP n°MRS-07)	30
3.5.5. Saint-Antoine - Bricarde – Castellane (OAP n°MRS-16)	31
3.5.6. Extension de Château-Gombert (OAP n°MRS-03)	32
3.5.7. Technopôle de Luminy (OAP n°MRS-13).....	33
3.5.8. Cité Radieuse - boulevard Michelet (OAP n°MRS-04).....	35

3.7. LES OAP POUR LES « ZONES D’ACTIVITES DEDIEES »..... 74

3.7.1. Les ZAC (Zone d’Aménagement Concerté) d’activités en cours d’aménagement.....	74
<u>Les Florides (OAP n°MGN-02).....</u>	<u>75</u>
<u>Empallières (OAP n°SVT-01)</u>	<u>76</u>
<u>Les Aiguilles (OAP n°ELR/GLN-01)</u>	<u>77</u>
<u>Athélia V (OAP n°LCT-01)</u>	<u>78</u>
3.7.2. Les autres zones d’activités dédiées.....	79
<u>Saint Victoret – la Roseraie (OAP n°SVT-02) / Pas-des-Lanciers (OAP n°SVT/MGN-01)</u>	<u>79</u>

3.6. EXPLICATIONS POUR LES OAP A RAYONNEMENT LOCAL PAR

BASSIN	37
3.6.1. Les OAP sectorielles du bassin Ouest	37
<u>Carry-le-Rouet – Le Réganas (OAP n°CLR-01)</u>	<u>37</u>
<u>Châteauneuf-les-Martigues – la Moute Nord (OAP n°CLM-01).....</u>	<u>38</u>
<u>Ensuès-la-Redonne – Val de Ricard (OAP n°ELR-01)</u>	<u>39</u>
<u>Gignac-la-Nerthe – Boulevard urbain multimodal (OAP n°GLN-01) /</u>	
<u>Garden Lab (OAP n°GLN-02)</u>	<u>41</u>
<u>Marignane – les Beugons (OAP n°MGN-01)</u>	<u>43</u>
3.6.2. Les OAP sectorielles du bassin Centre	44
<u>Allauch.....</u>	<u>44</u>
<u>Marseille.....</u>	<u>49</u>
<u>Plan-de-Cuques – Les Plaines Ouest (OAP n°PDC-01)</u>	<u>63</u>
<u>Septèmes-les-Vallons – Centre-ville – Gare (OAP n°SLV-01) / Vallon</u>	
<u>d’OL - Les Mayans (OAP n°SLV-02).....</u>	<u>64</u>
3.6.3. Les OAP sectorielles du bassin Est	67
<u>Cassis – Le Bestouan (OAP n°CAS-01)</u>	<u>67</u>

Avant-propos : L’outil « OAP », sa portée, ses déclinaisons sur le Territoire

Le Territoire de Marseille Provence vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d’aménagement à l’échelle de secteurs particuliers, à l’opérationnalité prioritaire.

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation est un outil des documents d’urbanisme précisant le PADD et complétant le règlement avec une dimension de projet à l’échelle d’un quartier, d’un ou plusieurs secteurs.

Par la mobilisation de cet outil, le Territoire s’engage largement dans une démarche d’urbanisme de projet, donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti est pris d’envisager un développement qualitatif du territoire, par le développement d’un urbanisme et d’aménagements intégrés à leur environnement urbain, paysager et naturel, dans lesquels les fonctions, les formes urbaines et l’accessibilité paramètreront le devenir des quartiers.

L’outil « OAP » et sa portée réglementaire

L’OUTIL « OAP » ENCADRÉ par le Code de l’urbanisme

L’article L.151-7 du Code de l’urbanisme définit la palette d’outils à saisir pour finement mettre en œuvre le PADD :

« Les orientations d’aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l’environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l’insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu’en cas de réalisation d’opérations d’aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d’aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s’applique le plafonnement à proximité des transports »

LA PORTEE REGLEMENTAIRE

Avec l’application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l’urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU, les attendus relatifs aux OAP ont été étoffés et leur capacité à se substituer au règlement évolue. Les OAP s’imposent toujours aux pétitionnaires et peuvent désormais se substituer au règlement lorsque celui-ci s’en remet à l’OAP pour établir la règle (article R.151-8 du Code de l’urbanisme).

A la différence du règlement qui s’impose aux autorisations d’urbanisme dans un principe de conformité, les OAP s’appliquent dans un principe de compatibilité, apportant une souplesse dans l’interprétation des prescriptions établies, dès lors que l’objectif final est poursuivi. Cette souplesse facilite la mise en œuvre de projets souvent soumis à des changements de calendrier ou à des modifications substantielles de leur contenu du fait d’aléas techniques, financiers susceptibles de les faire évoluer.

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.

Différentes échelles pour différents types d'OAP

Pour mettre en œuvre les objectifs du PADD, le Code de l'urbanisme prévoit la définition d'OAP à plusieurs échelles et impose que leur délimitation apparaisse clairement dans le document graphique.

R.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques [...] ».

L'article R.151-6 définit donc le cadre des OAP dites **sectorielles**, complété par l'article L.151-7 qui décline la possibilité de décrire des OAP à vocation patrimoniale. En parallèle à ces articles, l'article R.151-8 définit une autre forme d'OAP, dite **secteurs d'aménagement**. Celle-ci peut se substituer au règlement dès lors qu'elle définit les conditions d'aménagement au regard des 6 items mentionnés précédemment et qu'elle est précisée par un schéma d'aménagement.

Au regard du Code de l'urbanisme et du champ des possibles qu'il offre pour la déclinaison des secteurs de projet ou de préservation à vocation patrimoniale, le Territoire de Marseille Provence a donc fait le choix de préciser son projet selon deux types d'OAP déclinés selon différentes thématiques ou degré de précision :

- **multi-sites** qui s'appliquent invariablement sur plusieurs parties du territoire, à l'échelle de zones du règlement à dominante résidentielle (UA, UB, UC, UP), ou à l'échelle des secteurs de bonne desserte. Les OAP multi-sites comportent des objectifs divers selon deux thématiques :
 - **Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines** qui vise à compléter et préciser le règlement écrit sur les dispositions relatives à la qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions et des aménagements à la parcelle ;
 - **Cohérence Urbanisme / Transports** pour s'assurer d'une densité minimale des opérations dans les zones de « bonne desserte ».
- **sectorielle**, qui précisent, à l'échelle d'un secteur opérationnel (zones U ou AU « ouverte ») ou en devenir (zone AU « stricte »), les attendus en terme d'aménagement,

de programmation et de prise en compte de l'environnement pour assurer un développement cohérent et durable dans le périmètre concerné. Ainsi, les OAP sectorielles définissent toutes les objectifs d'aménagement qui s'imposent à toute opération d'aménagement et de construction.

Deux formes d'OAP apparaissent :

- les OAP dites « **d'intention** » exposent les principes généraux et les objectifs d'aménagement d'un secteur ;
- les OAP dites de « **composition urbaine** » déclinent ces principes et objectifs avec plus de précision.

Les attendus de chaque type d'OAP sont précisés dans les parties qui leur sont dédiées dans le présent volume 5 du tome D.

Cohérence entre les pièces et principes d'articulation et d'imbrication entre les OAP

OAP ET REGLEMENT

L'ensemble des OAP réalisées dans le cadre du PLUi s'inscrivent dans un **rapport de cohérence** avec le règlement. Les OAP sont des **compléments** de celui-ci, précisant alors certaines règles génériques des zones en termes de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, de qualité environnementale, de mixité ou encore de desserte par les réseaux divers.

Quelle que soit l'OAP, lorsque le règlement y fait référence, celle-ci est à prendre en compte.

ARTICULATION ET IMBRICATION DES OAP ENTRE ELLES

Les OAP multi-sites et sectorielles s'articulent entre elles dans un **rapport de cohérence** quasi systématique. Toutefois, **en cas de divergence au sujet des formes urbaines** entre une OAP sectorielle établissant des principes de **composition urbaine** et l'OAP multi-sites **Qualité de l'Aménagement et Formes Urbaines**, la première l'emporte sur la seconde, favorisant ainsi les réflexions menées dans le cadre d'un projet urbain particulier.

Lorsque les principes de composition urbaine ne sont pas mentionnés dans l'OAP sectorielle, l'OAP **Qualité de l'Aménagement et Formes Urbaines** remédie à l'absence de définition de la forme urbaine souhaitée en complétant et précisant celle-ci.

Dans certains cas, les **OAP sectorielles** s'imbriquent entre elles. En ce sens, une **OAP d'intention définie sur un large périmètre peut inclure un, voire plusieurs zooms à caractère d'OAP de composition urbaine**. Ces OAP imbriquées sont donc parfaitement cohérentes entre elles, l'OAP d'intention définissant la cohérence globale d'aménagement à l'échelle d'un quartier dans laquelle l'OAP de composition s'inscrit.

A titre d'exemple, sur le secteur de **la Moute à Châteauneuf-les-Martigues**, une OAP sectorielle a été définie sur un secteur de grande dimension :

- A l'échelle de l'ensemble, une **OAP dite d'intention** a été définie pour établir des principes d'aménagement globaux, cohérents et durables alliant développement de l'urbanisation, préservation des continuités écologiques et des espaces sensibles à proximité du littoral, mise en valeur de l'eau par la requalification de bâtiments existants et des aménagements légers, ou encore amélioration de l'accès au site par des requalifications de voies existantes et créations d'aménagements doux.
- A l'échelle des secteurs de développement urbain, opérationnels à court ou moyen terme et couverts par des zones AUH et AUE, des OAP dites de **composition urbaine** viennent décliner le projet, dans le respect de l'OAP d'intention, notamment sur les volets « qualité environnementale » et « desserte des terrains par les voies et réseaux ».

Les chapitres à venir s'attachent donc à expliquer les choix retenus pour définir les différents types d'OAP déclinées sur le territoire et à expliciter leur cohérence avec le PADD et la partie réglementaire. Les explications des OAP se déroulent dans l'ordre suivant :

- OAP multi-sites « Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines »,
- OAP multi-sites « Cohérence Urbanisme-transports »,
- OAP sectorielles.

1. Explication pour l'orientation d'aménagement et de programmation multi-sites « Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines »

Améliorer l'insertion des projets dans leur contexte urbain, architectural et paysager est une ambition majeure du PLUi de Marseille Provence.

La réalisation d'une telle ambition repose pour une large part sur l'implication des acteurs économiques de la construction (architectes, promoteurs, aménageurs), premiers garants de la qualité des projets. Mais cette implication peut être largement influencée par les principes réglementaires et les orientations du PLUi.

Ainsi, un travail spécifique sur la traduction des attentes du Territoire en termes d'insertion des projets a été mené dans le cadre du règlement et des OAP pour établir une série de repères assurant une prise en compte optimale du contexte urbain et des enjeux environnementaux par les pétitionnaires.

L'OAP « Qualité d'aménagement et formes urbaines » entre parfaitement dans ce cadre. Complément du règlement, ces OAP apportent précisions et démonstrations sur les questions d'implantation, de formes bâties, de hauteurs, de traitement des façades ou des espaces verts, ... Particulièrement illustrée, l'OAP émet des prescriptions opposables mais surtout facilitant la mise en application des principes d'amélioration de l'environnement urbain du Territoire.

La genèse de l'OAP

L'OAP « Qualité d'aménagement et formes urbaines » est née de la volonté du Territoire de trouver les leviers réglementaires pour assurer des qualités d'habitat et d'insertion des constructions dans leur environnement urbain comme paysager (végétal).

Cette volonté a émergé suite au constat de projets constructifs de plus en plus imposants, ne tenant compte ni des constructions voisines, ni du couvert végétal sur la parcelle, ni des vues existantes sur le grand paysage. L'émergence de ce type de construction s'est accrue avec l'application de la loi ALUR et le changement de philosophie dans la réglementation des documents d'urbanisme.

En lieu et place d'une règle de constructibilité intégratrice (le Coefficient d'Occupation du Sol – COS) définissant la surface de plancher maximale admise en fonction de la taille du terrain, les territoires ont dû apprendre à réglementer la constructibilité par les règles

de volumétrie et d'implantation. Or, ce changement de philosophie n'a pas immédiatement été assimilé par les territoires suite à la mise en application de la loi et la suppression du COS. Conséquence, les règles morphologiques initialement peu définies ou modérées par les COS, ont subitement été les seules règles de gestion de la constructibilité.

La loi a donc eu pour effet premier de favoriser la densification par une forme de dérèglementation pouvant générer une constructibilité 2 à 4 fois supérieure qu'avec le COS. En revanche, d'autres conséquences certainement non souhaitées sont aujourd'hui mesurables : l'hyperdensification au détriment du fonctionnement urbain mais aussi de la qualité d'habitat et de l'insertion architecturale et paysagère des projets.

Le Territoire, conscient de ces effets contradictoires avec les notions de qualité paysagère et de cadre de vie, a pris le parti de promouvoir une densification qualitative en renforçant les prescriptions relatives à l'intégration des constructions dans leur environnement urbain et paysager, en valorisant aussi les espaces libres et de pleine terre à l'échelle de chaque opération.

La présente OAP met donc en place tous les outils prescriptifs permettant d'assurer la qualité d'aménagement et des formes urbaines des opérations à venir sur le Territoire.

Articulation entre l'OAP et le règlement

L'OAP « Qualité d'aménagement et formes urbaines » est un complément indissociable du règlement des zones UA, UB, UC, UP et UM concernées, pour les sections suivantes :

- volumétrie des constructions ;
- implantation des constructions ;
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Dès lors, le règlement définit le cadre dans lequel les prescriptions et recommandations de l'OAP apportent des précisions quant aux attentes selon les différentes thématiques auxquelles tout pétitionnaire devra se référer.

Règlement et OAP ont été élaborés conjointement de façon à ce que ces deux pièces soient parfaitement cohérentes.

Le dossier desdites OAP est composé de plusieurs fiches pour chacune des zones (une fiche par sujet). Chaque fiche permet de faire la concordance avec le règlement du PLUi en indiquant l'article de la zone qu'il complète et les sous-zones pour lesquelles la fiche s'applique.

La composition des fiches de l'OAP et l'explication intrinsèque des choix retenus pour chacune des orientations

Le dossier de l'OAP multi-sites « Qualité d'aménagement et formes urbaines » se compose :

- d'une partie introductive, expliquant la philosophie, la méthode globale retenue et la composition des fiches qui composent le document ;
- pour chaque zone concernée :
 - d'une partie introductive exposant le contexte urbain de la zone, la philosophie globale de l'OAP pour ladite zone et les principales modalités retenues pour satisfaire ce principe ;
 - d'une fiche par sujet thématique en écho de la partie réglementaire.

Les fiches ont été élaborées pour traiter d'une thématique particulière par le biais soit de prescriptions, opposables aux autorisations du droit des sols selon un principe de compatibilité, soit de recommandations destinées à servir de guide ou de conseil au pétitionnaire. Ces dispositions sont accompagnées de schémas qui viennent illustrer le propos dans une majorité des cas, sans nécessairement être exhaustif.

Au sein de chacune des fiches, en préalable ou à la suite de chaque prescription ou recommandation, sont exposés des éléments de contexte et des enjeux ou objectifs. Ces paragraphes apportent toute justification de la prescription ou recommandation à laquelle ils sont liés.

Ces paragraphes ne sont donc pas opposables.

Ce choix méthodologique facilite la lecture et l'appropriation de l'OAP tout en apportant une justification de chacune des orientations. Le présent rapport de présentation y fait alors référence et se voit simplifié pour cette partie.

2. Explication pour l'orientation d'aménagement et de programmation multi-sites « Cohérence Urbanisme-Transports »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise une articulation efficace entre niveau de desserte en transports en commun et dynamiques de développement ou de renouvellement urbains. Cette articulation renforcée doit également participer à la structuration du territoire autour de centralités renforcées et accessibles, tel que l'ambitionne le Territoire au travers du PADD.

Ce projet peut se décliner selon deux approches symétriques et complémentaires :

- l'amélioration de l'offre de transports en commun dans les quartiers denses peu desservis, par la réalisation de nouvelles lignes, l'extension ou l'optimisation des lignes de métro, de tramway, de BHNS ou de bus pour relier les centralités, désenclaver des zones urbaines denses, rendre le territoire plus fonctionnel ;
- l'intensification urbaine des quartiers bien desservis par les transports en commun et bénéficiant de facteurs urbains favorables (qualité des équipements, présence d'une centralité métropolitaine, potentiel de mutabilité ou de densification important) pour augmenter le nombre d'usagers potentiels des transports et réduire les temps de déplacements.

Si le PLUi n'a que peu de levier sur les projets d'infrastructures (sinon définir des emplacements réservés), il peut en revanche, « *imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de construction* » (L.151-26 du Code de l'urbanisme).

Le Territoire a ainsi fait le choix d'élaborer l'OAP « Cohérence Urbanisme-Transport » dans le cadre du PLUi, dont la méthode et les prescriptions retenues sont explicitées ci-après.

2.1. OBJECTIFS ET CONTENU DE L'OAP

L'OAP « Cohérence Urbanisme-Transports » a pour objectif la traduction réglementaire des orientations du PADD en la matière, par la mise en œuvre d'une réglementation supposant l'intensification du tissu urbain existant dans les zones les mieux desservies et les plus réceptives à l'augmentation de la densité sur le Territoire. Cette zone est définie par la présente OAP sur la base de plusieurs critères.

L'objectif recherché par la définition de l'OAP est de privilégier les opérations de densification du tissu dans les secteurs bénéficiant d'une desserte en transports en commun fiable et efficace, reliant des secteurs résidentiels centraux et les polarités économiques tertiaires magnétiques pour de nombreux actifs du Territoire (Hypercentre, Euroméditerranée, Vélodrome / Prado,...).

Le développement privilégié dans les secteurs bien desservis doit avoir pour conséquence le report modal vers les transports en commun via la multimodalité, la marche ou le vélo. Au-delà d'un nouveau confort de déplacement et d'une amélioration des temps de transports dans la partie la plus urbaine du Territoire, l'autre finalité recherchée est d'y réduire le recours à la voiture, l'engorgement des voies et donc de diminuer la pollution sonore et atmosphérique.

Pour contribuer à cela, l'OAP définit, sur la base des secteurs de bonne desserte, les règles minimales de constructibilité qui permettront l'augmentation du nombre d'habitants et d'actifs dans le Grand Centre-ville de Marseille (centralité principale du Territoire de Marseille Provence) sans augmenter considérablement le recours à la voiture.

2.2. LA METHODE RETENUE POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS D'INTENSIFICATION

La zone d'intensification est délimitée sur les quartiers de l'Hypercentre marseillais et ses extensions immédiates de faubourg (Saint-Mauront, le Rouet, Menpenti, La Blanche), modernes (Prado, Sakakini) ou contemporaines (Euroméditerranée).

Le choix de délimitation s'est en premier lieu appuyé sur les axes de transports en commun lourds, soit le métro et le tramway, car ce sont les seuls réseaux à l'efficacité prouvée. Les zones d'intensification se situent donc globalement à l'intérieur d'une bande d'environ 500 m à proximité des axes du M1, M2, T1 à 3, mais également le long du tracé de l'extension du T3 bordant le parc du 26^{ème} Centenaire.

A partir de cette première délimitation, le choix a été fait d'affiner et d'exclure des secteurs dont la mutation était compromise par des impératifs de prise en compte du patrimoine urbain existant à préserver, ou de risque inondation susceptible de grever la constructibilité des secteurs autour de Dromel par exemple.

La délimitation finale des secteurs d'intensification permet d'établir une règle minimale de densité qui permettra de poursuivre les dynamiques de renouvellement urbain dans des secteurs de faubourg, notamment dans ceux bien desservis par les transports en commun.

2.3. EXPLICATION DES MODALITES D'OBLIGATION DE CONSTRUCTIBILITE MINIMALE

Pour répondre aux objectifs de la cohérence urbanisme-transports, l'OAP fixe des règles de densités minimales conformément à ce que prévoit l'article L.151-26 du Code de l'urbanisme.

Cette obligation de constructibilité minimale porte exclusivement sur la hauteur des constructions, principal levier d'une densification du tissu urbain sans pour autant impacter l'emprise au sol et la place donnée aux espaces verts dans les projets. Ce choix est la conséquence des réflexions parallèles menées dans le cadre de l'OAP « Qualité d'aménagement et formes urbaines » qui s'imposent à la présente OAP.

En effet, le Territoire a jugé primordial d'assurer la qualité urbaine, architecturale et l'insertion paysagère des projets, y compris dans les secteurs d'intensification du tissu urbain.

L'OAP définit donc une règle de hauteur minimale spécifique à chaque zone incluse dans le périmètre des zones d'intensification (principalement UA et ses déclinaisons, marginalement UC et UP). Cette hauteur minimale, si elle peut être supérieure aux hauteurs existantes constatées, reste inférieure à la hauteur maximale admise par le règlement des zones concernées.

Cet arbitrage du Territoire permet ainsi d'assurer une densité minimale des projets, tout en garantissant une insertion des futures constructions dans des tissus urbains complexes. La réglementation concilie donc l'intensification urbaine essentielle à un développement équilibré et cohérent du Territoire avec l'insertion urbaine des projets et la préservation d'espaces verts de pleine terre, fondamentale dans une démarche d'urbanisme durable et vivable.

3. Explication pour les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les OAP sectorielles s'inscrivent à l'échelle d'un site de projet opérationnel, d'une dent creuse ou d'une zone d'urbanisation future, parfois à l'échelle d'un ou plusieurs quartiers. A cette échelle, les OAP définissent les orientations et prescriptions à prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement en cohérence avec les objectifs du PADD.

Dans cette optique, le Territoire définit les conditions de développement de projets phares au rayonnement important (intercommunal à métropolitain) ou de projets d'échelle communale primordiaux pour le maintien de l'équilibre du territoire.

3.1. Explications des OAP sectorielles et de leur portée

3.1.1. EXPLICATION DES FORMES D'OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles ont été définies sur des secteurs de renouvellement ou développement stratégiques pour la réalisation des objectifs d'aménagement et de développement durables du Territoire. Elles sont déclinées sur différentes échelles de projet, d'un secteur particulier de quelques hectares jusqu'à l'échelle de plusieurs quartiers. Le niveau de précision des OAP dépend en partie de ce facteur d'échelle.

En principe, toute **OAP sectorielle** établit le cadre d'un aménagement équilibré et durable du secteur. Elle définit ainsi des objectifs en termes de vocation des zones (mixtes ou dédiées), de prise en compte des structures paysagères, urbaine ou végétale, et d'amélioration de l'accessibilité avec lesquels tous projets d'urbanisme et de construction doivent être compatibles.

Deux formes ont été définies en fonction notamment, du degré de précision de l'OAP.

Les OAP dites « **d'intention** » exposent les grands principes d'aménagement du secteur au travers d'un schéma d'évolution urbaine soit :

- sur des secteurs dont l'opérationnalité est envisagée à moyen ou long terme, lesquels nécessiteront des études complémentaires permettant de repréciser le projet ;

- sur des secteurs à grande échelle (un ou plusieurs quartiers) pour garantir une cohérence d'ensemble dans les aménagements urbains. A cette échelle, l'OAP d'intention peut se décliner par une OAP de composition sur un ou plusieurs sites.

Les **OAP dites de « composition urbaine »**, s'appuient sur les principes de l'OAP dite « d'intention » et précisent certains aspects de programmation, de qualité urbaine et de fonctionnement urbain. Elles sont généralement définies sur des secteurs dont l'opérationnalité est en cours, ou envisagée à court terme, ou sur lesquels les réflexions sont suffisamment avancées pour décliner les projets avec un niveau de précision important.

Ces deux formes d'OAP sont explicitées dans les parties suivantes.

3.1.2. PRINCIPE DE COMPATIBILITE AVEC LE ZONAGE ET DE COMPLEMENT DE LA REGLE

Toutes les OAP sectorielles s'inscrivent toutes dans une logique de complément du règlement du PLUi.

Dans le **cadre des OAP de composition urbaine**, des prescriptions volumétriques et environnementales viennent préciser ce règlement (coefficient d'espaces verts de pleine terre, implantation des constructions, emprise au sol, hauteur, traitement des rez-de-chaussée,...).

Enfin dans le cas des zones AU « ouvertes », l'OAP fixe la règle de hauteur en substitution du règlement. Le principe de compatibilité des demandes d'autorisation d'urbanisme s'applique alors, donnant une souplesse aux pétitionnaires dans l'élaboration de leur projet.

3.2. La prise en compte des risques dans les OAP

Plusieurs OAP sont définies sur des secteurs partiellement soumis aux risques inondation et/ou feu de forêt.

Dans les périmètres d'aléas, les Dispositions Générales du règlement du PLUi précisent les règles qui s'imposent à toute autre règle du PLUi, soit :

- en signalant l'impératif de se reporter aux règlements des PPR approuvés ;
- en définissant les prescriptions afférentes aux différents niveaux d'aléas connus et reportés sur les planches graphiques du zonage.

Les prescriptions, recommandations ou orientations des OAP doivent donc être cohérentes et compatibles avec ces règles, afin d'assurer une prise en compte optimale des risques connus sur le territoire et ainsi de limiter au mieux la vulnérabilité des biens et personnes sur site, mais également de ceux et celles situés en aval ou dans les environs des opérations d'aménagement réalisables au travers de l'OAP.

En fonction du type d'OAP (intention ou composition) et du niveau d'avancement des études techniques sur les secteurs projetés, la prise en compte du risque est plus ou moins mise en évidence dans le corps des OAP concernées. Quoi qu'il en soit à l'instruction, les projets devront respecter à minima les prescriptions édictées dans le règlement.

3.2.1. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE « INONDATION »

Les OAP de composition concernée par un PPRi ou d'autres périmètres d'aléa inondation ont un niveau de prise en compte du risque distinct en fonction de l'état d'avancement des réflexions sur l'aménagement du site : projet en cours d'études, en cours de travaux, de chantiers ou simples intentions d'aménagement.

Toute OAP impactée affiche, par principe de compatibilité entre les pièces du PLUi, un rappel de la nécessité de se reporter et de se conformer aux Dispositions Générales du règlement concernant la prise en compte des risques.

« Lors de la réalisation de toute construction, opération ou aménagement, les risques naturels devront être pris en compte conformément aux articles des Dispositions Générales du règlement du PLUi. » (Extrait de l'encart repris dans les OAP soumise à risque inondation).

Au-delà de ce rappel, les OAP traduisant un projet de ZAC ou une Opération d'Aménagement d'Ensemble qui a déjà fait l'objet d'études hydrauliques spécifiques, présentent des prescriptions plus renforcées en termes de prise en compte du risque.

Par exemple, l'OAP d'Empallières à Saint-Victoret reprend le projet de la ZAC et permet la réalisation de tous les aménagements nécessaires à la gestion des eaux en période de crue.

En revanche, d'autres OAP de composition ou d'intention ne présentent pas un stade d'études suffisamment avancé pour définir précisément les aménagements nécessaires à l'intégration du risque. Ainsi les OAP précisent que « *Des études complémentaires pourront être demandées.* » Il est entendu ici qu'au-delà des prescriptions réglementaires génériques définies dans les PPRi ou autres zones d'aléa, les opérations d'aménagement d'ensemble prévues dans le cadre des OAP devront faire l'objet d'études approfondies pour adapter la réponse urbanistique aux spécificités du risque sur le site.

Il s'agit des secteurs d'OAP suivants :

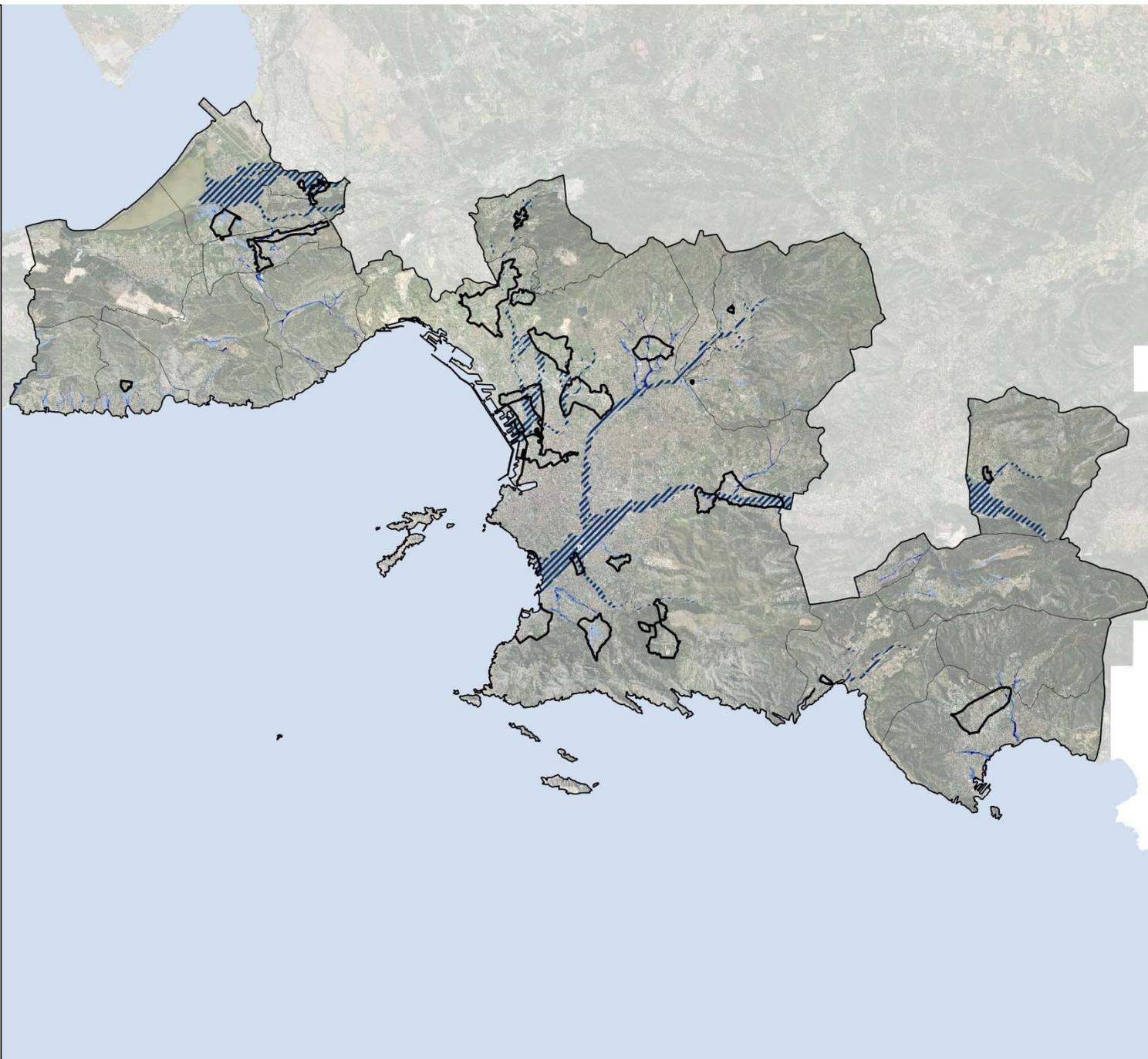
- Allauch / Les Gaspiales ;
- Cassis / Le Bestouan ;
- Gémenos / Le Coupier ;
- Gignac / Boulevard Urbain Multimodal ;
- Gignac / GardenLab ;
- Marseille / Extension de Château Gombert ;
- Marseille / Cité Radieuse – Boulevard Michelet ;
- Marseille / Euroméditerranée 2 ;
- Marseille / Grand Saint Barthélemy – Centre urbain du Merlan – Malpassé ;
- Marseille / Savine - Vallon des Tuves - Bosphore
- Marseille / Interface ville-port ;
- Marseille / La Valentine-La Barasse ;
- Marseille / Pointe Rouge ;
- Marseille / Saint Marcel ;
- Marseille / Stade nautique du Roucas Blanc ;
- Roquefort / Les Fourniers ;
- Saint Victoret / Empallières ;
- Saint Victoret / La Roseraie ;
- Septèmes / Centre-ville – Gare.

Localisation des OAP impactées par le PPRI ou l'aléa inondation

-  Orientation d'aménagement et de programmation
-  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 4900 9800 m
Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

3.2.2. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE « FEU DE FORET »

Le risque « feu de forêt » est quant à lui défini dans les PPRif ou sur les planches graphiques par des secteurs de prescriptions définis sur la base du PAC des services de l'Etat en la matière.

Les opérations qui se réaliseront dans le cadre des OAP devront donc être conformes aux prescriptions édictées dans les Dispositions Générales du PLUi et dans les règlements de PPRif.

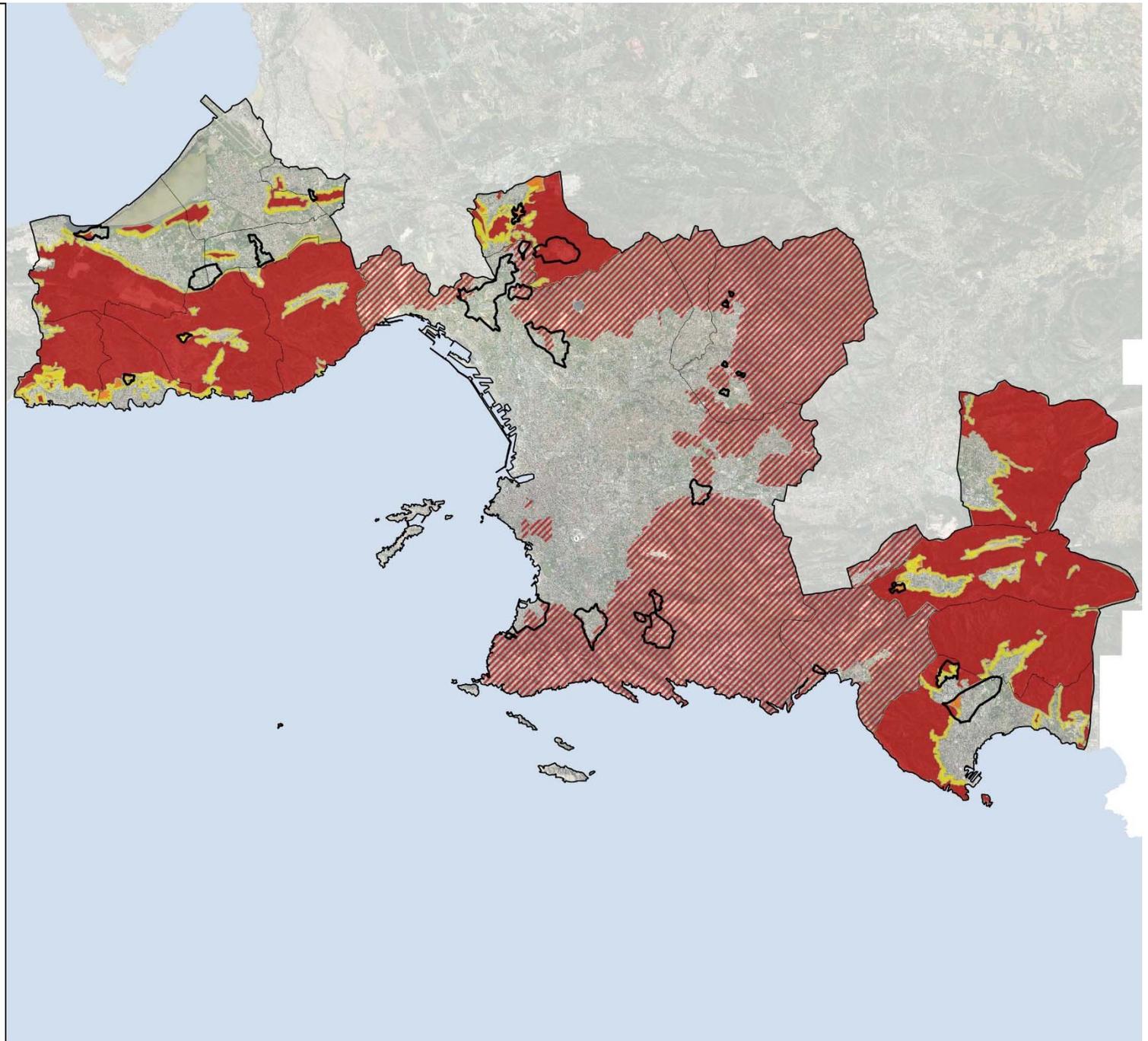
A noter que les OAP concernées font déjà preuve de mesures pour la lutte contre le risque incendie par l'aménagement de voie conformes pour la DFCI le long desquelles, des points d'eau incendie sous pression seront systématiquement installés.

Localisation des OAP impactées par le PPRIF ou l'aléa feu

-  Orientation d'aménagement et de programmation
-  Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt

Aléa feu de forêt

-  Zone à prescriptions simples
-  Zone à prescriptions renforcées
-  Zone inconstructible



0 4900 9800 m
Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

3.3. Explications du contenu des OAP de composition urbaine

3.3.1. COMPOSITION DES FICHES

LES ELEMENTS NON OPPOSABLES : PROPOS LIMINAIRE ET CERTAINS VISUELS

Chaque fiche est introduite par un propos liminaire qui dresse le profil du site concerné (localisation, superficie, occupation actuelle,...) et rappelle les principaux objectifs du PADD (cahier communal), voire ceux des documents de rang supérieur (SCoT, DTA,...) pour le site. Ces éléments permettent une meilleure compréhension des prescriptions déclinées par la suite. Cette partie n'est pas opposable aux pétitionnaires.

L'absence d'opposabilité vaut également pour certains visuels à caractère purement illustratifs. Ces illustrations ont donc un caractère incitatif et peuvent donner des indications quant aux attentes de la collectivité en termes de qualités d'aménagement. Une mention de leur non opposabilité est faite en légende.

SCHEMA DE COMPOSITION ET AUTRES VISUELS OPPOSABLES

Chaque OAP contient un schéma exposant les **principes d'évolution urbaine** ou les **principes de composition urbaine**, lequel est le document référence pour l'aménagement du site à terme. Ce schéma, sur lequel apparaît le découpage parcellaire, complète le règlement graphique et fait office de référence pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ce schéma dessine le parti d'aménagement du projet à venir, faisant apparaître les prescriptions retenues selon différentes rubriques :

- **Composition urbaine** qui décline les prescriptions retenues en termes de composition de façades (continue, interruption, façade à structurer, ...), d'accès aux bâtiments, et de préservation / mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et écologique.
- **Espace public et accessibilité** qui définit le schéma viaire du site pour les transports motorisés comme pour les modes. En lien avec ce schéma et avec la localisation des lieux d'attractivités potentiels, la localisation préférentielle des parkings, ainsi que leur qualité de traitement apparaît également dans cette rubrique.

- **Formes et fonctions urbaines et implantation** donne la localisation des formes urbaines souhaitées dans le site (collectif, petit collectif, maisons individuelles groupées,...) et des fonctions urbaines (résidentiel, type d'activités, ...). Cette rubrique précise les règles de morphologie afférentes (hauteur, emprise bâtie, pleine terre) aux formes urbaines. Ces règles sont définies pour permettre la réalisation des objectifs chiffrés du PADD tout en tenant compte de l'environnement urbain et paysager environnant.

D'autres visuels peuvent également être introduits dans la fiche de l'OAP sous la forme de **schéma** ou de **croquis** prescriptifs. Ils accompagnent le corps du texte pour préciser graphiquement les attendus et/ou donner à voir l'ensemble des principes d'aménagement admis en traduction des objectifs et orientations écrites.

LES RUBRIQUES THEMATIQUES

La partie rédactionnelle est divisée en plusieurs rubriques qui viennent expliciter les attendus affichés dans le schéma de composition, définir la programmation et préciser les caractéristiques des formes urbaines à venir.

Ces rubriques ont été définies sur la base de celles imposées à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme pour les « secteurs d'aménagement ». Le Territoire ayant fait le choix de ne pas définir d'OAP sur des secteurs non réglementés comme le prévoit ledit article, les rubriques du Code de l'urbanisme n'ont pas été reprises *stricto sensu*. L'accent a donc été mis sur la thématique « formes urbaines » alors que les notions de desserte des terrains par les réseaux et stationnement sont plutôt traitées par le règlement.

La rédaction complémentaire aux éléments graphiques a également une portée opposable aux pétitionnaires.

L'explication de ces rubriques est déclinée dans la partie suivante.

3.3.2. EXPLICATIONS DES RUBRIQUES

Préalable : les différentes rubriques explicitées ci-après font l'objet de niveaux de traitement différent dans chaque OAP en fonction de l'échelle du site et de ses spécificités.

QUALITE URBAINE, INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La qualité urbaine, l'insertion des constructions dans leur environnement constituent une ambition forte du projet de PLUi, traduite dans le chapitre 4 du PADD « Pour un urbanisme raisonné et durable » ; « Améliorer le cadre de vie des habitants sur l'ensemble du territoire » en est l'un des principaux objectifs.

Pour traduire cette ambition, les OAP sectorielles comme multi-sites, ont mis l'accent sur les prescriptions visant une meilleure insertion des constructions dans leur environnement urbain, paysager et naturel.

Ainsi, cette rubrique traite à la fois de la composition des îlots en terme d'implantation privilégiée des constructions, comme en terme de paysagement et de perméabilité des espaces libres (stationnement, jardins, espaces communs), ou d'intégration du patrimoine bâti existant. Des prescriptions sont également apportées sur les clôtures.

Dans chaque OAP, cette rubrique visera une plus grande qualité urbaine et paysagère des opérations, en cohérence avec l'environnement direct du site dans lequel elles s'inscrivent.

PROGRAMMATION

L'objectif d'une OAP est d'accompagner la réalisation d'un projet et de le rendre urbanistiquement et économiquement faisable.

Le législateur a doté les OAP d'un volet programmatique. Le Territoire a donc décidé de préciser les données programmatiques attendues en termes :

- de phasage des opérations dans le temps,
- de répartition des objectifs chiffrés par fonctions urbaines,
- de mode opératoire.

La rubrique programmation précise donc, à la parcelle (voir représentation graphique), le **phasage des opérations**. Cela garantit la réalisation des opérations en cohérence avec le niveau d'équipements et la capacité d'investissement liés au projet. La programmation dans le temps est donc définie selon trois types de phases :

- Le court terme signifie l'exécution des opérations dans un temps rapide dès la mise en œuvre du PLUi, soit sur la période 2020-2025 ;
- Le moyen terme signifie une exécution des opérations dans un temps médian du PLUi, entre 2024 et 2030 (horizon du PLUi) ;
- Le long terme signifie une exécution des opérations dans un temps plus long, pouvant aller au-delà de celui fixé par le PADD (2030). Cet horizon est généralement défini sur des opérations de grande ampleur où la continuité des opérations est ménagée.

Dans l'esprit, le phasage doit être respecté par les projets d'aménagement. Toutefois, en considération de la complexité des montages de projet et des aléas pouvant être rencontrés dans leur mise en œuvre, une application trop stricte du phasage prévisionnel de l'OAP pourrait s'avérer bloquante pour le bon déroulement des aménagements et menacer potentiellement l'équilibre d'un projet. Aussi, lorsqu'un secteur d'OAP est couvert par plusieurs phasages, les îlots concernés par un phasage ultérieur pourront être aménagés dès lors que :

- soit les $\frac{3}{4}$ du programme prévu dans la phase précédente sont réalisés ;
- soit la preuve est faite que la faisabilité du projet suppose la révision du calendrier initialement défini.

En termes de **répartition des objectifs quantitatifs des opérations**, les OAP pourront les préciser soit en m² de surface de plancher pour l'activité et les logements, soit en nombre de logements. Dans le cas où les études sont suffisamment avancées et précises, la programmation prévue pourra être localisée jusqu'à l'îlot.

Enfin, dans cette rubrique peut être précisé le mode opératoire imposé au(x) futur(s) pétitionnaire(s) (aménageur ou particulier) pour l'urbanisation du secteur, laquelle pourra se faire soit (selon l'article R151-20 du Code de l'urbanisme) :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portée par un maître d'ouvrage public ou privé,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (desserte par les réseaux notamment), conformément à ce qui est décrit dans l'OAP et le règlement.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle sont primordiaux pour un développement équilibré et un territoire plus accessible. Le PADD met en avant la nécessité d'« accroître l'offre globale de logements sociaux » et d'« offrir la proximité aux habitants », supposant le développement de secteur au parc d'habitat équilibré et aux fonctions mixtes.

Dans cette rubrique peuvent être fixés les **objectifs de mixité sociale** en pourcentage du nombre de logements envisagés. Ces objectifs participent à l'accroissement de l'offre de logements sociaux sur le territoire tout en préservant la mixité à l'échelle du site, du quartier.

Sous l'égide de la **mixité fonctionnelle**, la rubrique prévoit les équipements de superstructures, les zones dédiées à l'activité et les secteurs dans lesquels le commerce doit s'implanter. Ces mentions ne sont pas systématiques. La mixité fonctionnelle s'apprécie selon l'importance de la programmation de logements prévus sur le site, selon sa proximité à d'autres secteurs pouvant offrir les services nécessaires à la population à venir. Par exemple, un site développé à proximité d'une centralité existante à conforter n'intègrera pas nécessairement d'objectifs de mixité fonctionnelle pour éviter de concurrencer la centralité.

En revanche, les équipements scolaires, sportifs, culturels sont identifiés dans cette partie dès que la programmation en logements les rend nécessaires. Leur localisation est précisée sur le schéma de composition.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

La qualité environnementale et la prise en compte des risques dans l'aménagement sont des **composantes inévitables de la durabilité et de la qualité de vie des quartiers**.

Le PADD affiche cette ambition de **renforcer la prise en compte des sensibilités et vulnérabilités environnementales** dans un chapitre intégralement dédié : « Pour un écrin vert et bleu préservant le cadre de vie ».

A ce titre les OAP de composition définissent les **dispositions à mettre en œuvre pour mieux préserver les composantes environnementales du site**, et ainsi prendre en compte la trame verte et bleue lorsque celle-ci a été identifiée.

Ainsi, la perméabilité des clôtures pour la libre circulation de la faune, le pourcentage d'espaces verts de pleine terre pour verdir le quartier, lutter contre les îlots de chaleur et contribuer au maintien d'une trame verte en pas japonais, ou encore la délimitation des espaces naturels ou cultivés conservés sont autant de levier de l'OAP pour mettre en œuvre la politique environnementale engagée sur le territoire.

A noter : lorsque le site est concerné par un **cœur de nature** ou un **axe de déplacement écologique** identifié dans le cadre de l'état initial de l'environnement, l'OAP définie dans le texte et sur le schéma de composition les **réservoirs de biodiversité** et les **corridors écologiques** permettant leur prise en compte et leur préservation dans le cadre de la **Trame Verte et Bleue**.

Les OAP constituent un outil supplémentaire pour la prise en compte du risque. De plus, elles permettent globalement une traduction de la connaissance du risque en termes d'aménagements paysagers, d'espaces publics ou d'implantation des constructions.

Les OAP intègrent donc les aléas connus dans les projets et orientations d'aménagement qu'elles développent. Elles affirment systématiquement le caractère inconstrucible des zones d'aléas forts et prévoient des aménagements répondant aux prescriptions des zones d'aléas moyens à faible. L'objectif systématiquement recherché est la limitation de la vulnérabilité sur site, comme en aval dans les cas de risque inondation, par la mise en place des aménagements nécessaires (bassins de rétention, noues paysagères,...) pour compenser d'éventuelles imperméabilisation.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

L'accessibilité pour tous modes de déplacement est un des objectifs important du PLUi et une condition sine qua non à un aménagement cohérent, fonctionnel et durable.

Le PADD vise à « articuler le développement urbain et les conditions de mobilité » par une meilleure desserte en transports en commun, mais également un plus grand partage de la voirie au bénéfice des modes doux.

Les OAP précisent donc les conditions d'accès, le schéma viaire du secteur et les vocations des voies pour mettre en œuvre les orientations du PADD. L'objectif premier est le désenclavement ou le non enclavement des secteurs, pour assurer une connexion facilitée des futurs occupants à leur environnement urbain direct et éviter les dysfonctionnements des quartiers en impasse.

En termes de vocation des voies, l'OAP précise la mixité des types de flux attendus sur les voies, les voies / cheminements dédiés aux modes doux. La desserte en transport en commun est précisée dans les secteurs centraux, très urbains. Leur place dans sur les sites villageois n'est pas précisée mais devra être rendue possible par les aménagements.

FORMES URBAINES

Dans la continuité du travail mené dans le cadre de l'OAP multi-sites « Qualité d'aménagement et formes urbaines », l'importance donnée à la qualité des constructions et à la qualité d'habitat qu'elles offrent sont réellement considérées dans le PLUi.

« Améliorer le cadre de vie des habitants sur l'ensemble du territoire » est une orientation forte du PADD rappelant cet objectif.

Dans ce cadre, le travail mené dans les OAP sectorielles de composition urbaine définit les formes admises sur le site et la façon dont celles-ci doivent être traitées. Cette partie précise donc l'OAP multi-sites en l'adaptant au contexte urbain et paysager du site et en promouvant des formes alliant intégration à l'environnement et contemporanéité.

En cohérence avec les précédentes rubriques et le règlement, l'OAP précise par type de forme, l'emprise au sol et les dimensions maximales des constructions, les prescriptions d'implantation, de traitement des façades et des retraits ou encore la part dédiée aux espaces verts et à la pleine terre.

3.4. Explications du contenu des OAP d'intention

3.4.1. COMPOSITION DES FICHES

LES ELEMENTS NON OPPOSABLES : PROPOS LIMINAIRE ET CERTAINS VISUELS

Chaque fiche est introduite par un propos liminaire qui dresse le profil du site concerné (localisation, superficie, occupation actuelle,...) et rappelle les principaux objectifs du PADD (cahier communal) voire ceux du SCoT ou de la DTA pour le site. Ces éléments permettent une meilleure compréhension des prescriptions déclinées par la suite. Cette partie n'est pas opposable aux pétitionnaires.

L'absence d'opposabilité vaut également pour certains visuels à caractère purement illustratifs. Ces illustrations ont donc un caractère incitatif et peuvent donner des indications quant aux attentes de la collectivité en termes de qualités d'aménagement. Une mention de leur non opposabilité est faite en légende.

SCHEMA D'INTENTION

Chaque OAP contient **un schéma d'intention**, lequel est **le document référence pour l'aménagement du site à terme**.

Ce schéma se superpose au règlement graphique et doit être pris en compte pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, car il précise notamment :

- les affectations des constructions et les principes de mixité fonctionnelle selon une dominante d'habitat ou d'activités,
- les principes de composition urbaine en termes de structuration des axes, d'alignement, de discontinuité par rapport aux voies et des vues et perméabilités à préserver,
- les espaces paysagers ou naturels à protéger ou valoriser, les espaces verts et de loisirs à aménager.

Le schéma définit également les traitements attendus des espaces publics ou collectifs en termes de principe circulatoire ou de principe de vocation des voies et espaces libres circulés.

LES RUBRIQUES THEMATIQUES

La partie rédactionnelle est divisée en quatre rubriques qui correspondent directement à la légende du schéma d'intention. Cette partie précise les objectifs attendus selon les affectations à conforter ou à créer, la composition urbaine, le traitement des espaces publics ou collectifs, la structuration par les espaces paysagers ou naturels.

La rédaction complémentaire aux éléments graphiques est également opposable aux pétitionnaires. Contrairement aux OAP de composition urbaine qui présentent les prescriptions à visée réglementaire, le texte de l'OAP d'intention constitue plutôt un document d'objectifs. Il est à utiliser comme un document complémentaire du règlement.

L'explication des rubriques est déclinée dans la partie suivante.

3.4.2. EXPLICATIONS DES RUBRIQUES

En préambule des rubriques thématiques, la rédaction rappelle les objectifs d'ensemble de l'OAP pour garantir la réalisation d'un projet d'aménagement durable et adapté au site. Ces objectifs se déclinent par la suite et sont précisés dans les différentes rubriques.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

L'objectif d'un développement équilibré, adapté à la situation des projets dans le territoire, établi en fonction du niveau de proximité aux centralités, aux sensibilités paysagères et écologiques du site est une donnée clé d'un urbanisme durable porté dans le PLUi.

Le PADD prône d'ailleurs « une organisation structurée du développement », porteuse de mixité fonctionnelle dans les centralités identifiées, laquelle doit être capable d'« offrir la proximité aux habitants ». Le projet global du PLUi met également en avant la nécessité d'« accroître l'offre globale de logements sociaux » pour équilibrer le parc de logements. Enfin, le projet met en avant la préservation d'un « écrin vert et bleu » ainsi que l'« amélioration du cadre de vie des habitants » par l'introduction ou la conservation des éléments de nature en ville. Ces éléments constituent, au même titre que le développement urbain, des constituantes de l'aménagement à traduire dans les projets.

Aussi, la première rubrique des OAP d'intention vise à répondre au mieux à ces enjeux, en dessinant les principales affectations des sites, en adaptation au contexte.

Dans cette rubrique, l'OAP peut à la fois définir les objectifs de mixité sociale adaptés aux besoins, prévoir la réalisation d'équipements, de services, d'activités et de commerces pour garantir la mixité fonctionnelle, et en parallèle envisager l'affectation des espaces sous l'angle des espaces libres, pour conserver des espaces de respiration bénéfiques à la vie d'un quartier.

Les principales composantes de l'aménagement sont donc encadrées dans cette rubrique, puis déclinées et précisées dans les suivantes.

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

L'insertion dans l'environnement urbain, ou la définition de formes urbaines correspondant au mieux et répondant aux besoins liés à l'affectation des espaces urbanisés sont des éléments incontournables d'un urbanisme durable et intégré.

Le PADD met en avant cette notion dans le chapitre 4 : « Améliorer le cadre de vie des habitants sur l'ensemble du territoire ».

Alors, les OAP traduisent cette ambition à leur échelle, définissant les principes d'insertion des projets à venir. En fonction de la vocation principale des sites, les principes de composition urbaine viseront plutôt un respect du cadre paysager urbain comme naturel (dans les secteurs à dominante résidentielle) ou une perspective d'animation des façades urbaines à venir (dans les centralités mixtes).

L'OAP décline alors des dispositions visant la constitution de formes urbaines adaptées, par l'imposition de linéaires, de discontinuités et d'ouvertures répondant aux besoins de fonctionnement des secteurs du site.

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

L'accessibilité pour tous modes de déplacement est l'un des principaux objectifs du PLUi et une condition sine qua non à un aménagement cohérent, fonctionnel et durable.

Le PADD vise notamment à « articuler le développement urbain et les conditions de mobilité » par une meilleure desserte en transports en commun, mais également un plus grand partage de la voirie au bénéfice des modes doux.

Dans cette rubrique, les OAP peuvent alors préciser la qualité attendue pour les espaces publics tant d'un point de vue fonctionnel (amélioration des liaisons, désenclavement,...) que de répartition des modes de déplacement (place des modes

doux/actifs, parking, multimodalité,...). La promotion des déplacements modes doux et de la multimodalité pour l'amélioration des accès aux transports en commun existants ou projetés sera systématiquement mise en avant dans les dispositions afin de traduire fidèlement les objectifs poursuivis dans le PLUi.

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

Le cadre paysager et naturel constitue un écrin qui participe pleinement à la fabrication d'un cadre de vie agréable pour les habitants. A cette fonction d'agrément s'ajoutent les fonctions écologiques et climatiques de ces espaces, nécessaires à l'équilibre du territoire.

La préservation de la nature et des paysages est donc une préoccupation majeure du PADD. Le chapitre 2 « Pour un écrin vert et bleu préservant le cadre de vie » intègre toutes les orientations afférentes à ces thématiques et révèle l'importance donnée à la valorisation des paysages naturels pour conserver l'attractivité et les qualités du territoire.

Les objectifs des OAP vont donc nécessairement dans le sens du projet global du Territoire. Les dispositions définies dans cette rubrique garantissent soit la préservation des milieux, des éléments structurants du paysage, des perméabilités visuelles sur ce même paysage, soit l'accessibilité à ces éléments par la prescription d'aménagement public (parc, parking et chemins d'accès aux massifs,...) qui offrent la double qualité de raccrocher la nature à la ville, tout en préservant certains lieux de biodiversité.

Dans le corps des fiches, chaque OAP contient des éléments de contexte et de justification.

Dans la présente partie, une explication synthétique de chaque OAP permet de compléter ces éléments et d'aider à la compréhension des choix faits.

Pour expliquer les choix retenus pour chacune des 49 OAP, une typologie a été définie en fonction du niveau de rayonnement que pourront générer les aménagements programmés.

Trois niveaux sont définis comme tels :

- les OAP à « **rayonnement intercommunal** » au regard de l'importance de la programmation prévue, de projets d'équipements d'envergure envisagés,
- les OAP à « **rayonnement local** » dont la programmation prévue répond aux besoins en développement d'une commune et parfois des communes limitrophes,
- les OAP pour « **zone d'activités dédiées** », couvertes par des périmètres de ZAC opérationnels dont le règlement initial a été traduit dans le cadre du PLUi par l'OAP.

3.5. Explications pour les OAP à rayonnement intercommunal

Les OAP à « rayonnement intercommunal » concernent les secteurs marseillais de :

- Euroméditerranée II (MRS-05),
- Interface Ville-Port (MRS-08),
- Quartiers Libres (MRS-15),
- Grand Saint-Barthélemy – Centre urbain du Merlan - Malpassé, (MRS-07),
- Saint-Antoine - Bricarde – Castellane (MRS-16),
- Extension de Château-Gombert (MRS-03),
- Technopôle de Luminy (MRS-13),
- Cité Radieuse – Boulevard Michelet (MRS-04).

Du fait de l'importance de leur programmation et des enjeux qui y sont liés, ces sites répondent à des orientations fortes du PADD.

3.5.1. EUROMEDITERRANEE II (OAP N°MRS-05)

L'opération Euroméditerranée 2 s'inscrit dans le périmètre étendu de l'Opération d'Intérêt National dudit nom, en extension au Nord des opérations déjà réalisées sur le Port et ses abords en accroche de l'Hypercentre marseillais.

Opération majeure du territoire, tant en termes de logements créés que d'emplois ou d'équipements nouveaux, c'est également un site d'innovation dans la conception urbaine et architecturale.

A ces titres, le PADD porte de nombreuses ambitions sur ces futurs quartiers. Ainsi, le cahier global, les opérations d'Euroméditerranée 2 sont identifiées dans la perspective de :

- Mieux connecter les centralités du bassin centre dans et autour de Marseille ;
- Rééquilibrer le parc résidentiel dans les quartiers prioritaires ;
- Privilégier le développement économique dans le tissu urbain mixte
/ Renforcer les capacités d'accueil dans le cadre de projets mixtes ;
- Préserver les grandes structures du paysage urbain (skyline).

Ces orientations sont précisées dans le cahier communal marseillais, lequel exprime pleinement toutes les attentes et la volonté d'accompagnement du Territoire sur ce projet de renouvellement urbain mixte de grande ampleur, attractif tant dans ses aspects résidentiels, équipementiers, économiques et touristiques.

Un chapitre est d'ailleurs consacré à Euroméditerranée, dans lequel les orientations répondent aux autres orientations plus générales.

L'OAP doit donc permettre la mise en œuvre des orientations suivantes :

- Développer les centralités métropolitaines et affirmer leur rôle structurant : construire l'extension du territoire d'Euroméditerranée dans une logique d'innovation et d'excellence environnementale en veillant aux effets d'entraînement sur les quartiers environnants, sur le reste du territoire marseillais et sur la métropole ;
- Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain et d'extension du centre-ville vers le Nord, en prenant appui sur les projets de transports ; Améliorer l'accessibilité métropolitaine par le développement des TCSP vers le Nord et reconfigurer le réseau routier ;
- Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains, prioritairement dans et autour des espaces de centralité métropolitaine (...)
- Développer une offre résidentielle équilibrée et de qualité (30 000 logements supplémentaires sont prévus sur l'ensemble) ;
- Développer des éco quartiers à valeur d'exemplarité, en assurant leur desserte en transports en commun ;
- Continuer les innovations et les expérimentations environnementales et sociétales dans les projets ;
- Renforcer le centre directionnel et le quartier d'affaires international ;
- Privilégier l'accueil des équipements métropolitains structurants ;
- Promouvoir une meilleure articulation urbaine, économique et sociale avec le port et les quartiers Nord de la ville.

➤ **Choix du site**

L'extension d'Euroméditerranée s'étend sur un large périmètre de 170 hectares compris entre le boulevard du Littoral à l'Ouest et le boulevard Casanova à l'Est, le Cours d'Anthoine au Sud et l'avenue du Cap Pinède / Gèze au Nord.

Cet ensemble du périmètre de l'OIN couvre une diversité de quartiers de faubourg usés de part et d'autres de la rue de Lyon, en alternance avec des îlots d'activités artisanales, industrielles et logistiques parfois vieillissantes. Le site est encadré de deux autoroutes (A7, A55) et comprend, autour de l'ancienne gare du Canet, de larges emprises ferroviaires désaffectées.

Enfin, une grande partie du périmètre de l'OAP devrait bénéficier d'un bon niveau de desserte avec les projets d'extension du M1 jusqu'à Gèze et l'extension programmée du tramway T3 vers le Nord.

Cet ensemble de projets associés à la proximité des quartiers d'Euroméditerranée 1 récemment développés et donc de l'hypercentre du territoire offrent toutes les conditions au développement d'un projet urbain.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

L'OAP s'inscrit sur un périmètre tellement vaste qu'il est composé de 9 sites juxtaposés. La programmation et les principes d'aménagement bien qu'à chaque fois spécifiques et adaptés au contexte, vont systématiquement dans un sens commun, de constituer un nouveau morceau de ville, central, rayonnant et agréable à vivre.

- Les affectations visées doivent permettre la réalisation de 30 000 logements et 20 000 emplois, maillés par des équipements de proximité comme structurants et un parc d'envergure et de liaison entre le Nord et le Sud de l'opération. Ces objectifs seront mis en œuvre par une imbrication de plusieurs logiques et modes d'intervention sur la ville :
 - Les secteurs d'activités désaffectés ou sous-affectés, les délaissés feront l'objet de dynamiques de renouvellement urbain pour redonner vie, accès et qualité urbaine à des îlots en déshérence ;
 - les centralités historiques existantes que constituent les quartiers de faubourg des Crottes et de la rue de Lyon conserveront un statut de centralité par la re-

qualification de certaines affectations (activités) et les réhabilitations / rénovations progressives du tissu dans l'optique d'améliorer la qualité de vie dans ces quartiers tout en conservant leur esprit ;

- les secteurs les plus accessibles tels que le pôle d'échange du Capitaine Gèze seront des lieux de mixité fonctionnelle et de véritables centralités pour conforter l'attractivité des transports en commun et des modes de déplacements doux ou partagés ;
- les parties les moins soumises aux nuisances des grandes infrastructures ou des poches d'activités productives, tel que les abords du parc des Ayalades, feront également l'objet de programmation mixte pour faire bénéficier aux habitants comme aux actifs d'un cadre de vie agréable et d'une bonne accessibilité ;
- les sites d'activités productives et logistiques historiques (Arenc, Rive Nord du bd Gèze,...), dans lesquels l'activité est attractive seront confortés dans leur vocation avec comme perspective l'optimisation des espaces dédiés existants pour l'attraction de nouvelles entreprises productives et le développement d'une logistique urbaine efficace et intégrée ;
- le long de la corniche, les activités de bureaux et les équipements exceptionnels seront privilégiés afin de constituer une vitrine sur la mer.

Les principes de composition urbaine misent sur l'alternance des formes et des densités en fonction du contexte urbain environnant et du type d'intervention urbaine.

- Dans les noyaux anciens, le respect de la morphologie existante est mis en avant, afin de conserver le caractère et l'ambiance de faubourg de ces quartiers, tout en rénovant les habitations ;
- Aux abords des centralités historiques et en couture du secteur avec les quartiers environnants existants, l'accent sera mis sur la transition urbaine par des jeux d'épannelage mais également le rapport des bâtiments à l'espace public, afin de raccorder au mieux les nouveaux îlots aux quartiers existants. L'application de ces principes doit permettre de maintenir l'impression de continuité de la ville, tout en respectant les spécificités des quartiers en fonction de la topographie et des vocations dominantes ;
- Les cœurs de secteurs en renouvellement urbain pourront faire l'objet d'une plus grande densité (hauteurs majorées notamment). Le projet devra mettre l'accent sur la qualité climatique des opérations, tirant parti du climat marin et se protégeant du vent dominant local. La densité devra également s'accompagner de perméabilités visuelles et végétales pour également contribuer à la qualité climatique des opérations et à l'insertion paysagère des projets ;

- Des immeubles de grande hauteur seront privilégiés le long de la Corniche (Al-lar, XXL) pour prolonger la skyline le long du littoral et renforcer le caractère majestueux, exceptionnel de l'opération, sans impacter pour autant l'urbanisation environnante du fait d'un respect des ouvertures vers le rivage ;
 - Dans les secteurs à dominante d'activités la reconstitution de façades urbaines est privilégiée, ainsi que des architectures imbriquant les fonctions pour optimiser l'espace et redonner une qualité architecturale, une urbanité et un effet vitrine aux activités (attractivité renforcée) dans ces secteurs.
- Le traitement et surtout le maillage des espaces publics doit permettre l'amélioration du fonctionnement global du secteur aujourd'hui composé de très grands îlots et coupé fonctionnellement ou visuellement par les infrastructures ferroviaires et autoroutières. Le principe se traduit donc par une requalification globale des artères Nord-Sud existantes, ainsi que des principales voies Est-Ouest (boulevards Al-lar, Cap de Pinède, Capitaine Gèze, A557) pour permettre une meilleure répartition des circulations, favoriser les modes alternatifs à la voiture et redonner un caractère urbain plus que routier à ces tronçons. La requalification des axes existants s'accompagnera d'une intensification des perméabilités viaires ou des cheminements Est-Ouest pour redessiner une ville plus fonctionnelle, aux distances raccourcies.
 - La constitution d'une trame verte et bleue s'appuie principalement sur l'aménagement du parc linéaire des Aygalades en lieu et place de la gare de triage du Canet. L'OAP prévoit que ce parc déborde sur les îlots et quartiers voisins par la constitution de cœur d'îlots végétalisés associée à la végétalisation des espaces publics pour une qualité paysagère et climatique renforcée. Le traitement paysager et la composition des espaces ouverts seront également importants aux abords de la corniche pour renforcer les vues et les accès au littoral.
 - **A noter : Cette OAP est en partie couverte par des servitudes d'attente de projet (L.151-41°5) justifiée dans le vol. D.3 au §3.2.**

3.4.2. INTERFACE VILLE-PORT (OAP N°MRS-08)

Le port est un élément majeur de l'identité de la ville de Marseille et de son développement au rayonnement aujourd'hui international. A l'origine de la ville (Vieux-Port), il occupe aujourd'hui la quasi intégralité de la rade Nord, depuis l'ancien port jusqu'à l'Estaque, configurant ainsi un espace conséquent de la ville dédié essentiellement aux fonctions logistiques, économiques et touristiques. Les évolutions récentes révèlent une articulation possible entre le port et le tissu urbain environnant.

Le PADD confirme donc l'importance des activités portuaires sur les bassins Est et le nécessaire développement des porosités urbaines et fonctionnelles entre la ville et le port. Pour cela et répondre ainsi à des objectifs d'attractivités et de rayonnement renforcés, le PADD définit une orientation spécifique à l'articulation entre la ville et le port, laquelle prévoit de :

- Structurer et organiser les activités et espaces portuaires, autour de trois séquences identifiées dans le cadre de la "Charte Ville-Port", afin d'accompagner le développement de l'économie portuaire autour de vocations multiples :
 - La séquence 1, de J4 à Arenc, représente « le Port Ouvert sur la Ville » et comprend notamment le centre décisionnel du port et le trafic passager qu'il s'agira de consolider.
 - La séquence 2, d'Arenc à la Forme 10, constitue le port industriel et commercial ; site d'accueil des bateaux de croisières, de la réparation navale et du trafic conteneurs, il est également le support d'un hub roulier et porte le projet de développement et de renforcement de la plateforme ferroviaire de Mourepiane.
 - La dernière séquence s'étend de Saumaty à l'Estaque, il s'agit de L'Estaque Maritime où est prévue la requalification de Saumaty ; le site de la Lave, dédié au tourisme et aux activités liées au monde sous-marin, est emblématique du littoral marseillais.
- Préserver la vocation première économique et commerciale des bassins du port et garantir les usages.

Ces orientations spécifiques doivent elles-mêmes apporter des réponses à des orientations plus générales qui ambitionnent de :

- Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification ;
- Privilégier l'accueil d'activités de production et de logistique dans les zones dédiées [...]. En zone arrière portuaire de Marseille, regrouper et organiser des sites d'activités logistiques portuaires bien connectées au port ;
- Encourager l'éco mobilité pour le transport des marchandises en ville.

➤ **Choix du site**

Comme exprimé en liminaire, le Port constitue l'un des lieux majeurs de l'histoire de la Ville, lequel a largement contribué et fait toujours partie intégrante des perspectives de développement économique métropolitaine. L'évolution des modèles économiques, combiné aux mutations urbaines opérées à proximité immédiate du Port, supposent de repenser, dans les parties les plus confrontées à la Ville, l'organisation et la restructuration des espaces portuaires.

Les différentes institutions en charge de l'aménagement et de la gestion des espaces portuaires ou des quartiers de Ville aux franges du Port (Métropole, Ville, Région, Département, le GPMM, Euroméditerranée, la CCIMP), conscientes de cette nécessité, se sont engagées dans une démarche de réflexion sur l'avenir des espaces d'interfaces Ville / Port. La démarche doit permettre la redéfinition des relations entre les deux entités dans une perspective mêlant ouverture du port et maintien des activités productives motrices.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

L'OAP représente la traduction des grands objectifs partagés par les cosignataires de la Charte Ville-Port. Elle reflète l'état des réflexions des partenaires lors de la phase d'élaboration du PLUi, révélant ainsi l'esprit et les secteurs stratégiques sur lesquels les réflexions sont partagées. Cette OAP sera susceptible d'évolutions au fur et à mesure de l'avancement des projets urbains aux abords du Port notamment.

Les premières réflexions, à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'interface portent sur l'accessibilité en transports en commun via les principales infrastructures existantes Nord-Sud et leurs perpendiculaires pour renforcer l'accessibilité aux sites d'activités du port depuis les quartiers d'habitat de la ville et les autres centralités. L'accessibilité à la gare maritime internationale depuis le centre-ville doit également être améliorée par l'accès des lignes de TC aux portes 4 et 4B.

L'autre orientation partagée vise le déploiement des activités économiques liées au port, dans des zones économiques du Nord de la Ville, accessibles et s'intégrant dans le tissu urbain.

Au-delà des objectifs généraux, l'OAP est déclinée sur deux sites :

- La séquence Joliette, du J4 à Arenc, à l'extrême Sud du port, en accroche avec Euro-méditerranée et le quartier du Panier ;
- La séquence Estaque Maritime, à l'extrême Nord du port, en accroche avec le noyau villageois de l'Estaque.

Les orientations à visée opérationnelle sont propres à chacun des sites.

- Sur la Joliette, l'objectif principal vise le développement urbain de la façade littorale afin de donner à ce secteur de centre-ville, un caractère plus urbain et des accès visuels et fonctionnels au littoral renforcés. L'OAP identifie ainsi des poches de constructibilité privilégiée, admettant l'implantation de bâtiments en limite du littoral, entre le J4 et le J1 et de part et d'autres des terrasses du port. Sont également mis en avant, des points d'accès, de vues sur la mer, dans le prolongement des espaces publics aménagés à l'Est du boulevard Quais de la Joliette et du Lazaret. Le principe d'aménagement retenu suppose la constitution d'une façade urbaine, en écho de la façade des Docks et des îlots réhabilités au Sud du Quai de la Joliette. L'objectif global est bien de renforcer le caractère urbain de ce secteur, tout en assurant la pérennité du fonctionnement du port. La capacité d'accueil de sites réceptacles de grands événements culturels, sportifs, de rencontres économiques est mise en valeur.
- Sur le secteur Estaque Maritime, l'objectif principal est d'allier le renforcement de la plaisance avec le développement d'activités économiques à portées maritimes et portuaires. Les ports de plaisance de l'Estaque Mourepiane et des Corbières sont donc préservés par l'OAP.
Entre ces sites, les secteurs de Saumaty et de la Lave doivent faire l'objet d'aménagement optimisant le foncier et participant à l'attractivité d'entreprises liées aux activités de production ou de recherche maritimes. Sur le site de Saumaty, un important travail d'optimisation du foncier devra permettre la cohabitation des activités de pêche maintenues et du développement de la filière off-shore et sous-marine. Sur le site de la Lave, l'OAP porte également sur l'accessibilité du site, que ce soit depuis la RD pour les véhicules ou depuis les quais pour les piétons. Les perméabilités paysagères doivent assurer le maintien de vues vers la mer depuis la RD 568, mais également apporter une qualité paysagère et garantir une intégration des constructions dans la pente. L'OAP vise donc une amélioration de l'attractivité par un fonctionnement optimisé et une qualité urbaine recherchée dans la perspective de l'implantation d'entreprises.

3.5.3. QUARTIERS LIBRES (OAP N°MRS-15)

Le quartier de la Belle de Mai bien que coupé du centre-ville de Marseille par la gare Saint-Charles et les voies ferrées, peut potentiellement bénéficier de cette proximité pour devenir un quartier faisant partie intégrante du cœur de ville.

Du fait de sa position centrale, comme du potentiel de renouvellement urbain qu'il abrite, les ambitions du Territoire sur ce secteur sont nombreuses et se retrouvent dans le PADD comme suit :

- Conforter l'attractivité du territoire par le déploiement de grands projets urbains incarnant le renouveau de l'attractivité du territoire ; Repenser le centre-ville à l'aune de sa profondeur historique et des lignes de force de sa composition urbaine.
- Garantir l'accessibilité du territoire aux échelles métropolitaine, nationale et euro-méditerranéenne par la réalisation d'une nouvelle gare souterraine à Saint-Charles et son rayonnement accru sur le quartier.
- Renforcer la place des centralités pour structurer le développement urbain.
- Protéger et permettre des évolutions maîtrisées du patrimoine d'intérêt majeur et d'intérêt historique / Garantir la visibilité du patrimoine.

Au-delà de ces orientations génériques, le PADD cible spécifiquement le quartier de la Belle-de-Mai comme un véritable atout pour la centralité métropolitaine et développe une orientation particulière pour confirmer ce statut :

- « Poursuivre le développement de projets fédérateurs et innovants sur le quartier de la Belle-de-Mai, afin de conforter son rôle majeur au sein de la centralité métropolitaine et de contribuer à structurer une vraie porte métropolitaine à la gare Saint-Charles. Dans un quartier où les investissements publics ont déjà permis de développer des projets d'excellence dans les domaines culturel et audiovisuel, l'opération majeure intitulée « Quartiers Libres » a pour ambition de conjuguer projets métropolitains et réponses aux besoins locaux, sociaux et de proximité.

L'OAP permet la traduction précise de ces ambitions à l'échelle du secteur Belle-de-Mai et de l'opération dite « Quartiers Libres ».

➤ **Choix du site**

Quartier historique du développement de Marseille à partir du 19^{ème} siècle (activités productives, grands équipements de l'Etat, creuset ouvrier), le quartier de Belle de Mai, a progressivement été isolé du centre-ville, géographiquement – enclavé par la voie ferrée et les grandes structures routières (A7 et Plombières) – comme socialement, connaissant à ce jour un niveau de pauvreté important et des conditions d'habitat particulièrement dégradées.

L'histoire, mais également la localisation centrale de ce quartier à proximité immédiate du centre-ville ou d'Euroméditerranée en font un secteur de réinvestissement urbain privilégié pour reconnecter le quartier à ces centralités ; le réintégrer dans les dynamiques de développement métropolitaines et surtout redonner au quartier et à ces habitants, une véritable qualité de vie et une meilleure accessibilité.

De grands projets d'équipements (Archives municipales, réserve du MuCEM, Pôle Média) ainsi que la polarité culturelle de la Friche de la Belle de Mai révèlent les premières mutations du quartier de façon encore trop isolée.

Pour atteindre ces objectifs, l'un des enjeux majeurs est de permettre la reconnexion du quartier à la porte d'entrée principale du territoire : la gare Saint-Charles dont l'évolution programmée en gare métropolitaine (LNPCA, reconfiguration de la gare).

Le projet urbain dit « Quartiers Libres » engagé par la ville et la Métropole a notamment été défini en ce sens : participer à l'ouverture de la gare Saint-Charles et à l'amélioration des connexions avec les quartiers voisins pour y envisager une rénovation progressive de l'offre immobilière, de sites d'activités économiques et la reconquête des espaces publics.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

Le projet urbain Quartiers Libres constitue la mise en œuvre des orientations du PADD que l'OAP doit traduire pour assurer du respect des préconisations lors de la réalisation des projets.

- En termes d'affectations et de programmation, trois axes de développement sont mis en avant, pour faire du quartier de la Belle de Mai un secteur de la « ville active », de la « ville habitée » et de la « ville équipée ». La volonté est de retrouver dans ce quartier où la tendance est à la résidentialisation, toutes les composantes d'une centralité urbaine en s'appuyant notamment sur :
 - un premier projet urbain rapidement opérationnel sur le site des casernes pour impulser la requalification du quartier, en s'appuyant notamment sur la réhabilitation des bâtiments historiques (caserne du Muy) à caractère patrimonial afin de permettre la réaffectation de leurs occupations et l'ouverture des sites au public ;
 - sur l'aménagement du secteur de la « lentille » en lien direct avec le projet de nouvelle gare souterraine afin de travailler à la reconnexion entre la gare et le quartier, et valoriser le foncier pour le développement d'activités tertiaires à rayonnement métropolitain.

Ces sites de projets doivent s'insérer dans une démarche globale visant à dynamiser les activités économiques et plus globalement à améliorer la qualité de vie dans le secteur en appui sur :

- la reconnexion à la gare pour développer un pôle d'économie tertiaire ;
- un tissu économique préexistant pour favoriser l'accueil de TPE nécessitant de petites surfaces et offrir une alternative immobilière à ce type d'activités aux portes d'Euroméditerranée ou de la gare Saint-Charles ;
- des activités de services structurantes en place (Pôle Média, Friche de la Belle de Mai) pour conforter leur positionnement et poursuivre le développement d'équipements spécialisés sur le secteur ;
- une offre en équipements de proximité, pour enrichir les capacités du quartier à répondre aux besoins de la population en terme éducatif surtout ;
- une alternance de tissu urbain de faubourg et d'emprises publiques de grande taille pour résorber l'insalubrité et réduire la vacance par la réhabilitation des constructions existantes et la diversification de l'offre par des opérations nouvelles mises à l'échelle du quartier ;

- la valorisation du patrimoine de parc et jardins et la création de nouveaux espaces verts accessibles pour donner au quartier une atmosphère plus aérée et des espaces publics ludiques.

- L'amélioration de l'accessibilité du quartier est un autre élément primordial de l'OAP qui s'appuie à la fois sur la création d'une ligne de transports en commun à haut niveau de service sur le boulevard National, l'optimisation globale de la desserte en transports en commun à l'échelle du quartier, l'articulation physique avec la gare depuis la rue Honnorat, le bd National ou le site des Abeilles et l'intensification du maillage du quartier, notamment par la création de cheminements piétonniers. Ces perspectives ont pour vocation de désenclaver le quartier et le rendre plus connecté aux autres polarités environnantes et ainsi améliorer les conditions de déplacement des habitants au quotidien.
- Enfin, en complément des affectations renouvelées ou réhabilitées et de l'accessibilité considérablement améliorée, le projet a pour objectif d'améliorer le quotidien et la qualité urbaine du quartier. Pour cela, l'OAP vise l'intensification du lien entre mixité / densité urbaines et espace public. Ainsi, le projet vise la reconquête des espaces publics du quartier soit par leur réaménagement (place Bernard Cadenat), soit par la création de nouveaux sites (les Abeilles) et le développement de petites places (places de poches) pour mailler le quartier de ces espaces de vie partagés. Ce maillage sera également lié à la reconquête des rez-de-chaussée et le développement d'espaces d'activités dynamisant l'espace.
- **A noter : Cette OAP est en partie couverte par des servitudes d'attente de projet (L.151-41°5) justifiée dans le vol. D.3 au §3.2.**

3.5.4. GRAND SAINT-BARTHELEMY – CENTRE URBAIN DU MERLAN – MALPASSE (OAP N°MRS-07)

Le secteur s'étend sur plus de 300 hectares regroupant plusieurs quartiers constitués dans le cadre de la ZUP n°1 développée dans les années 60 – 70. Ces quartiers à dominante résidentielle sont ponctuellement maillés d'espaces d'équipements, de services et de commerces.

Le PADD vise le cœur de cet ensemble (le Merlan) comme une centralité de bassin dont le rayonnement doit être affirmé entre autres par le développement d'une offre de services et d'équipements, par la valorisation des espaces publics identitaires et fédérateurs, créateurs de lien social ou encore par l'articulation entre le développement de l'offre en transports en commun et le renforcement du niveau de la centralité, mais également des densités, notamment autour des pôles d'échanges.

L'articulation entre le déploiement du réseau de mobilité et l'intensification urbaine passe notamment par le renforcement du réseau de transports dans ces quartiers et l'amélioration de l'accessibilité aux stations ou arrêts de lignes structurantes. Pour cela le PADD attend qu'un travail soit mené sur le réseau viaire structurant pour mieux connecter les quartiers par différents modes de transports.

Dans une logique de renouveau des quartiers et une perspective d'équilibres social et fonctionnel, le PADD prévoit de faciliter le rééquilibrage de la répartition du parc locatif social sur l'ensemble du territoire, notamment par la diversification de l'offre résidentielle dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il insiste sur la notion de proximité à renforcer par une offre commerciale et de services adaptée aux besoins des habitants. Le site du Merlan est par ailleurs visé dans l'optique de renforcer le rayonnement de la centralité. Le PADD souhaite « Améliorer l'inscription du centre commercial du Merlan dans le fonctionnement de la centralité, renforcer sa connexion aux transports en commun... ».

➤ **Choix du site**

L'ensemble du périmètre abrite environ 30 000 habitants dans près de 11 000 logements, soit l'équivalent d'une ville moyenne à forte dominante résidentielle. Plusieurs quartiers du périmètre sont identifiés comme des quartiers dits « prioritaires » au titre de la politique de la ville, dans lesquels des projets de rénovation urbaine ont été engagés dans le cadre de l'ANRU (Flamant-Iris, Saint-Barthélemy, Picon-Busserine, Malpassé et Saint-Paul), élargis dans le cadre du NPNRU sur les quartiers Font-Vert, Rougny et à plusieurs résidences d'habitat social ou de copropriétés dégradées.

Ces démarches de projet peuvent être mises en lien avec celles de la L2 et de couverture d'une partie de celle-ci, accompagnées de la mise en service de BHNS reliant les stations de métro de Frais-Vallon et Malpassé ainsi que le campus Saint-Jérôme aux abords des quartiers par l'axe Mérimée / Allende et ce jusqu'au futur terminus du métro M2 à Gèze.

L'ensemble de ces projets ambitionnent l'amélioration du fonctionnement de ces quartiers, leur désenclavement par leur connexion aux sites universitaire ou d'emplois (Europe méditerranéenne), l'amélioration de leur niveau d'équipements et des qualités d'espaces publics et d'habitat.

L'OAP qui suit permet la mise en œuvre de ces projets, conformément aux ambitions du PADD.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

Du fait de l'envergure du secteur et des perspectives d'amélioration du cadre de vie d'un morceau de ville à part entière, l'ensemble des projets engagés sont porteurs d'une ambition métropolitaine de valorisation des centralités existantes et de reconnexion des quartiers dits « quartiers Nord » aux centralités économiques du territoire. L'OAP met également en œuvre des orientations à portée plus locale d'amélioration des liaisons interquartiers, du niveau d'équipement et de services, des qualités d'habitat de ces quartiers.

Pour décliner des orientations d'aménagement et de programmation précisées et adaptées au contexte, trois séquences ont été définies :

- le Centre Urbain du Merlan / Parc de Font Obscure,
- Grand Saint-Barthélemy,
- Grand Malpassé.

Les dispositions déclinées sur ces secteurs favorisent la mise en œuvre du PADD :

- En affirmant le pôle commercial et culturel du Merlan (*séquence 1*) comme une centralité rayonnante par l'amélioration de son insertion urbaine tirant profit des aménagements de couverture de la L2 et de requalification des boulevards (Allende, Mérimée, Corot et Jean Marsac) pour optimiser son accessibilité et son ouverture visuelle et fonctionnelle vers les quartiers périphériques. L'aménagement des espaces publics, la réhabilitation des façades et de l'articulation entre les occupations du centre (centre commercial, théâtre, commissariat, mairie annexe, bibliothèque,...) avec l'espace public environnant requalifié participeront à la revitalisation et à l'affirmation du rôle de centralité et de rotule entre les quartiers environnants du site du Merlan ;

- En poursuivant la restructuration de l'offre de logements et la diversification du parc pour offrir au plus grand nombre la possibilité d'établir un parcours résidentiel et introduire plus de mixité sociale dans ces quartiers (séquence 2 et 3). L'ouverture des quartiers à la ville et à la mixité passera également par la consolidation du potentiel de développement économique, le renforcement et la modernisation de l'offre en équipement et l'amélioration de la desserte par les transports en commun lourds notamment (accès aux métros) pour aider à la vitalité et à l'amélioration de l'accessibilité de ces quartiers ;
- Par la mise en scène et la revalorisation des ensembles, à commencer par leur porte d'entrée et leur centralité pour signifier l'ouverture sur la ville par des aménagements d'espaces publics valorisés, des lieux de vie (services, équipements) attractifs et des architectures de qualité. En fonction du contexte, la composition de façades urbaines à l'alignement ou en retrait doit être conçue pour animer, rendre lisible et structurer les quartiers. Enfin, les centralités devront être confortées et leur attractivité renforcée à l'échelle du quartier ;
- La requalification et l'intensification du maillage d'espace public sont des objectifs forts pour améliorer la vie des quartiers. Les aménagements générant des liaisons douces interquartiers, tournées notamment vers les stations de métro ou vers la centralité du Merlan sont prévus pour rendre ces quartiers plus connectés. Les aménagements devront également être engagés pour apaiser la vitesse automobile sur les grands boulevards urbains, afin que ceux-ci ne constituent plus des barrières pour les habitants, mais devenir des voies franchissables en sécurité. La qualité du traitement des espaces publics, mais également des espaces libres en pieds d'immeubles (résidentialisés pour certains) constituent également des dispositions censées améliorer la qualité paysagère des quartiers ;
- Ces aménagements de liaisons et le traitement des espaces libres sont liés à la politique d'accentuation de la place du végétal sur les espaces publics comme privés, par des plantations accrues et une gestion pérenne des espaces.

3.5.5. SAINT-ANTOINE - BRICARDE – CASTELLANE (OAP N°MRS-16)

Le secteur s'étend sur plusieurs quartiers au Nord de Marseille, dans lesquels les enjeux de renouvellement urbain (diversification des logements, mixité fonctionnelle, offre d'équipements renforcée) et d'amélioration de l'accessibilité métropolitaine sont primordiaux. En ce sens, le secteur est concerné par les principales orientations du PADD qui visent un développement urbain plus structuré, plus équilibré.

La partie Est du secteur, autour du noyau de Saint-Antoine est identifiée comme centralité Métropolitaine dans le PADD. Ainsi, dans le cahier marseillais, le Territoire Marseille Provence précise les orientations à tenir sur ce secteur :

- construire et structurer la centralité Métropolitaine Saint-Antoine/Hôpital Nord / Etoile, dont le positionnement stratégique au sein de la Métropole se renforce ; déployer des fonctions urbaines de rang métropolitain et créer les conditions d'une véritable accessibilité aux équipements métropolitains stratégiques existants ou à venir tels que l'Hôpital Nord, le Parc de l'Etoile, la gare de Saint-Antoine... ;
- redessiner cette centralité notamment en recomposant les espaces urbains et économiques situés à proximité du boulevard Barnier pour repenser la trame urbaine, les aménités, tout en recherchant une plus grande ouverture des cités sur la Ville.

La présente OAP intègre l'ensemble de ces orientations et les décline sur le secteur de Saint-Antoine / Bricarde / Castellane.

➤ **Choix du site**

Ces quartiers, proches des limites Nord de Marseille, sont de véritables portes d'entrée du cœur du Territoire, situées entre les deux autoroutes (A7 et A55) et les deux voies ferrées menant vers le Nord de la Métropole. Quartiers denses, à dominante résidentielle, leur proximité physique au pôle hospitalier Nord mais également à la zone d'activités de Saumaty / Séon / Saint-Henri en font des secteurs au potentiel de développement et d'attractivité particulièrement important.

Identifié comme centralité de niveau métropolitain par le SCoT de MPM, ce secteur doit être porteur de diverses dynamiques de projet contribuant à son renouveau dans les années à venir, notamment à travers les projets actuellement initiés dans le cadre de l'ANRU sur le quartier de Saint Antoine-Plan d'Aou et dans les années à venir sur les sites de la Bricarde et la Castellane dans le cadre du NPNRU.

Le renforcement de l'activité commerciale du centre de Grand Littoral, accompagné d'un développement cohérent d'activités liées aux loisirs constitue également un élément essentiel pour la redynamisation de ces quartiers.

De même, l'amélioration des relations entre le pôle hospitalier Nord et le quartier de Saint-Antoine doit permettre d'étendre le rayonnement de ce pôle sur un territoire plus large consolidant ainsi les dynamiques économiques.

A plus long terme, la création du pôle d'échanges de Saint-André et le prolongement du tramway jusqu'à La Castellane renforceront les liens avec le centre-ville de Marseille et le pourtour de l'Etang de Berre.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

L'OAP définit les dispositions favorisant la mise en œuvre des orientations du PADD notamment par :

- Le renforcement de la centralité de Saint-Antoine, que ce soit par le renforcement de la structure urbaine et de l'offre commerciale dans le noyau villageois, mais également par une densification de l'offre résidentielle combinée avec la dynamisation des espaces économiques à proximité de la gare. Ces objectifs programmatiques seront confortés par l'amélioration de l'accessibilité au centre via la gare, la requalification des voies du noyau villageois et des liaisons renforcées vers les quartiers voisins (notamment par l'amélioration des conditions de franchissement de l'A7) ;
- La finalisation des opérations résidentielles du Plan d'Aoû par une dernière opération de plus faible hauteur et mieux intégrée dans la pente pour offrir une qualité constructive et paysagère aux futurs résidents. La finalisation de l'opération passera également par l'aménagement des espaces publics, le renforcement des connexions piétonnes avec les polarités environnantes de Saint-Antoine (dont le pôle d'échanges / gare) ou de Grand Littoral. Enfin, l'aménagement d'espaces publics, de jardins partagés en lien avec le cadre paysager et la topographie du site et participant à la valorisation de la continuité écologique du massif de l'Etoile sont autant d'interventions qui contribueront à l'amélioration du cadre de vie dans le secteur ;
- L'engagement d'une importante opération de rénovation urbaine dans le quartier de la Castellane par la réhabilitation et le renouvellement du parc de logements, accompagnés d'un maillage amélioré des cheminements et surtout, la création d'une place publique « porte d'entrée » du quartier autour de laquelle des équipements, des services et des commerces seront implantés pour en faire un lieu de centralité nouveau et appropriable par les habitants du quartier. Le projet de rénovation devra également préserver les continuités écologiques, notamment le jardin Jougarelle, contributeur d'un cadre de vie amélioré.

3.5.6. EXTENSION DE CHATEAU-GOMBERT (OAP N°MRS-03)

Dans le cahier communal dédié à Marseille, un chapitre est consacré au développement et l'organisation des technopôles. L'avenir du site de Château-Gombert, dédié aux sciences de l'ingénieur et techniques, s'appuie sur plusieurs axes :

- L'amélioration de l'interconnexion du TCSP desservant le technopôle de Château-Gombert et le pôle de Saint-Jérôme aux autres modes de transports structurants, pour faciliter l'accès notamment des jeunes venant des arrondissements environnants ;
- Le décloisonnement et l'intensification de l'occupation des deux sites dédiés à l'économie de la connaissance et l'amélioration du traitement de leurs espaces centraux et leur intégration dans leur environnement urbain et social pour développer un projet d'aménagement durable dans ce sens ;
- La recomposition de l'articulation avec le noyau villageois dans une réflexion globale prenant en compte le cadre environnemental et les besoins des déplacements dans le secteur.

Enfin, le PADD décline les grandes orientations de préservation de la trame verte et bleue, notamment au sein du tissu urbain en s'appuyant notamment sur la préservation des vallons comme des buttes boisées ou encore de la ripisylve. Autant d'éléments qui maillent le site de Château-Gombert.

La présente OAP intègre l'ensemble de ces orientations et les décline sur le secteur de Château-Gombert.

➤ **Choix du site**

L'extension de Château-Gombert concerne la partie Sud du noyau villageois, la partie Nord du technopôle et une zone d'urbanisation future de 32 ha située à l'interface de ces deux secteurs urbains très différents dans leur fonction et leur typologie. Cette extension a pour ambition de développer les activités liées au technopôle afin que celui-ci conserve son dynamisme et conforte sa vocation métropolitaine tout en intégrant une infrastructure de désenclavement majeure pour cette partie du territoire métropolitain : la LiNEA.

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

Le technopôle de Château-Gombert, son extension, la mise en œuvre de la LiNEA, ... L'ensemble de ce projet d'aménagement est naturellement d'ambition métropolitaine. De ce fait il répond parfaitement aux objectifs principaux qui structurent le PADD du PLUi du Territoire Marseille Provence:

- Concernant l'intégration de la trame verte et bleue : l'extension préserve les vallons et leurs abords en confortant les continuités paysagères, en y intégrant la gestion hydraulique et en développant des usages et un suivi compatibles avec cet objectif (parcs urbains, zones boisées, agriculture urbaine, cheminements piétons, ...);
- Privilégier un développement sur les crêtes afin de mettre en place des continuités urbaines entre le technopôle, son extension et le noyau villageois;
- Permettre des synergies sociales, économiques et environnementales entre ces espaces complémentaires (vallons et crêtes) dont les usages et la qualité de vie participent à un même projet;
- Créer un espace public emblématique de cette ambition qui relie la Place Haute du Technopôle existant au centre historique de Château-Gombert. Ce mail devra être l'élément structurant du projet;
- Articuler l'extension urbaine autour de l'axe Ouest-Est de la future LiNEA tout en assurant les transversalités fonctionnelles et naturelles qui sont principalement orientées Nord-Sud;
- S'appuyer sur le levier majeur que constitue la LiNEA pour penser les déplacements;
- Développer les modes doux et les alternatives à la voiture à partir de réflexions aussi diverses que la continuité des itinéraires, l'optimisation du stationnement, le co-voiturage – auto partage, la mutualisation de la logistique, ...;
- Mettre en place des équipements publics (Ecole, stade, parc, ...) qui répondent aux besoins d'un bassin de population locale et qui dépassent les seules limites du projet.

3.5.7. TECHNOPOLE DE LUMINY (OAP N°MRS-13)

Luminy est un site singulier dans le paysage urbain et économique local. Véritable technopôle mêlant activités de pointe, universités et écoles supérieures et équipements structurants (pour certains hors d'usage), ce territoire porteur de dynamiques de développement d'envergure métropolitaine constitue une enclave au cœur du PNC (Parc naturel des Calanques). Les limites du site sont donc circonscrites et la qualité d'intégration paysagère et environnementale des projets devient un enjeu fort.

Du fait du rayonnement métropolitain du site, le PADD (cahier communal de Marseille) décline un ensemble d'orientations spécifiques au secteur :

- Dans la perspective de développer et structurer l'économie de la connaissance pour contribuer au renforcement des filières d'excellence, les orientations propres au campus et technopôle de Luminy visent à :
 - assurer sa desserte par transport en commun en site propre (TCSP) depuis le centre-ville, maîtriser les circulations automobiles et prendre en compte les modes actifs;
 - prévoir l'extension du technopôle et du campus universitaire, sur la base des capacités d'extension définies dans le cadre du Plan Campus;
 - densifier et dédier les espaces compris entre l'entrée par Vaufrèges et les limites du site classé aux activités d'enseignement supérieur, de recherche, de valorisation économique et aux services et logements liés à ces activités;
 - concernant la recherche, développer un pôle d'activités dédiées à l'immunologie;
 - développer un projet d'aménagement durable, valorisant l'environnement paysager et écologique exceptionnel du site universitaire en cohérence avec le PNC;
 - restructurer et développer le pôle aquatique, support de formation et d'accueil des compétiteurs; organiser les conditions pour l'accueil des sportifs, pour les activités liées à la fréquentation des espaces naturels en cohérence avec la proximité du PNC.
- Parallèlement aux logiques de développement et de restructuration, le technopôle doit œuvrer à la protection des massifs, réservoirs de biodiversités et à la définition des limites strictes de la ville. L'aménagement du site doit également participer à l'organisation de la fréquentation du PNC dans un souci de préservation et valorisation :

- en hiérarchisant et aménageant ses différentes portes, tout en tenant compte des spécificités liées à la traversée du futur parc par la RD 559 (route de la Gîneste), supportant un trafic domicile-travail important ;
- en favorisant l'accès au Parc par les modes alternatifs à la voiture que sont les transports en commun et les modes doux, notamment le long du canal de Marseille ;
- en privilégiant le stationnement en amont des axes de desserte sur des lieux de correspondance des transports en commun ; la possibilité de parkings mutualisés avec des usages plus quotidiens sera recherchée.
- Il s'agit également de mettre en œuvre des projets exemplaires du point de vue de l'intégration paysagère, en prenant en compte le relief, la continuité de l'urbanisation, l'aspect extérieur, et des performances environnementales par la prise en compte des risques, la limitation stricte des rejets, [...]. Ces projets feront l'objet d'efforts accrus d'accompagnement de l'urbanisation (débroussaillage, gestion de la limite naturelle...).

Enfin, tout aménagement sur le secteur devra correspondre aux attentes inscrites dans la Charte du PNC.

➤ **Choix du site**

Le Technopôle et le Campus de Luminy est consacré à l'enseignement supérieur, à la recherche de renommée internationale et au développement d'une dimension économique autour des biotechnologies et du sport. La poursuite d'un développement par la restructuration et l'optimisation des espaces et des interstices bâtis est en jeu.

Ce site inséré dans le massif fait office de principale porte d'entrée du PNC, particulièrement fréquentée. C'est aussi un territoire d'interface entre la ville et le massif, dans lequel les enjeux relatifs à la prise en compte des questions paysagères, environnementales et d'aléas connus sont primordiaux.

L'accessibilité d'un site excentré du reste de la ville est également en question. Avec près de 14 000 usagers / jour, la problématique de la fluidification des entrées et sorties sur site aux heures de pointe est également particulièrement présente.

Le site se trouve donc à la croisée des enjeux et des ambitions : développement économique et scientifique, gestion foncière et immobilière, avec l'impératif d'assurer une gestion équilibrée des espaces publics et naturels en raison de la proximité immédiate de milieux fragiles.

L'OAP doit donc définir un cadre commun partagé de l'évolution globale du site afin de garantir la réalisation à terme d'un projet cohérent intégrant tous les enjeux.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

L'OAP met en œuvre les orientations liées à la programmation future, à la composition urbaine dans un principe d'intégration paysagère en lien avec le traitement des espaces collectifs traduisant les orientations du PADD et répondant ainsi aux enjeux du site.

- Le développement du Technopôle est la première orientation portée, car il s'agit bien d'un site d'activités dans lequel les vocations d'enseignement, d'équipement et d'entrepreneuriat doivent être confortées et accompagnées d'un développement d'offre de services (pôle de vie) pour en faire un quartier plus autonome au quotidien. Ce renforcement du Technopôle passe par la réaffectation de bâtiments d'enseignements délocalisés en site d'entreprises innovantes, mais également par la construction de nouvelles unités bâties pour renforcer l'attractivité du site. L'attractivité culturelle et patrimoniale du site sera également renforcée par la création d'un espace pédagogique d'information et de sensibilisation pour les visiteurs du PNC.
- La composition urbaine devra respecter l'esprit paysager à dominante naturelle des lieux. La discontinuité entre les bâtiments pour laisser place à des espaces végétalisés et aux percées visuelles vers le grand paysager sera privilégiée. Les gabarits sont également limités site par site, en fonction de la topographie et des lignes de force du paysage, pour assurer une insertion maximale des constructions dans leur environnement.
- Le traitement et l'affectation des espaces publics et collectifs doivent contribuer à améliorer le fonctionnement du site en termes d'accessibilité, mais également à agrémenter l'environnement des parties urbanisées pour améliorer le cadre de vie et les connexions avec les espaces de nature voisins. La requalification des voies et de leurs abords, ainsi que des aires de stationnement sont des dispositions fortes allant dans le sens d'une lisibilité des espaces améliorée, d'une gestion des flots de véhicules améliorée et d'une place faite aux mobilités alternatives à la voiture augmentée. L'aménagement d'un espace public central et lieu de convergence entre les institutions et les mobilités doit ajouter au site une qualité conviviale à un site anciennement unitaire et devenu fragmenté par des logiques résidentielles.

3.5.8. CITE RADIEUSE - BOULEVARD MICHELET (OAP N°MRS-04)

Dans l'orientation 3.1.4 du cahier global du PADD, « Mieux connecter les centralités du bassin centre dans et autour de Marseille », il est précisé que « le bassin Centre est notamment structuré autour de **quatre centralités métropolitaines**, [...]. **Prado - Michelet - Capelette**, continuité de l'hypercentre vers le Sud de Marseille, présente un fort niveau de mixité fonctionnelle et une bonne qualité de desserte actuelle et à venir. Le secteur fait également l'objet de projets urbains d'ampleur, contribuant à renforcer ses fonctions métropolitaines. »

A travers cette orientation générale, plusieurs orientations affichent les objectifs attendus de renforcer ces centralités métropolitaines que l'OAP devra ainsi mettre en œuvre :

- Optimiser le foncier et le renouvellement urbain afin d'assurer l'essentiel du développement du territoire ;
- 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 ;
 - autoriser les immeubles de grande hauteur sur quelques sites ciblés, notamment sur les grandes opérations de renouvellement urbain, porteuses du rayonnement de Marseille ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle ;
- Poursuivre le renforcement de l'offre en transports collectifs et en faveur des modes actifs ;
- Accroître l'offre de logements sociaux ;
- Valoriser et développer les espaces publics majeurs à forte identité Métropolitaine ;
- Stimuler le développement de commerces et d'activités en rez-de-chaussée ;
- Dans les périmètres des centralités métropolitaines, imposer une densité minimale de 350 individus/hectare ;
- Renforcer l'articulation entre les objectifs de production de logements et la programmation des grands projets de transports et d'équipements ;
- 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, et ce particulièrement dans et aux abords des centralités et autour des pôles d'échanges.

A ces orientations s'ajoute la valorisation du patrimoine architectural, renforcé par l'inscription de la Cité Radieuse sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en juillet 2016.

L'ensemble de ces orientations sera mis en œuvre dans le cadre de l'OAP Cité Radieuse-Boulevard Michelet. A noter qu'un périmètre d'attente de projet, localisé sur la grande majorité de l'OAP, permet la poursuite des réflexions engagées sur le devenir du quartier.

➤ **Choix du site**

La présente orientation d'aménagement concerne un secteur d'environ 40 hectares au Sud de l'Huveaune, bordé à l'Ouest par l'avenue de Mazargues, à l'Est par le boulevard Michelet et au cœur duquel se trouve la Cité Radieuse.

Cette partie du territoire marseillais située au Sud de l'Huveaune a connu un faible développement urbain jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle, et ce malgré l'ouverture du boulevard Michelet en 1890. Au sortir de la seconde guerre mondiale, ce secteur encore à dominante rurale est clairsemé de noyaux villageois et bastides, de quelques lotissements et d'une petite activité manufacturière le long de l'Huveaune. Ce n'est qu'à partir des années 50 que démarre la grande vague de construction. Les ensembles résidentiels du quartier ont pour la plupart été achevés durant les 30 glorieuses et portent les caractéristiques du mouvement moderne. Le plus illustre, la Cité Radieuse (1952) est classée au titre des monuments historiques en 1986 et inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en juillet 2016. Fortement ralenti entre 1980-2010, le rythme de construction amorce actuellement une grande reprise avec le développement de plusieurs opérations immobilières multiprogrammes d'envergure.

L'objectif de cette orientation d'aménagement est de développer un ensemble urbain cohérent avec l'existant qui réponde aux enjeux patrimoniaux pour faire de ce secteur un vrai quartier habité, vivant et attractif.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD, l'OAP d'intention définit les objectifs du projet urbain d'ensemble en cohérence avec l'existant qui valorise le patrimoine architectural et les qualités paysagères présentes sur le site. L'objectif est également d'étoffer la trame d'espaces publics et de répondre au déficit de maillage viaire notamment au niveau des liaisons Est-Ouest entre l'avenue de Mazargues et le boulevard Michelet.

Cette OAP permettra d'accueillir de nouveaux habitants dans des logements aux typologies variées, d'installer une mixité fonctionnelle en intégrant au projet des équipements et services de proximité et répondre également aux objectifs de mixité sociale et de développement durable fixés par le PADD.

- De nouveaux îlots constructibles sont délimités tout en offrant une présence végétale en cohérence avec la morphologie du quartier ;
- La création de deux placettes (au Nord et au Sud du site), l'extension du groupe scolaire Grand Saint-Giniez et l'implantation de commerces viendront créer deux polarités structurantes à l'échelle du quartier ;
- L'accessibilité du site sera assurée par :
 - la création de deux nouvelles voies structurantes :
 - une voie Est-Ouest reliant le boulevard Michelet à l'avenue de Mazargues à l'emplacement de l'actuelle impasse Marie de Sormiou ;
 - une voie Nord-Sud reliant le boulevard Barral à l'impasse Marie de Sormiou ;
 - le maintien de l'avenue Guy de Maupassant comme voie inter-quartier ouverte à la circulation publique.
- L'ensemble du projet s'appuie sur la mise en valeur de l'exceptionnel patrimoine architectural présent sur le site notamment par la création d'une continuité paysagère traversant le site du Nord au Sud dont les objectifs sont de :
 - créer une liaison paysagère entre l'Huveaune et la Cité Radieuse, support de biodiversité, favorisant les modes de déplacements doux et actifs ;
 - mettre en valeur le Brasilia (patrimoine du XXe siècle) et la Cité Radieuse (inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO) ;
 faciliter les accès au parc de la Cité Radieuse.
- **A noter : Cette OAP est en partie couverte par une servitude d'attente de projet (L.151-41°5) justifiée dans le vol. D.3 au §3.2.**

3.6. Explications pour les OAP à rayonnement local par bassin

L'OAP sectorielle à « rayonnement local » s'applique à des secteurs dont l'échelle et les objectifs sont directement liés aux besoins de développement de la commune sur laquelle l'OAP se situe, ainsi que ses communes limitrophes.

Le déroulement des explications est fait par bassin, selon une déclinaison communale par ordre alphabétique.

3.6.1. LES OAP SECTORIELLES DU BASSIN OUEST

CARRY-LE-ROUET – LE REGANAS (OAP N°CLR-01)

Le PADD à l'échelle de Carry-le-Rouet, précise les objectifs quantitatifs de développement de la commune. La réalisation de 220 logements est ambitionnée à l'horizon 2030, principalement en densification du tissu existant et prioritairement sur les disponibilités foncières identifiées au sein des tissus urbains, mais aussi en extension (Réganas).

Pour atteindre ces objectifs, les projets devront répondre à des objectifs qualitatifs en termes de conservation d'une forme urbaine proche de l'existant, de complément des équipements pour répondre enfin, aux besoins de diversification du parc de logements. Il s'agira également de maintenir les espaces naturels de transition notamment avec le quartier d'extension le Réganas. En termes de déplacements, le projet communal vise à améliorer le maillage au sein de son territoire, notamment grâce à des liaisons douces venant tisser des liens entre ses points d'attraction et ses portes d'entrées. Les orientations visent donc au maintien des cheminements doux ainsi que la réalisation de liaisons piétonnes et ce notamment vers les nouveaux quartiers d'équipements et d'habitation (Réganas).

L'ensemble de ces orientations est mis en œuvre dans le cadre de l'OAP suivante.

➤ **Choix du site**

Le secteur de Réganas se situe au Sud de la voie rapide de la Côte Bleue (RD 9), sur une butte à l'Ouest du pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la commune, proche de l'entrée de ville Est et donc de l'accès à la RD 9. Il est desservi par l'unique passage sous voie ferrée dont les dimensions permettent le croisement des véhicules et donc une desserte des équipements et d'un nouveau quartier sans risque d'encombrement. Enfin, la voie ferrée et la gare de Carry-le-Rouet se trouvent immédiatement au Sud du site.

Cette localisation stratégique à l'échelle communale justifie la réalisation d'une programmation équilibrée de logements, d'équipements et d'espaces verts sur ce site de 16 ha présentant des qualités paysagères certaines notamment liées à la topographie et au caractère naturel du site.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions d'une programmation urbaine mixte (logements / équipements) tenant compte de l'environnement urbain pavillonnaire et des sensibilités paysagères et écologiques intrinsèques du site :

- Les hauteurs et les emprises des bâtiments seront limitées pour s'insérer dans la topographie et effectuer la transition avec le tissu pavillonnaire voisin.
- La programmation de plusieurs équipements nécessaires aux besoins des nouveaux habitants mais également à ceux liés à la fréquentation de la gare afin d'en renforcer l'attractivité et développer les modes alternatifs à la voiture
- Le développement de l'offre de logement, qui correspond à plus de la moitié des objectifs de développement résidentiel de la commune, se réalisera dans une logique de mixité sociale : servitude de mixité sociale à 40 %, forme de petits collectifs et maisons individuelles.
- L'ensemble du projet s'appuie sur l'environnement existant à dominante naturelle, notamment protégé par une servitude de paysage. Ce sont 10 ha qui conserveront leur caractère naturel pour 6 ha réellement urbanisés. Les constructions et les aménagements devront respecter et s'intégrer aux courbes de niveau. Un espace tampon sera préservé en interface avec le secteur pavillonnaire. De plus, le projet devra respecter la silhouette urbaine depuis le port.
- L'accessibilité du site sera assurée par un bouclage viaire composé de voies à double sens avec un trottoir aménagé et équipées des réseaux pour assurer la lutte et la bonne évacuation des habitants en cas de risque incendie. De plus, le maillage viaire est complété par un maillage de pistes DFCl qui bouclent le périmètre. De plus, une passerelle piétonne est à réaliser depuis le Chemin des Marchandises vers la gare afin de favoriser les déplacements doux.
- Les dispositions de la loi Littoral relatives aux Espaces Proches du Rivage seront respectées par la préservation maximale des paysages et des milieux naturels. Le principe d'aménagement est ainsi structuré autour des courbes de niveau alternant une strate boisée avec une strate aménagée afin d'en limiter l'impact visuel et d'en assurer l'intégration paysagère.

- Le risque incendie de forêt, enjeu majeur sur ce secteur, est pris en compte dans l'OAP au travers de la mise en place des dispositions suivantes :
 - Les voiries permettront l'action et le secours des pompiers (aires de retournement, voie de bouclage, voie d'interfaces entre le bâti et l'espace naturel) ;
 - L'utilisation d'essences végétales non conductrices de feu ;
 - L'implantation de bassins de rétention au sein des espaces naturels d'intérêt paysager permettra également la gestion de ces espaces naturels.

CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES – LA MOUTE NORD (OAP N°CLM-01)

Le PADD à l'échelle de Châteauneuf-les-Martigues, précise les objectifs quantitatifs de développement de la commune. Outre les capacités existantes en tissu urbain existant, la commune conforte son projet économique en mobilisant une opportunité foncière stratégique sur le site de la Moute Nord.

Il s'agit d'y développer une vocation mixte à dominante économique qui devra intégrer une dimension environnementale et paysagère forte, respectueuse du site, étant donné sa localisation en espace proche du rivage. La Moute doit trouver une vocation qui consolide, articule et met en lien les usages existants, qui préserve ses milieux et paysages uniques et les rende accessibles au plus grand nombre. L'objectif est donc de concilier développement économique, consolidation du tissu habité, confortement des pôles sportifs, nautiques et de loisir, restauration d'un corridor écologique entre l'étang de Berre et l'étang de Bolmon et de développement des modes doux notamment vers le pôle de loisirs, l'étang de Berre et le Jaï.

L'ensemble de ces orientations est mis en œuvre dans le cadre de l'OAP suivante.

➤ **Choix du site**

La Moute est un vaste espace de 53 ha situé au Nord de la ville de Châteauneuf-les-Martigues, coïncé entre l'autoroute A55, l'étang de Berre, l'étang de Bolmon et la route départementale 568. Pour autant il s'agit d'un site encore partiellement naturel protégé par la loi Littoral et inscrit dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône comme un secteur à enjeu particulier. L'intervention au travers de l'OAP :

- vise plusieurs objectifs. La sécurisation des lieux (des bâtiments et terrains industriels pour la plupart abandonnés),
- le ré-enchantement de la pointe Sud-Ouest du Jaï, aujourd'hui en perte de cohésion sociale, et la valorisation d'un patrimoine naturel des rives afin de restaurer la cohésion écologique et récréative de l'ensemble du pourtour de l'étang de Berre, qui représente un grand enjeu métropolitain.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine propose une cohabitation de trois vocations identifiées dans le PADD et libère un vaste espace naturel nécessaire à la mise en place d'un corridor écologique entre l'Étang de Berre et de Bolmon.

- Créer une zone d'activités économiques à vocation d'artisanat de petit gabarit en prolongement de la zone commerciale existante.
- Réaliser une offre de logements limitée, maisons individuelles et en bande, de façon à consolider le tissu habité, pour permettre le désenclavement du noyau ancien et le recoudre à l'opération de logement le long de la route du Jaï
- Développer et conforter l'offre d'équipements et de services par de nouvelles activités nautiques, sportives et de loisirs. Ces aménagements, légers et amovibles, permettront de nettoyer la ripisylve des épaves existantes et de revitaliser le milieu lagunaire sensible.
- L'aménagement et la gestion du corridor écologique entre l'étang de Berre et l'étang de Bolmon sont rendus possibles par l'aménagement d'une promenade le long du rivage.
- Conserver la vocation naturelle de la friche industrielle, en partie boisée, écrin paysager des activités de loisir le long du rivage.
- Créer une double trame d'espaces publics composée de balades pour les piétons et cyclistes qui souhaitent profiter de l'offre de loisirs et des espaces naturels ; et une voirie automobile requalifiée et recousue pour rendre lisible le nouveau pôle de loisirs nautiques et faciliter l'accès aux habitations.
- Permettre le bouclage viaire de la zone d'activités économiques par la nouvelle zone d'activité à vocation d'artisanat.
- Respecter les dispositions de la loi Littoral relatives aux Espaces Proches du Rivage en préservant les espaces et les milieux naturels. Les capacités de développement permises sur le secteur sont celles autorisées par la loi Littoral.
- Encourager la fréquentation du secteur en organisant et en préservant le libre accès du public au rivage par la création de liaisons douces conformément à la loi Littoral.

ENSUES-LA-REDONNE – VAL DE RICARD (OAP N°ELR-01)

Le PADD, à l'échelle d'Ensuès-la-Redonne, précise les objectifs quantitatifs de développement de la commune. La réalisation de 400 logements est ambitionnée à l'horizon 2030. Du fait de sa forte sensibilité environnementale et paysagère ainsi que son exposition importante au risque incendie, la commune mobilise son potentiel foncier à la mesure de ses objectifs de développement, et en harmonie avec le tissu urbain existant.

Pour atteindre ces objectifs, le développement résidentiel du secteur Val de Ricard devra veiller à être inséré de manière qualitative dans un site fortement perçu (problématique d'entrée de ville et sensibilité paysagère du quartier), l'opération devra tenir compte de la mixité de l'habitat avec une morphologie bâtie facilitant son insertion dans une zone à caractère naturel et devra privilégier une densification du site partiellement bâti dans la continuité Ouest de la zone d'extension.

De plus, l'urbanisation de ce secteur devra prendre en compte la liaison écologique principale sur le massif de la Nerthe ainsi que les risques liés au ruissellement pluvial et incendie.

L'ensemble de ces orientations est mis en œuvre dans le cadre de l'OAP suivante.

➤ **Choix du site**

Le secteur de Val de Ricard se situe en entrée de ville Ouest, dans la continuité des équipements publics de la commune et du nouveau quartier des Coullins, donc par extension du noyau villageois. Bordé par les routes départementales RD 9d, au Nord et par l'avenue de la Côte Bleu (RD 5) au Sud, le secteur se trouve en contrebas par rapport à la RD 9d. Sur sa partie Ouest un secteur pavillonnaire s'est développé lors de la périurbanisation. Cette localisation stratégique à l'échelle communale ainsi que l'enjeu de densification justifient la réalisation d'une programmation équilibrée de logements sur ce site de 12,6 ha présentant des qualités paysagères certaines notamment liées à la topographie et au caractère naturel du site.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions d'une programmation de logements diversifiés tenant compte de l'environnement urbain pavillonnaire et des sensibilités paysagères et écologiques intrinsèques du site :

- Les hauteurs et les emprises des bâtiments seront limitées pour s'insérer dans la topographie, effectuer la transition avec le tissu pavillonnaire voisin et limiter l'impact visuel de l'urbanisation depuis la sortie de la voie rapide.
- Les constructions devront respecter une hiérarchie des formes urbaines : l'implantation du petit collectif sur la zone basse en arrière de la RD 9d et l'implantation de maisons individuelles en progressant sur la partie plane de la zone, et ainsi limiter l'impact visuel de l'urbanisation et créant une séquence d'entrée de ville
- Le développement de l'offre de logement, qui correspond à un quart des objectifs de développement résidentiel de la commune, se réalisera dans une logique de mixité sociale : servitude de mixité sociale à 40 % et une offre diversifiée dans sa typologie (collectif, individuel, groupé).
- La densification du secteur se fera par la création d'un maximum de 110 logements, réfléchi sur la base d'une morphologie différente du bâti selon les caractéristiques du site, afin de permettre une bonne insertion architecturale du projet.
- Les constructions et les aménagements devront s'implanter de manière à préserver les éléments végétaux majeurs. L'espace boisé, en frange avec la départementale RD9d, sera préservé au titre du Code de l'urbanisme pour la préservation de la trame verte et bleue et des coefficients d'espaces verts sont imposés aussi bien pour l'aspect paysager que pour gérer le risque pluvial.
- La prise en compte du risque potentiel d'inondation du fait de trois talwegs traversant le site est essentiel pour le développement durable du secteur. Ainsi, des bassins de rétention des eaux pluviales pourront être implantés sous les voiries. Des points d'eau seront à implanter sur le site pour le risque incendie. Tous les permis seront soumis à autorisation de défrichement et la réalisation d'une DFCI est prévue. De par sa position en fond de vallon boisé, ce nouveau quartier est soumis au risque incendie. L'amélioration du système de desserte, avec l'élargissement du chemin Val de Ricard, et la création de la voie de bouclage à l'Ouest du site, vont participer à l'amélioration de la défense incendie. Afin de permettre l'accès au massif par les pompiers, une piste périmétrale sera aménagée sur le flanc Ouest. Des solutions alternatives, comme des accès pompiers transversaux réguliers, pourront être proposées.

- Respecter les dispositions de la loi Littoral en préservant les paysages et les milieux naturels par une intégration des constructions dans le site et une conservation des boisements et des espaces naturels.

GIGNAC-LA-NERTHE – BOULEVARD URBAIN MULTIMODAL (OAP n°GLN-01) / GARDEN LAB (OAP n°GLN-02)

Gignac-la-Nerthe à une position de centralité dans le bassin Est de l'Etang de Berre, elle participe à la dynamique résidentielle et économique générale et propose une offre en équipements et services. Elle dispose également d'espaces naturels et agricoles jouant un rôle majeur à l'échelle du territoire.

La commune souhaite conforter son positionnement par l'accueil de 700 nouveaux logements jusqu'en 2030, tout en valorisant ses richesses environnementales ; pour cela son PADD énonce les objectifs suivants :

- Conforter le rôle de centralité de bassin de Gignac, grâce à son potentiel de développement et son positionnement entre deux pôles d'échanges, celui de la gare de Pas-des-Lanciers et celui de la ZAC des Florides, via le boulevard urbain multimodal à créer sur la RD 368, conformément aux préconisations du Plan de Déplacement Urbain.
- Le long de la RD 368, distinguer des sections le long desquelles l'aménagement routier doit prendre en compte l'urbanisation existante et à venir et rechercher les conditions de sa mutation en boulevard urbain multimodal, notamment en rétablissant les transversales : sécurisation de la traversée entre l'établissement scolaire Saint-Louis et le centre historique de Gignac, ainsi qu'entre le quartier du Bosquet et le hameau de Laure.
- Redynamiser le centre-ville au niveau de la place des Templiers, au rond-point des Granettes, par une densification raisonnée des abords du centre historique et pour lui redonner davantage de vitalité et d'épaisseur.
- Renforcer les cheminements piétons entre les pôles attractifs existants, notamment entre les pôles attractifs de Gignac (enseignement/gymnase) et le centre, avec les équipements situés au Nord de la RD 368 ainsi qu'au niveau du pôle éducatif (projet d'école, intégré au centre de loisirs, cuisine centrale, administration).
- Créer un environnement économique valorisant en requalifiant les principales entrées de ville : depuis Châteauneuf, via la RD 568, améliorer l'entrée de ville, façade active ; depuis les Pennes-Mirabeau, notamment dans le secteur Rebuty, faciliter les accès aux activités, améliorer leur qualité urbaine.
- Maitriser les impacts des nuisances sur les zones urbanisées, nuisances sonores importantes sur les voies structurantes : autoroute (A 55), RD 368, RD 568.

- Préserver les liaisons écologiques locales entre la Chaîne de la Nerthe et la commune, au niveau des espaces agricoles existants de la plaine agricole de Briard/Bayon, de la Loubatière et de Rébuty.
- Protéger les terres agricoles, constitutives de l'identité communale, et valoriser leur potentiel pour développer une économie agricole de proximité en s'appuyant sur le projet innovant « Garden Lab ».
- Définir un choix de développement économique cohérent avec la préservation et la valorisation de ces terres agricoles.
- Favoriser sur le site de Pousaraque-Roquebarbe, initialement prévu pour de l'urbanisation, un projet d'agriculture urbaine innovant et exemplaire à l'échelle métropolitaine. Ce projet a pour objectif de développer les synergies entre les activités agricoles de la plaine, l'agropastoralisme, dont l'une des cibles correspond aux marchés et à la cuisine centrale de la ville.

L'ensemble de ces orientations est mis en œuvre dans le cadre des deux OAP suivantes.

Boulevard Urbain Multimodal (OAP n°GLN-01)

➤ **Choix du site**

La RD 368 parcourt d'Est en Ouest le territoire de la commune de Gignac-la-Nerthe et elle constitue un tronçon de la colonne vertébrale qui traverse la plaine de Châteauneuf-lès-Martigues. Conçue comme une voie de transit (vitesses rapides, ronds-points, itinéraire de convois exceptionnels, infrastructures...), cette route départementale ignore la proximité du centre-ville de Gignac, crée un conflit d'usage avec l'établissement d'enseignement privé Saint-Louis et occasionne une rupture entre les différents quartiers de la commune. Le besoin de retrouver un centre-ville unifié et apaisé à Gignac-la-Nerthe, ainsi que la position de cette route entre le futur pôle d'échanges des Florides et le futur pôle d'échanges de Pas-des-Lanciers justifie la requalification de cette route départementale en boulevard urbain multimodal.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD, l'OAP d'intention met en place des orientations générales afin d'encadrer la transformation de la RD 368 et le renouvellement de ses abords. Ces orientations s'organisent en cinq séquences et tiennent compte des qualités urbaines et paysagères de ce secteur :

Séquence Garden Lab : mettre en scène le paysage en entrée de ville et valoriser les continuités végétales et agricoles. Il s'agira d'aménager une promenade (piétons et cycles) le long du boulevard urbain, de connecter cette promenade avec le sentier conduisant au cœur du projet Garden lab et de créer des percées visuelles sur le paysage agricole.

Séquence centre-ville : affirmer la centralité à la hauteur du centre-ville et de l'établissement scolaire St-Louis, et tisser des liens entre les deux rives du boulevard. Il s'agira de proposer un nouvel aménagement de la voie, apaisée et partagée par les différents modes de transport (TC en site propre, modes doux, voitures...), d'aménager des espaces publics et des itinéraires piétons qualitatifs de part et d'autre de cette nouvelle voie, et de traiter les intersections en carrefours à feux. La polarité urbaine du centre-ville sera également renforcée (commerces, espace public, circulation apaisée).

Séquence entrée de ville : composer une séquence urbaine habitée en entrée de ville. Il s'agira de proposer des opérations de logement en continuité et en complément de celles en cours et de créer une façade urbaine le long du boulevard requalifié et apaisé, tout en ménageant un retrait certain par rapport à la voie pour gérer les accès et réduire les nuisances pour les habitations. Dans ce secteur, le développement résidentiel se fera dans le respect des principes de mixité sociale (à minima, 30% des logements seront sociaux).

Concernant la RD 368, il s'agira de proposer un aménagement de voie apaisée et de redonner de la place aux modes actifs.

Séquence active : donner une façade active le long du boulevard. Il s'agira d'accompagner la mutation des activités implantées de part et d'autre de la voie, en implantant les nouveaux bâtiments (locaux d'activité et bureaux), en façade le long du boulevard et en réservant les espaces de stockage et de manutention à l'arrière.

Séquence Rébuty : mettre en scène le paysage en entrée de ville et valoriser les continuités végétales et agricoles. Il s'agira de conforter la continuité agricole de part et d'autre de la voie et de révéler le paysage agricole de Rébuty en créant des percées visuelles.

Garden Lab (OAP n°GLN-02)

➤ Choix du site

Le secteur de Pousaraque-Roquebarbe couvre environ 50 hectares de terres agricoles entre le massif de la Nerthe et la plaine agricole de Châteauneuf-les-Martigues, et constitue un couloir écologique important du territoire. Pris entre deux villages (Gignac et Laure), ce secteur était un temps voué à l'urbanisation. Mais la qualité des terres, la proximité de la clientèle potentielle en font un secteur idéal pour développer le projet Garden Lab, un laboratoire à grande échelle d'agriculture urbaine et d'innovation porté par la commune et le Territoire. Le long de la RD 48A, des équipements, une surface commerciale existent en bordure du site, ainsi qu'une ferme à l'abandon existent. Ces entités urbaines doivent servir de point d'appui à la constitution d'un lieu de centralité à l'articulation entre les deux rives de la commune, tout en préservant la continuité écologique entre celles-ci.

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP d'intention met en place des orientations générales afin d'encadrer la mise en place du projet Garden Lab. Les quatre objectifs d'ensemble sont les suivants :

- Remettre en culture les terres agricoles du secteur Pousaraque-Roquebarbe. Il s'agira d'implanter des projets innovants (jardins familiaux, potagers collectifs, exploitations en permaculture et agroforesterie) sur ces terres agricoles afin de développer les circuits courts, la consommation locale et l'apprentissage à l'environnement.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti lié à l'agriculture. Il s'agira de rénover l'ancienne ferme le long de l'avenue de la Pousaraque pour y installer un nouvel équipement public de type ferme pédagogique. Ce nouvel équipement, associé à un espace public apaisé sur l'avenue de la Pousaraque pourra constituer une porte d'entrée dans le Garden Lab.
- Proposer des activités privées et publiques liées à la restauration, à l'hôtellerie, à l'agriculture et au jardinage, respectueuses de la biodiversité potagère et semencière.
- A l'Est de ce site, donner un rôle de petite centralité aux abords de la RD 48A, comme un point de rencontre entre les deux parties du village, par le confortement de l'offre commerciale et des offres de services et d'équipements publics.
- Relancer l'artère commerçante historique qu'est la rue de la République. Il s'agira de profiter d'un effet vitrine pour promouvoir la production agricole locale (installation d'un restaurant et d'un primeur) autour d'un projet d'espaces publics en cœur de ville, de conforter les activités commerciales déjà présentes.

- Valoriser les continuités végétales et agricoles et préserver les systèmes agricoles anciens (systèmes de haies, noues, anciens chemins, lisières paysagères...) et la continuité agro-écologique entre les deux zones urbaines.

MARIGNANE – LES BEUGONS (OAP n°MGN-01)

Le PADD à l'échelle de Marignane, précise les objectifs quantitatifs de développement de la commune. Il impose de réfléchir sur les réserves foncières des Beugons et du Jaï dans le cadre d'un projet global, incluant la valorisation touristique des sites. Ainsi le PADD identifie sur le secteur des Beugons une zone d'extension à vocation mixte entre l'aéroport et l'étang, avec la volonté affirmée d'une meilleure accessibilité du Jaï par une liaison multifonctionnelle Nord-Sud. De plus, l'aménagement du secteur devra participer à valoriser la façade lacustre par le développement d'activités touristiques et de loisirs nautiques, déjà impulsés par « la balade des familles » ainsi que par l'aménagement de promenades en lisière des sites sensibles et/ou remarquables. Le projet devra également prendre en compte les enjeux littoraux et la préservation des espaces naturels supports de biodiversité et d'enjeux paysagers.

➤ **Choix du site**

Le site des Beugons, situé au Nord de la commune de Marignane, occupe une position stratégique sur le territoire de la Métropole. Il est bordé au Nord par l'Aéroport Marseille Provence, équipement d'échelle nationale et internationale, identifié à l'échelle métropolitaine comme un vecteur potentiel fort de développement économique. Actuellement, la ville de Marignane profite peu de cet atout. Le site, aujourd'hui confidentiel, et soumis à des contraintes liées au bruit, constitue un lieu de passage entre le centre-ville de Marignane et le Jaï, via la RD 48. Aujourd'hui peu valorisé, le site des Beugons devra concilier l'envergure métropolitaine liée au développement de l'étang de Berre au développement local qui favorise l'appropriation de ce site naturel unique par ses habitants.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions d'une programmation urbaine mixte (économie/logements/tourisme et loisirs) en tenant compte des sensibilités paysagères et écologiques intrinsèques du site :

- Création d'une Cité Aéroportuaire, parc fonctionnellement mixte avec des bureaux, des locaux d'activité, et l'accueil de séminaires. Cet aménagement est un élément important de l'attractivité métropolitaine de l'étang de Berre tout en participant à la redynamisation locale et à la requalification du littoral. Le projet sera circonscrit, dans un premier temps, sur le foncier disponible à l'intérieur de l'emprise aéroportuaire, ce afin de préserver encore les champs agricoles cultivés entre l'aéroport et

le Bolmon. Les hangars Bousiron, éléments majeurs du patrimoine industriel de l'aéronautique pourront être rénovés et requalifiés pour constituer une vitrine du développement et de la diversification économique de l'aéroport ;

- Permettre l'extension limitée de l'urbanisation à vocation résidentielle au Nord de la ville et au Sud du site afin de recoudre la trame viaire des quartiers pavillonnaires avec la voie de contournement nord réalisées en partie depuis la RD 9 jusqu'à la RD 48. Ce nouveau maillage permettra d'améliorer considérablement l'accessibilité au Jaï, par tous les modes de déplacements ;
- Réalisation d'un programme global autour d'un observatoire des milieux conforté par un pôle de loisirs accueillant une offre hôtelière et culturelle afin de sensibiliser les habitants et les visiteurs à l'importance et à la richesse des milieux humides et des espaces lacustres ;
- Le maintien d'espaces naturels permet de préserver des sites supports d'enjeux paysagers et de biodiversité et qui contribuent, du fait de la préservation des zones humides à limiter le risque inondation. La zone agricole constitue une interface facilitant la cohabitation des différents usages et préservant des vues d'ensemble ;
- En renforçant et en épaississant la lisière végétale existante aux abords des deux quartiers d'habitation prévus, ceux-ci proposent une limite claire entre la ville et la campagne ;
- La réalisation de cheminements doux permettra la balade sur le site et complètera le projet de « balade des familles » impulsé tout autour du Bolmon ;
- Respecter les dispositions de la loi Littoral relatives aux Espaces Proches du Rivage en préservant les espaces et les milieux naturels en autorisant notamment une extension limitée de l'urbanisation en continuité de l'existant et les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau ;
- Encourager la fréquentation du secteur en organisant et en préservant le libre accès du public du rivage par la création de liaisons douces, conformément à la loi Littoral.

3.6.2. LES OAP SECTORIELLES DU BASSIN CENTRE

ALLAUCH

Le PADD fixe les objectifs quantitatifs et les grands axes de développement de la commune. En termes de croissance démographique, le PADD définit un accueil de 1600 personnes d'ici 2030, soit une production de 2000 logements. Presque la moitié de l'urbanisation de ces futurs logements se fera en réinvestissement du tissu bâti existant.

La réalisation de ces objectifs devra se faire dans le respect de la trame verte et bleue identifiée au PADD. La commune d'Allauch présentant une identité paysagère forte, l'urbanisation en frange doit être limitée et doit s'insérer de façon qualitative dans le grand paysage. Plusieurs sites en extension ont été identifiés au PADD, leur urbanisation dépend d'une amélioration du réseau viaire et de la mise à niveau des équipements.

L'ensemble de ces orientations est mis en œuvre dans le cadre des OAP suivantes :

- La Pounche (OAP n°ALH-01),
- Les Embucs (OAP n°ALH-02),
- Les Gaspiates (OAP n°ALH-03),
- Plateau de l'Environnement (OAP n°ALH-04),
- Sainte-Anne (OAP n°ALH-05),
- Sainte-Croix (OAP n°ALH-06).

La Pounche (OAP n°ALH-01)

➤ Le choix du site

Le site de la Pounche est situé à l'Ouest d'Allauch, en limite de Marseille. Il est bordé par le Boulevard Ange Martin qui est un axe structurant de la commune desservant le centre-ville. Le site est actuellement une dent creuse malgré sa situation stratégique en entrée de ville. Il se situe dans un tissu bâti à dominante pavillonnaire.

L'aménagement de ce site répond aux objectifs du PADD qui souhaite réaliser près de la moitié des logements en milieu urbain.

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

Le site de la Pounche a été identifié en secteur d'extension du village, la programmation mise en œuvre permet de répondre aux objectifs du PADD :

- La programmation du projet prévoit le développement d'une trame d'espaces publics permettant de valoriser le secteur et la micro-centralité que le secteur de la Pounche constitue.
- La programmation prévoit également des objectifs de mixité sociale traduits sur le zonage par une servitude de mixité sociale.
- Le projet bénéficiera de la proximité de la future LiNEA et permettra d'exploiter les potentialités urbaines liées à cette infrastructure. Le projet de logements sera plus dense que le tissu existant au sein duquel il vient s'insérer, dans le respect des objectifs du PADD.
- Un maillage doux est programmé dans le projet, il pourra amorcer une dynamique de cheminements doux le long du boulevard Ange Martin, en direction du centre-ville ainsi qu'à destination du bois préservé situé au Nord du site.
- Le risque d'inondation est pris en compte du fait de la présence d'un fond de vallon inondable. Traversant le site d'Est en Ouest, il doit être préservé de toute construction afin de garantir l'écoulement et le stockage de l'eau. Sur le reste de la zone, des études complémentaires devront être menées au préalable de la réalisation des projets.

Les Embucs (OAP n°ALH-02)

➤ Le choix du site

Le secteur des Embucs prend place au Sud d'Allauch, il est bordé à l'Est par la RD 44G qui relie la commune au centre-ville de Marseille.

Ce site est partiellement urbanisé et comprend quelques maisons individuelles. A l'Ouest du site, la densification est amorcée par la création de plusieurs bâtis collectifs et la construction des services techniques municipaux.

Le choix du site des Embucs se justifie en particulier au regard de sa situation stratégique à proximité du projet de la LiNEA qui améliorera fortement son accessibilité.

La programmation du projet comprendra essentiellement des logements, sa situation géographique étant peu adaptée à d'autres fonctions.

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

Le site des Embucs a été identifié en secteur d'extension du village, la programmation mise en œuvre permet de répondre aux objectifs du PADD :

- Proposer un quartier dense qui permet de répondre aux objectifs d'accueil de population, dans le respect des quartiers environnants (lotissements pavillonnaires à l'Est) et de mixité sociale (servitude de mixité sociale définie sur le site).
- De nombreux espaces publics seront déployés sur le site, permettant de mettre en œuvre une trame d'espaces publics favorisant l'animation du secteur.
- Une amélioration du réseau viaire devra accompagner l'urbanisation du site. Il sera maillé par un axe principal Nord/Sud, des voies secondaires qui connecteront le projet aux quartiers voisins.
- Le projet prend en considération la faible densité des tissus bâtis à l'Est et respecte la faible hauteur des pavillons. Les boisements qualitatifs identifiés au Nord seront préservés pour conserver les sensibilités environnementales du site.

Les Gaspiates (OAP n°ALH-03)

➤ Le choix du site

Le secteur Les Gaspiates est situé au Nord d'Allauch, en limite d'une urbanisation diffuse. Le site, enclavé au sein d'un tissu bâti constitué de maisons individuelles est desservi par un réseau viaire déjà constitué qui dessert le lotissement pavillonnaire. Il constitue actuellement une dent creuse de 6 hectares dans le tissu bâti existant. Il est en grande majorité à l'état naturel bien que quelques parcelles agricoles soient présentes. Un cours d'eau (le Routabaou) traverse le site et en grève une partie en raison d'un risque inondation reconnu.

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

Le site des Gaspiates a été identifié en secteur d'extension du village, la programmation mise en œuvre permet de répondre aux objectifs du PADD :

- Le projet comprendra des logements de type petits collectifs et individuels d'une faible hauteur et dont le gabarit s'intégrera au lotissement voisin et permet de conserver des vues sur le grand paysage. La programmation prévoit également des objectifs de mixité sociale traduit sur le zonage par une servitude de mixité sociale.
- Une amélioration du réseau viaire devra accompagner l'urbanisation du site, il sera maillé par un axe principal Est/Ouest qui connectera le projet aux quartiers voisins et desservira les logements.
- La programmation du projet préserve une zone tampon autour du Routabaou ainsi qu'un espace paysager à l'Ouest afin de conserver les qualités environnementales et paysagères du site.

Plateau de l'Environnement (OAP n°ALH-04)

➤ Le choix du site

Le site Plateau de l'Environnement d'une superficie de 3,2 hectares se situe au Nord de la commune, en lisière entre urbanisation et massif.

Plateau de l'Environnement est un site non bâti qui reçoit quelques parcelles agricoles. Le site prend place au sein d'un quartier pavillonnaire déjà constitué. Sa situation de promontoire en surplomb sur la plaine lui confère une sensibilité particulière qui devra contribuer à la construction d'un projet identitaire marqueur du paysage local. La programmation pourra ainsi profiter des réseaux déjà existants sur ce secteur.

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

Le projet sur le site de Plateau de l'Environnement permet d'urbaniser ces quelques parcelles situées au sein d'un tissu bâti déjà constitué. Ce projet est mis en place pour définir une lisière nette entre les espaces bâtis et naturels de la commune. De plus, la programmation met en œuvre plusieurs objectifs du PADD :

- Afin de respecter l'identité locale, le projet prendra la forme d'un hameau avec une organisation et une architecture inspirées du tissu bâti vernaculaire.
- Le projet conservera une trame verte le long de la voirie au Nord et à l'Est. Ce boisement permet de conserver l'identité du site et ses qualités environnementales mais aussi de prévenir le risque incendie.
- L'accessibilité du site sera assurée par un maillage de voies qui se rattachent au réseau existant, en s'insérant dans la topographie du site. L'accès au site sera facilité par un réseau interne circulaire et la création de nouveaux accès plus sécurisés.
- Au regard de la situation du Plateau de l'Environnement, des vues sur le grand paysage seront conservées. La trame d'espaces publics inscrite au projet permettra de créer des percées visuelles sur le paysage et d'améliorer la qualité de vie du quartier. Le risque incendie de forêt est pris en compte dans l'OAP : une large zone tampon strictement inconstructible sera conservée au Nord et à l'Est du site. Le maintien de celle-ci limitera la vulnérabilité des populations face au risque incendie. Elle doit donc être intégrée dans l'opération et être aménagée en espace vert et entretenue pour garantir l'effet « zone tampon ».

Sainte-Anne (OAP n°ALH-05)

➤ Le choix du site

Le site de Sainte-Anne est en partie urbanisé. D'une superficie de 3,6 hectares le site est au pied du centre-ancien, des équipements et du massif. Les bâtis déjà présents sont des maisons individuelles isolées sur des grandes parcelles mais un projet de bâtis collectifs est en cours au Sud du site.

Au regard de la proximité de Sainte-Anne avec le centre-ville et des mutations en cours sur le secteur, le réinvestissement du site représente un enjeu pour la commune : celui de veiller à maîtriser la densification du site et de maintenir le caractère naturel et arboré dominant.

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

Le site stratégique de Sainte-Anne est identifié en secteur de réinvestissement urbain au PADD, la programmation met en œuvre plusieurs objectifs du PADD :

- Une densification du secteur dans le respect du tissu urbain environnant en mettant en place un gradient de densité et une optimisation du grand parcellaire existant.
- La programmation prévoit également des objectifs de mixité sociale traduits sur le zonage par une servitude de mixité sociale.
- La trame verte à l'Ouest du site est conservée en pleine terre afin de préserver un espace de respiration dans le centre-ville. Cette trame verte participe à renforcer la présence de la nature en ville et crée une transition entre urbain et massif.
- Le projet permettra de confirmer les contours de la centralité en densifiant ce secteur où l'intensité urbaine est faible voire inexistante.
- Les espaces publics ainsi que les modes doux seront renforcés afin d'animer le centre-ville et de connecter les secteurs pavillonnaires au centre.

Sainte-Croix (OAP n°ALH-06)

➤ Le choix du site

Sainte-Croix est située au Sud du centre-ville d'Allauch, entre le piémont du massif du Garlaban et un lotissement pavillonnaire. Sa situation actuelle, en « lisière » entre urbanisation diffuse et espaces naturels structurants, confère à ce site un enjeu de traitement des limites de la ville avec le massif. Sa proximité avec le centre ancien constitue également un atout.

Le site accueillera uniquement des logements afin de s'insérer dans la continuité du quartier résidentiel et d'éviter une saturation des axes routiers. Sainte-Croix présente de véritables qualités paysagères et une topographie marquée qui devront être respectées dans la mise en œuvre du projet.

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

Le site de Sainte-Croix a été identifié en secteur d'extension du village, la programmation permet de mettre en œuvre plusieurs objectifs du PADD :

- Mettre en place des bâtiments dont les gabarits sont modérés afin qu'ils s'insèrent dans la topographie, dans le grand paysage et effectuent la transition avec le tissu pavillonnaire voisin.
- Le projet sur Sainte-Croix permettra de renforcer la centralité et d'affirmer ses contours par l'urbanisation de ce secteur en dent creuse.
- L'accessibilité du site sera assurée par deux voies en impasse, au regard de la topographie du site. Ces voies se connecteront à l'avenue Marcel Pagnol qui connecte le site au centre-ville.
- L'ensemble du projet s'appuie sur l'environnement existant, en s'insérant dans la topographie pour préserver les vues sur le massif et réduire les nuisances sur les quartiers existants en particulier en proposant de constituer des masques végétaux pour filtrer les vues vers le massif et intégrer le projet dans son environnement à dominante naturelle.
- Le risque incendie de forêt est pris en compte dans l'OAP : une large zone tampon strictement inconstructible sera conservée au Nord et à l'Est du site. Le maintien de celle-ci limitera la vulnérabilité des populations face au risque incendie. De plus, une voie d'accès périmétrale dédiée aux pompiers devra être aménagée.
- Le risque inondation est pris en compte dans l'OAP : la trame verte à l'Ouest permettra la mise en place d'une noue, le reste du réseau pluvial sera sous voirie. Les bassins de rétention fonctionneront par étage afin de les installer sur la pente.

L'installation de puits d'infiltration ou de tranchées d'infiltration suffira à gérer les volumes décennaux.

■

MARSEILLE

Le PADD à l'échelle de Marseille, précise les objectifs quantitatifs de développement de la commune. La réalisation de 46 000 logements est ambitionnée a minima (60 000 a maxima) à l'horizon 2030, en favorisant notamment le renouvellement de l'offre résidentielle à la fois par des dynamiques de renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires, dans le Grand Centre-Ville ou sur des tissus industriels désaffectés, mais aussi par la mobilisation des potentiels fonciers en dents creuses.

Le volet économique du PADD porte la réalisation de 65 000 emplois par le confortement des secteurs d'activités dédiés soit à la production industrielle ou artisanale, soit à l'économie de la connaissance (technopôles, universités,...). Il promeut également le développement des activités tertiaires dans les quartiers centraux les plus accessibles.

Pour atteindre ces objectifs généraux, les projets devront notamment répondre à des objectifs qualitatifs portant à la fois sur la qualité d'habiter des constructions et la composition urbaine, sur la mixité sociale et fonctionnelle, sur l'accessibilité et les mobilités renforcées ainsi que sur la prise en compte des sensibilités paysagères et environnementales.

En effet, tant le cahier global que le cahier marseillais du PADD visent notamment les objectifs suivants :

- Maîtriser la production de logements à l'aune de l'évolution des conditions de déplacements et d'équipements et diversifier l'offre de logements ;
- Privilégier le renouvellement urbain et améliorer la cohérence urbanisme/transports pour un urbanisme raisonné et durable.
- Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets ;
- Renforcer la place des centralités pour structurer le développement urbain ;
- Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte des espaces visibles, intégrés et accessibles ;
- Développer une offre de logement diversifiée et adaptée pour tous les Marseillais ;
- Placer le renforcement de l'offre commerciale au service de la proximité et de la revitalisation du centre-ville ;
- Placer l'amélioration des conditions de déplacements au cœur du projet urbain et apaiser la ville en privilégiant le piéton et le cycliste et en requalifiant les espaces publics ;
- Préserver des espaces ouverts dans la ville, y développer des projets à vocation agricole ;

- Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur.

L'ensemble de ces orientations est mis en œuvre dans le cadre des OAP suivantes :

- Air Bel (OAP n°MRS-01),
- Bessons-Giraudy (OAP n°MRS-02),
- Flammarion (OAP n°MRS-06),
- La Jarre (OAP n°MRS-09),
- La Savine - Vallon des Tuves - Bosphore (OAP n°MRS-10),
- La Solidarité (OAP n°MRS-11),
- La Valentine - La Barasse (OAP n°MRS-12),
- Pointe-Rouge (OAP n°MRS-14),
- Saint-Louis (OAP n°MRS-17),
- Saint-Marcel (OAP n°MRS-18),
- Le Stade Nautique du Roucas Blanc (OAP n°MRS-19),
- Les Caillols – site U400 (OAP n°MRS-20),
- Vallon-Régny (OAP n°MRS-21),
- Dolet-Bessons (OAP n°MRS-22),
- Legré-Mante (OAP n°MRS-23).

Air-Bel (OAP n°MRS-01)

➤ Choix du site

Le quartier à forte dominante résidentielle d’Air-Bel est situé dans le Sud du 12^{ème} arrondissement, en bordure de voie ferrée et à proximité de la L2. Longtemps enclavé, il bénéficie désormais en son seul unique point d’accès Nord, d’une desserte par le T1. Au vu de la configuration du quartier en nids d’abeilles, l’accessibilité au quartier demeure insuffisante et maintient un fonctionnement en clos de celui-ci. Le développement de fonctions et d’activités urbaines est actuellement exclu du cœur de quartier et la dégradation des conditions d’habitat mesurable.

Ainsi, le quartier classé Zone de Sécurité Prioritaire (ZSP) et Zone Urbaine Sensible (ZUS) fait l’objet d’une opération retenue dans le cadre du NPNRU. Dans ce cadre, le projet doit s’appuyer sur les atouts du quartier pour reconnecter le quartier à la ville et lui redonner une qualité résidentielle et une portée multifonctionnelle :

- proximité immédiate du réseau de transports en commun (tramway T1 et bus) et du réseau routier (A50, L2) ;
- un patrimoine paysager et végétal intéressant et valorisable ;
- des qualités de bâtiments et de logements sont assez bonne et à taille humaine ;
- des équipements scolaires « animateurs » du quartier ;
- une implication habitante dans la conception du devenir de leur quartier.

Au regard de ce contexte, l’enjeu principal est de faire d’Air-Bel un quartier véritablement intégré à la ville, plus attractif et porteur d’aménité urbaine sur la base de son potentiel.

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l’OAP)

Au regard des enjeux de rénovation urbaine, le secteur fait l’objet d’une OAP d’intention urbaine reprenant les principaux objectifs du projet de renouvellement urbain.

- La restauration de l’attractivité du quartier par une diversification des formes d’habitat, un renforcement et une restructuration de l’offre d’équipements, de commerces et de services doit permettre le développement d’une nouvelle dynamique sur le quartier et d’une ouverture sur les quartiers voisins, notamment en façade Sud ;
- Cette ouverture se fera également par le désenclavement du quartier par la création d’une nouvelle voie structurante et l’amélioration des cheminements vers le tramway ou les abords de la L2 et l’animation de l’espace public notamment par la création d’une place à la porte Sud du quartier. Le projet de LNPCA sera également l’occasion de repenser l’insertion de la voie ferrée et d’améliorer considérablement son franchissement. Ces liens fonctionnels contribueront à l’amélioration des déplacements depuis et vers le quartier ;
- Le maillage intensifié du quartier doit s’accompagner d’un traitement qualitatif des espaces publics existants ou futurs, sur voie comme dans les espaces verts. La création d’un parc public, la requalification de la place du marché, d’un parvis d’entrée au quartier sont autant d’actions visées pour l’amélioration des qualités paysagères et fonctionnelles des espaces publics et contribuer ainsi à la valorisation du cadre de vie des habitants. Les espaces privés doivent également participer à l’effort de végétalisation du quartier et à l’appropriation retrouvée par les résidents.
- **A noter : Cette OAP est en partie couverte par une servitude d’attente de projet (L.151-41°5) justifiée dans le vol. D.3 au §3.2.**

Bessons-Giraudy (OAP n°MRS-02)

➤ Choix du site

Le secteur de grande dimension revêt un caractère stratégique du fait de son positionnement à l'articulation entre la RD 4d, artère majeure du Nord marseillais et le pied du massif de l'Etoile, composé du canal de Marseille, de terres agricoles, de grands domaines bastidaires qui marquent le paysage. Ce secteur est également desservi par le train via la gare de Sainte-Marthe au Sud-Est et la halte du Castellans / Saint-Joseph à l'Ouest.

A partir des années 1960 et jusqu'à ces jours, le secteur s'est développé de façon désorganisée, par des opérations résidentielles isolées, peu intégrées à leur environnement immédiat (naturel comme urbain), et chacune individuellement connectée à la RD 4d. Ce développement s'est fait au détriment d'un bon fonctionnement du secteur et de la préservation de la qualité des espaces agricoles et naturels du site.

Les enjeux sont donc l'amélioration du fonctionnement du secteur et la mise en valeur des espaces de parcs, agricoles composants le paysage provençal des pentes de l'Etoile.

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

L'OAP ambitionne donc l'aménagement du secteur avec l'objectif de répondre à ces enjeux repris dans les orientations du PADD.

Les principales orientations visent donc le renforcement du maillage viaire et des connexions piétonnes aux gares, la diversification des fonctions urbaines et la création d'une centralité nouvelle et la valorisation du patrimoine bâti et naturel local. Cela se traduit notamment par :

- La création d'une nouvelle voie, l'U236, qui relie la RD 4d depuis Saint-Joseph à la LiNEA à hauteur de la faculté Saint-Jérôme. Cette voie est d'ailleurs support de développement et de renouvellement urbain sur les secteurs du Chemin des Bessons, de Tour Sainte ou de Saint-Joseph. Son aménagement assurera la requalification des accès à ces différents sites ;
- La création d'une centralité à Tour Sainte, en accroche d'un futur parc urbain souhaité sur ledit domaine et d'aménagement de l'offre en services, en équipements et en commerces dans le secteur, notamment pour satisfaire les besoins de proximité des résidences environnantes ;
- Le confortement des secteurs d'équipements et l'amélioration de leur accessibilité depuis les autres quartiers du secteur ;
- Le traitement des espaces publics pour améliorer la qualité urbaine et favoriser l'animation des portes d'entrées au site que sont le futur carrefour RD 4d / U236 ou la halte du Castellans ;
- La préservation de nombreuses terres agricoles, des bastides et de leurs parcs (Rosaie, Tour Sainte, Château Ricard), et la volonté d'ouverture au public de certains sites, dont Tour Sainte pour assurer la pérennité de l'aménagement et du caractère paysager des lieux.

A noter : Cette OAP est en partie couverte par une servitude d'attente de projet (L.151-41°5) justifiée dans le vol. D.3 au §3.2.

Flammarion (OAP n°MRS-06)

➤ Choix du site

L'îlot Flammarion, situé dans un secteur en pleine mutation du 4^{ème} arrondissement avec :

- la perspective de restructuration de la gare Saint-Charles dans le cadre du plan de rénovation SNCF ;
- le projet Quartier Libres sur les Casernes en connexion avec la Friche et qui englobe dans un plan guide, l'ensemble de la Belle de Mai ;
- la rénovation du Palais Longchamp offrant un des parcs urbain historique de la ville.

Le projet de renouvellement urbain de l'îlot Flammarion, bordé à l'Ouest par la rue Bénédit, à l'Est par le boulevard Camille Flammarion et au Nord par la voie ferrée de la ligne Marseille Toulon, s'inscrit dans le contexte de requalification urbaine du Grand Centre-Ville.

Le projet porté par la Métropole Aix-Marseille Provence sur cet îlot va permettre d'organiser la reconversion de ce site d'activité aujourd'hui obsolète et d'assurer sa transformation urbaine de manière qualitative et durable.

Les objectifs poursuivis par la Métropole sur l'îlot Flammarion sont :

- le désenclavement de l'îlot par un système de liaisons viaires internes à l'îlot et reliées au système viaire existant, en vue de recycler un foncier dont l'affectation économique est aujourd'hui caduque ;
- la création de logements diversifiés ;
- la création d'équipements publics nécessaires, dont un groupe scolaire ;
- la création d'espaces publics et paysagers.

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions d'une programmation urbaine mixte (logements/équipements/activités) tenant compte de l'environnement urbain et des sensibilités paysagères et écologiques intrinsèques du site.

Le choix de créer ici un « quartier paysage » a conduit à mettre en place quelques principes ou règles qui structurent l'aménagement :

- Un système de voirie résidentielle à sens unique, complété de cheminements piétons innervant le cœur du quartier.
- L'organisation d'îlots ouverts, discontinus, offrant des vues profondes sur des cœurs d'îlots plantés en pleine terre et ménageant des ouvertures sur le grand paysage.
- Des typologies bâties diverses, privilégiant des logements traversants et dotés de prolongements extérieurs confortables (avec une capacité d'environ 330 logements) et respectant également des principes de mixité fonctionnelle avec l'imbrication de lots dédiés aux activités tertiaires, faisant notamment tampon avec les voies ferrées et participant à la vitalité du quartier.
- L'implantation d'équipements publics de quartiers : un groupe scolaire de 8 classes, d'une crèche privée de 60 berceaux en socle d'un immeuble d'habitation et la possibilité de réinvestir la maison 19^{ème} et ses abords pour y aménager un équipement public de proximité.
- La création d'espaces publics de proximité plantés : le parvis de l'école, le square aménagé le long des cheminements piétons ou encore cette place belvédère en balcon ouvert sur le grand paysage et accueillant tout à la fois promenade, terrains de boules, jeux d'enfants et jeux de ballons.

La Jarre (OAP n°MRS-09)

Le secteur de la Jarre est situé aux confins de l'urbanisation de la ville, au pied du massif des Calanques. Cette situation confère au quartier des objectifs complémentaires à ceux identifiés pour l'ensemble des OAP. Le PADD vise notamment à :

- Organiser la fréquentation du Parc national des Calanques dans un souci de préservation et valorisation,
- Favoriser la qualité environnementale et la sobriété énergétique des projets,
- Construire une ville apaisée privilégiant les piétons et les cyclistes et requalifier l'espace public.

➤ **Choix du site**

Le secteur «Soude-Jarre» est un morceau de ville récent où plusieurs unités résidentielles ou d'activités étanches coexistent. Les programmes immobiliers récemment livrés ou à venir (840 logements supplémentaires réalisés ou programmés entre 2016 et 2022) donnent un caractère de plus en plus résidentiel au secteur. L'existence de poches d'activités suppose le maintien d'un équilibre entre les modes de développement.

Ce site a été retenu du fait des récentes dynamiques d'aménagement recensées, et de son positionnement stratégiques à terme, au croisement du Boulevard Urbain Sud (BUS) et du chemin du Roy d'Espagne. C'est également une porte du Parc national des Calanques (PNC) où les aménagements doivent assurer la mise en valeur des massifs et de leurs accès.

Les enjeux avancés sur le secteur consistent à accompagner les projets urbains à réaliser, notamment en façade du BUS, d'assurer la cohésion entre des sites de projets aux vocations différentes par le traitement d'espaces paysagers et l'aménagement de connexions lisibles, notamment pour les modes doux. L'intégration paysagère et la prise en compte du grand paysage sont d'autres enjeux primordiaux pour un développement équilibré et qualitatif.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

Le choix d'aménager un éco-quartier aux portes du PNC a conduit à mettre en place quelques principes ou règles qui structurent l'aménagement :

- La conception des opérations, par la prise en compte des boisements existants, le verdissement des opérations (plantations d'arbres de haute tige, proportion importante de pleine terre), la prise en compte des ouvertures paysagères devra contribuer à l'attractivité résidentielle et même d'une activité de pointe dans le secteur ;
- L'axe fort de composition est l'accompagnement du BUS par une véritable façade urbaine, renforcée au carrefour avec le chemin du Roy d'Espagne. L'aménagement de ce carrefour est d'ailleurs primordial à la fois en termes fonctionnel comme paysager pour marquer l'entrée du PNC et constituer un point nodal de voies de circulations apaisées drainant le quartier ou menant au Calanques ;
- La prise en compte renforcée des enjeux environnementaux dans les projets, intégrant la démarche d'éco-quartier et les enjeux du Parc national des Calanques ;
- Le confortement des vocations existantes, dès lors que leur fonctionnement et leur viabilité est avérée, afin d'éviter le développement de la vacance et de secteurs peu aménagés.

La Savine - Vallon des Tuves – Bosphore (OAP n°MRS-10)

➤ **Choix du site**

L'ensemble des quartiers Savine / du Vallon des Tuves et boulevard du Bosphore est situé au Sud de la centralité métropolitaine de Saint-Antoine dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille, en limite de la zone naturelle du massif de l'Etoile.

Le secteur est caractérisé par la fracture urbaine entre le grand ensemble de la Savine et les quartiers pavillonnaires ouvriers environnants. Cette fracture est marquée par un relief important et un accès unique en impasse menant au quartier de la Savine, lui conférant une image de forteresse. Le site fait l'objet d'un projet urbain inscrit dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

Au regard des enjeux de rénovation urbaine, de reconnexion de l'ensemble de ces quartiers, de renforcement de l'offre en équipements, le secteur fait l'objet d'une OAP d'intention urbaine reprenant les principaux objectifs du projet de renouvellement urbain.

- Le désenclavement du site, à une échelle large par la requalification du boulevard du Bosphore et l'amélioration des connexions à la gare de Saint-Antoine, mais également à l'intérieur même du quartier par la reconnexion entre la Savine Haute et le vallon des Tuves, via un bouclage viaire, mais également l'aménagement d'un parc du Canal perméable ;
- La requalification des abords des axes que sont le boulevard du Bosphore ou le chemin du Vallon des Tuves notamment par leur animation commerciale, de services ou en équipements ;
- Le développement de principes de composition urbaine adapté à la topographie et à la situation plus ou moins centrale des opérations vise l'amélioration de la qualité urbaine et du cadre de vie du quartier ;
- L'amélioration du cadre de vie par la plus grande prise en compte du paysage naturel et l'aménagement d'espaces verts ou de coupures végétalisées.

La Solidarité (OAP n°MRS-11)

➤ **Choix du site**

La présente orientation d'aménagement concerne le secteur du projet de renouvellement urbain «Notre-Dame-Limite La Solidarité» situé au Nord du 15^{ème} arrondissement de Marseille, sur les contreforts du massif de l'Etoile en limite avec la commune de Septèmes-les-Vallons. Ce secteur est particulièrement isolé, aux confins de la ville. Pour autant, il compte environ 681 logements et quelques équipements publics (groupe scolaire Solidarité, voiries...) nécessaires au quartier.

Le désenclavement du quartier en est l'enjeu principal. Il s'accompagne notamment d'enjeux d'aménagements paysagers en appui sur les structures naturelles existantes, de diversification des formes d'habitat, des activités et de complément de l'offre en équipements.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

Au regard des enjeux de rénovation urbaine, le secteur fait l'objet d'une OAP d'intention urbaine reprenant les principaux objectifs du projet de renouvellement urbain.

- Le développement du potentiel de renouvellement urbain par le désenclavement de l'ensemble via la création d'une voie structurante supposant la démolition de deux îlots. Cette restructuration permet d'envisager la réalisation de constructions nouvelles à destination d'habitat, mais également à dominante d'activités, ainsi que l'accueil de nouveaux équipements et services renforçant l'offre sur le secteur ;
- La relation avec les quartiers environnants améliorée par des aménagements de cheminements, de percées paysagères, d'espaces publics requalifiant le site et potentiellement attractifs pour les riverains (parkway) ;
- L'amélioration des traitements paysagers par l'intensification du recours aux végétaux, à des essences méditerranéennes notamment pour mieux intégrer les constructions et apporter un environnement moins minéral au quartier.

La Valentine – La Barasse (OAP n°MRS-12)

➤ **Choix du site**

Depuis plus de 150 ans, la vallée de l'Huveaune est l'un des principaux sites industriels de Marseille, directement relié au port par la voie ferrée. Depuis la fin des années 1970, le développement commercial dans la ZAC de la Valentine a pris quelque peu le relais d'activités historiques, bien que de grandes unités industrielles perdurent dans le secteur.

Les fermetures des sites industriels et les restructurations libèrent des espaces importants que le Territoire entend désormais réserver à des activités économiques mieux intégrées à la ville aux abords de la voie ferrée et de part et d'autres de l'autoroute, ou à une plus grande mixité fonctionnelle dans les secteurs le mieux desservis (projet de halte ferroviaire de la Barasse) et les plus proches des quartiers résidentiels existants (la Barasse).

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

L'OAP définit les objectifs et les dispositions pour une évolution adaptée de ce secteur au regard des orientations prises dans le PADD quant au maintien et à la diversification des activités productives dans la vallée de l'Huveaune, mais également quant au maintien du principe de mixité habitat / activités dans les espaces de centralité métropolitains ou communautaires comme Valentine – La Barasse.

L'attractivité du secteur global doit être principalement renforcée par l'amélioration de quatre pans de l'aménagement :

- L'accessibilité, entre les quartiers au Sud de la voie ferrée et les sites économiques et commerciaux au Nord, par l'amélioration des franchissements de la voie ferrée et de l'Huveaune (reconfiguration des franchissements existants, création d'un franchissement de voie ferrée et d'un franchissement de l'Huveaune tous modes, passerelles pour les modes actifs) et l'optimisation du fonctionnement autour du futur pôle d'échanges de la Barasse. Les connexions Nord / Sud devront notamment être renforcées sur la partie Est du site à ce jour mal desservie et constituée d'impasses. La relation entre le noyau villageois, le pôle multimodal et le site Vallée Verte devra être un objectif d'accessibilité renforcée ;
- La mixité des fonctions urbaines, par le confortement des activités productives en place et l'amélioration de leur relation avec les tissus résidentiels. La réalisation de nouveaux projets visant la mixité fonctionnelle aux abords du pôle d'échanges et des noyaux villageois est également un objectif de l'OAP prévu pour diversifier les

activités dans le secteur et améliorer leur insertion et leur cohabitation dans le tissu urbain.

- La prise en compte du risque inondation par la réalisation d'ouvrages de rétention et la préservation des espaces naturels dans les zones inconstructibles du PPRI.
- La qualité et la mise en valeur du cadre paysager et environnemental par des aménagements piétonniers et la préservation d'entités boisées, aux abords de l'Huveaune et du canal notamment, doivent être recherchées dans les projets. La prise en compte du patrimoine architectural sur site (usine Pouillon) également.

L'OAP impulse aussi le renouvellement du tissu urbain du quartier de la Barasse pour favoriser sa redynamisation.

Le secteur Vallée Verte est également identifié comme une zone économique en plein développement.

Sur ce site, activités tertiaires et productives seront privilégiées pour générer près de 7 000 emplois. Cette densité d'emplois a incité à la définition d'un pôle de vie permettant la réalisation de 4 000 m² de surfaces de plancher dédiées aux commerces et services permettant de répondre aux besoins quotidiens des salariés de la zone. Un hôtel est également prévu en entrée de zone afin de répondre aux besoins liés au tourisme d'affaires, confortant ce type d'offre dans la vallée de l'Huveaune.

Ces principes d'accessibilité renforcée du secteur et de mixité devront être accompagnés d'un effort important visant amélioration des espaces publics et la préservation des boisements existants pour renforcer la qualité du cadre de vie et du cadre de travail du secteur et impulser en ce sens les premières requalifications dans la vallée de l'Huveaune.

Pointe-Rouge (OAP n°MRS-14)

➤ **Choix du site**

La Pointe-Rouge est un quartier qui a connu une augmentation constante de sa population lors des 10 dernières années, où le foncier se raréfie du fait de cette croissance mais également de l'attractivité touristique du site (Parc national des Calanques, port de plaisance de 1 600 anneaux, plages, bars et restaurants). Or, dans les conditions actuelles, la pérennisation de l'attractivité du secteur est rendue difficile par une organisation urbaine non optimale et des espaces publics peu qualitatifs et sous-dimensionnés.

La structure territoriale est composée de part et d'autre d'une unique voie (avenue de Montredon) qui supporte l'ensemble des trafics et où la voiture (chaussée et stationnement) prédomine sur les autres modes. Les déplacements piétons y sont en effet très contraints, y compris pour les accès aux polarités attractives (plage, commerces, navette maritime).

Enfin, le littoral et la proximité au Parc National des Calanques supposent la prise en compte de ces paysages et environnement sensibles.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

Pour répondre à ces enjeux et aux orientations du PADD, l'OAP définit plusieurs dispositions pour mettre en œuvre les aménagements qui participeront du renforcement de l'attractivité du secteur par une plus grande lisibilité des accès aux sites centraux.

Le quartier étant à l'interface de plusieurs sites attractifs, le traitement des interfaces est l'un des principal mode d'action prévu pour renforcer l'accessibilité et le rayonnement de celui-ci. Ainsi, le traitement des espaces d'interface ville / littoral et ville / parc Pastré est donc crucial pour un devenir agréable du quartier. L'OAP vise donc une amélioration du fonctionnement urbain par une plus grande mixité sur des espaces aujourd'hui dédiés à une fonction unique (le port et son parking, l'entrée du parc Pastré), ainsi que par la requalification des espaces publics pour renforcer la place des modes doux, notamment entre la navette, le noyau villageois et le parc Pastré, ainsi que sur le cordon littoral.

A noter : Cette OAP est en partie couverte par une servitude d'attente de projet (L.151-41°5) justifiée dans le vol. D.3 au §3.2.

Saint-Louis (OAP n°MRS-17)

Le secteur est ciblé comme une centralité communautaire, complément des centralités métropolitaines définies dans le PADD. Le quartier Saint-Louis étendu est aujourd'hui peu structuré par des espaces ou des équipements fédérateurs qu'il conviendra de développer parallèlement à une offre de logements et d'emplois accrue pour :

- Renforcer la place des centralités pour structurer le développement urbain ;
- Rééquilibrer le parc résidentiel dans les quartiers prioritaires ;
- Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte, en priorité dans les espaces visibles, intégrés et accessibles.

➤ **Choix du site**

Les quartiers Saint-Louis / Cabucelle sont situés dans le 15^{ème} arrondissement.

Le périmètre de l'OAP s'étend sur plusieurs ensembles urbains mixtes, entremêlant étroitement habitat ouvrier ancien (dont une partie s'imbrique avec l'activité artisanale), grands ensembles, activités économiques dédiées et équipements publics. Trois sites de projets ressortent du Nord au Sud entre l'avenue Saint-Louis / rue de Lyon et le chemin de la Madrague Ville : le noyau villageois de Saint-Louis et ses abords, le secteur des Abattoirs (ZAC Saint-Louis) et le secteur Madrague Plan / boulevard de la Méditerranée.

Dans ce périmètre, des opérations visant à l'amélioration du fonctionnement urbain et de l'attractivité du quartier ont soit été engagées, soit sont en cours d'études. Cette évolution programmée du quartier est due à la localisation de ce secteur dans le prolongement Nord d'Euroméditerranée 2, à proximité immédiate de secteurs d'emplois majeurs (Arnavaux) et dont la desserte en transports en site propre devrait être considérablement améliorée dans les années à venir (tramway, bus à haut niveau de service).

Les enjeux de l'OAP consistent à permettre un renouvellement harmonieux des différentes fonctions urbaines, en assurant la revitalisation des centralités à conforter et la bonne cohabitation entre habitat et activités économiques, mais également en améliorant le fonctionnement global du quartier en appui sur les projets de mobilités envisagés par le Territoire.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

Pour répondre à ces enjeux et aux orientations du PADD, l'OAP définit les conditions pour aboutir à des aménagements cohérents et connectés sur l'ensemble du périmètre, améliorant le fonctionnement et la qualité de vie dans le quartier par une clarification des fonctions urbaines selon les quartiers du périmètre et une amélioration des connexions entre ces sites.

L'OAP vise donc le renforcement de l'attractivité des quartiers par le confortement de leur vocation tel que :

- Le renforcement de l'attractivité commerciale et la mutation des activités économiques traditionnelles vers des activités plus compatibles avec le caractère résidentiel du noyau villageois de Saint-Louis pour améliorer le cadre de vie des habitants et leur offrir plus de proximité aux services et commerces ;
- La poursuite de la restructuration et du renouvellement urbain sur le site des anciens abattoirs dans une logique de mixité globale. Cela se traduit par un traitement qualitatif des espaces ouverts et des architectures pour permettre la cohabitation entre îlots de logements, d'équipements structurants et d'activités économiques ;
- L'incitation à l'installation d'entreprises sur les abords du bd de la Méditerranée et le site Madrague Plan, avec une adaptation des types d'activités à la localisation dans le tissu urbain. Les activités productives lourdes seront donc privilégiées sur des sites dédiés, alors que les petites PME pourront s'insérer dans le tissu de faubourg.

L'OAP coordonne les projets portés sur ces différents sites par l'amélioration globale de l'accessibilité tous modes confondus du secteur :

- La trame viaire sera renforcée en laissant plus de place aux modes doux pour favoriser ce type de déplacements à l'intérieur du quartier ;
- La connexion du quartier au reste de la ville sera considérablement améliorée à terme par la desserte du quartier par le tramway chemin de la Madrague-Ville, Bd de la Méditerranée puis route de Lyon, pour mieux connecter le secteur au Grand Centre-ville notamment. La création d'un pôle d'échanges pour faciliter les démarches de covoiturage ou multimodale facilitera les trajets des riverains vers le Nord de la Métropole.

Saint-Marcel (OAP n°MRS-18)

➤ **Choix du site**

Saint-Marcel occupe une place singulière dans la Vallée de l'Huveaune en se situant en son point le plus étroit, en fond de vallée, entre la colline du petit Saint-Marcel et le massif de Saint-Cyr. Ensermé par l'Huveaune et les massifs alentours, le quartier est également contraint par la présence de la voie ferrée et de l'autoroute A 50 qui constituent de véritables coupures urbaines ainsi que par le risque d'inondation. Les nuisances liées à cet environnement ont favorisé un phénomène de dégradation pour un centre villageois ancien dont la densité et la localisation de certains îlots rendant parfois difficile la qualité de l'habitat. Toutefois ce noyau villageois dispose d'un potentiel à valoriser (patrimoine bâti et paysager, proximité de l'Huveaune, desserte viaire et par les transports collectifs...).

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

L'OAP de Saint-Marcel vise une requalification ciblée du quartier de Saint-Marcel par une intervention privilégiée sur l'espace public, par des traitements techniques, comme par la création de nouvelles ouvertures.

Cela passe par la requalification ou la création de places publiques élargies (Jaurès, 8 mai 1945, Forbine) et de cheminements piétons sécurisés et itinérants depuis le pied du massif des Calanques jusqu'à l'Huveaune en passant par la gare. Pour cela, les traverses provenant du pied des collines seront réaménagées et mettront en valeur l'environnement de jardins et végétal qui les bordent. La traversée d'une rive à l'autre de l'Huveaune et de la voie ferrée sera améliorée par la création d'une passerelle piétonne et cycliste reliant le boulevard Saint-Marcel à celui de la Valentine et desservant la gare de Saint-Marcel au passage. Ces aménagements ont pour objet d'améliorer le fonctionnement du quartier par des cheminements optimisés et de revaloriser le cadre de vie, l'ambiance villageoise de Saint-Marcel.

Au-delà de l'aménagement de l'espace public, le renouvellement ou la réhabilitation de certains îlots est envisagé sur le site, notamment autour des places pour diversifier l'offre de logements dans le secteur. L'aménagement de ces sites est géré par des OAP de composition urbaine précisant les principes d'implantation, de hauteur et d'insertion des opérations attendues.

L'OAP retranscrit également le projet de parc fluvial de l'Huveaune, véritable espace visant la requalification des berges de l'Huveaune par leur renaturation dans une profondeur importante. Le parc a une fonction sociale avec la possibilité de réappropriation des berges par la population pour des activités de loisirs du quotidien, comme préventive, par la renaturation de plateformes urbanisées en zone inondables, et donc la reconquête du champ d'expansion des crues pour limiter le risque sur site comme en aval.

Une démarche d'Evaluation simplifiée des risques (ESR) est en cours pour la prévention des risques de pollution sur ce secteur. Elle sera susceptible d'amener le projet à évoluer pour éviter l'exposition de la population ou favoriser les actions de dépollutions inévitables.

A noter : Cette OAP est en partie couverte par une servitude d'attente de projet (L.151-41°5) justifiée dans le vol. D.3 au §3.2.

Le Stade Nautique du Roucas Blanc (OAP n°MRS-19)

Le PADD vise l'amélioration de l'attractivité du territoire, notamment par le développement des activités de loisirs liées au littoral et le développement de lieux supports d'événements. A ces titres, le cahier du PADD marseillais précise les sites privilégiés, supports de l'attractivité du territoire, notamment :

- La transformation du site de la Rade Sud en un territoire métropolitain majeur des loisirs sportifs, balnéaires et nautiques ;
- Le développement général des activités en adaptant les stades nautiques, notamment celui de la base nautique du Roucas.

Ces restructurations des lieux de loisirs et touristiques littoraux devront prendre en compte les autres orientations fortes du PADD, notamment celles visant la prise en compte des risques, la qualité environnementale des opérations d'aménagement ou encore la prise en compte du cadre paysager.

➤ **Choix du site**

Le grand site de la Rade Sud se développe depuis le complexe hôtelier et nautique du Roucas Blanc jusqu'à l'embouchure de l'Huveaune, incluant le parc balnéaire du Prado. Ce site connu pour ses plages et ses aménagements d'espaces publics ouverts et ludiques est également reconnu pour le stade Nautique du Roucas Blanc aménagé dans les années 1970 et dont les impératifs de modernisation sont nécessaires dans la perspective d'un renforcement de l'offre d'accueil événementielle, notamment dans le cadre de l'organisation des épreuves de voile des JO 2024.

Les Caillols – site U400 (OAP n°MRS-20)

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD et pour répondre aux enjeux conjoncturels, l'OAP d'intention urbaine définit les objectifs et les dispositions permettant la modernisation du site tout en tenant compte des sensibilités paysagères.

- La maîtrise de la volumétrie des constructions, les ouvertures visuelles qu'elles devront générer à la fois vers l'avenue G. Pompidou comme sur la mer, l'organisation revue du site autour d'un point d'accueil central participant à l'amélioration du fonctionnement et de la qualité urbaine du site ;
- Le maintien des activités et la structuration du site par la création de bâtiments indépendants pour la formation et les professionnels, l'administration, l'accueil ou la mutualisation des lieux de stockage visent une optimisation du site pour un rayonnement augmenté du site ;
- La modulation des terrains pour améliorer les points de vues sur la mer et les activités nautiques liée à un traitement paysager des espaces ouverts et à une préservation maximale de boisements contribuent à l'amélioration de la qualité paysagère du site ;
- L'ouverture du site sur le parc balnéaire et l'apaisement des accès par la sécurisation des cheminements piétons en lien avec le développement de l'offre en transports en commun ;
- La qualité exigée des constructions en termes de performance énergétique et la prise en compte des risques pour assurer la pérennité des constructions.

L'OAP des Caillols s'inscrit dans plusieurs volets du cahier communal de Marseille dans le PADD, lesquels sont décrits en partie introductive des OAP sectorielles.

➤ **Choix du site**

Le site du projet comporte un emplacement réservé impactant le territoire depuis les années 60. Cet ER, dénommé « U400 », apparaît obsolète aujourd'hui formant un vaste espace végétalisé (non aménagé). A l'origine, il s'agissait d'un projet de 2x2 voies raccordant la L2 à l'A50 avec un transport en commun en site propre. Le foncier qui a été acquis à cette fin, ainsi que d'autres opportunités foncières publiques ou privées à proximité, sont aujourd'hui une occasion de repenser l'aménagement du quartier.

L'urbanisation du site se justifie par la bonne desserte par les transports en commun du site, avec le tramway et l'existence d'une centralité de quartier, sur lesquels un développement urbain raisonné, cohérent et durable peut s'appuyer. Le développement de l'habitat s'accompagnera de l'aménagement des voiries et des équipements publics de proximité nécessaires à cette urbanisation.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

L'OAP traduit un projet d'aménagement global permettant de :

- définir une programmation mixte habitat/équipement/commerce ;
- renforcer le maillage viaire aujourd'hui déficitaire du quartier par la réalisation de nouvelles connexions intégrant des modes doux de déplacements et support à l'amélioration des transports en commun (bus et tramway) ;
- renforcer la centralité existante autour du centre commercial du Casino et du terminus du tramway, notamment par l'implantation d'équipement structurant (en plus des équipements de proximité générés par l'urbanisation) ;
- développer une offre d'habitat diversifiée aux densités raisonnées afin de s'intégrer harmonieusement dans un tissu urbain très disparate (habitat pavillonnaire/grands collectifs) et s'implanter au mieux dans la topographie ;
- valoriser le paysage et la nature en ville par la préservation des espaces remarquables existants, des vues sur le grand paysage et par la limitation au sein des zones d'habitat de l'emprise bâti et la définition d'espaces conséquents de pleine terre.

Vallon-Régny (OAP n°MRS-21)

➤ Choix du site

La ZAC de Vallon-Régny se développe de part et d'autres de la traverse Régny, entre l'Hôpital Salvator, le parc de la Maison Blanche et le collège Gyptis. Elle est constituée d'un ensemble foncier peu urbanisé pouvant être considéré comme étant une importante « dent creuse » au cœur d'un secteur d'équipements d'envergure (hôpitaux, collèges) et d'habitat de différentes typologies. Ce site à l'articulation entre plusieurs morphologies et fonctions urbaines présente des sensibilités paysagères fortes du fait de sa situation en fond de vallon aux premiers contreforts du massif des Calanques.

Le foncier est maîtrisé par la collectivité depuis de nombreuses années et a, en ce sens, déjà fait l'objet de plusieurs intentions de projets, anticipant le lancement des travaux du BUS. Dorénavant, ces travaux ont débuté et la livraison du premier tronçon est prévue pour 2020.

A ce titre, de par la localisation au cœur d'un secteur équipé et traversé par le futur boulevard multimodal, ce site revêt un caractère stratégique pour la structuration du futur boulevard à l'articulation entre la ville aux franges du massif des Calanques et la ville dense et équipée. Avec le BUS, le site sera rapidement relié au prolongement du tramway T3 programmé jusqu'au croisement Av. Viton / Bd de la Gaye.

Le statut de rotule du site dans le quartier permet d'envisager un désenclavement de ce dernier par la réalisation d'un nouveau réseau viaire perpendiculaire au BUS par la transformation de traverses.

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions d'une programmation urbaine mixte (logements / équipements / activités) tenant compte de la diversité des environnements urbains, ainsi que des sensibilités paysagères et écologiques sur et aux abords du site.

L'OAP traduit ici le projet d'aménagement de la ZAC en mettant notamment en avant les orientations visant :

- L'amélioration de l'accessibilité du secteur, en prenant appui sur deux axes Nord-Sud (le BUS et l'U522 – parallèle au BUS entre Bd Paul Claudel et l'av. Sainte-Marguerite) et en proposant un maillage Est-Ouest appuyé sur les anciennes traverses. Toutes ces voies seront le support d'une desserte en transport en commun (à haut

niveau de service ou non) facilitant l'accès au réseau de transports en commun structurants existants ou projetés de la Métropole (métro Dromel puis Saint-Loup), tramway (Gaye). Une place concrète sera donnée aux modes actifs sur chacune des voies et via l'aménagement d'espaces dédiés (exemples le long du BUS ou du parc linéaire en fond de vallon Régny, nouvelles traverses paysagères).

- L'insertion urbaine et paysagère sera assurée par le développement d'un plan masse définit sur une trame « en peigne » pour permettre le maintien d'ouvertures paysagères entre des émergences ponctuelles et tenir compte de la topographie. Ainsi, l'épannelage global est pensé pour donner une impression de gradin à partir d'une émergence centrale (R+12) érigée au cœur du futur quartier. L'insertion architecturale se fera au travers du suivi du dossier de réalisation de la ZAC. Le traitement de la 5^{ème} façade apparaît comme un aspect particulièrement important pour améliorer l'impact paysager des constructions dans une topographie particulière, tout comme le traitement des espaces libres à l'échelle de l'îlot.
- La qualité urbaine et paysagère est renforcée par l'importante prise en compte des composantes naturelles du site et de son environnement de parcs et de massif. Ainsi, le projet prévoit l'aménagement d'un parc linéaire en fond de vallon jouant les multiples rôles d'espace public ludique, d'axe de circulation des modes doux, de gestion des eaux pluviales par le raccordement à des bassins de rétention, de lieu végétal participant à la qualité paysagère et environnementale du futur quartier. En complément de cet aménagement majeur, plusieurs traverses seront créées et bordées de plantations et des objectifs de surface « plantée » (comprenant les plantations en toiture) et d'espaces verts de pleine terre sont définis pour chaque îlot.
- En termes de vitalité des lieux d'habitat et de fonctions urbaines, l'OAP prévoit la programmation de surfaces commerciales, de services et d'activités autour de la centralité du quartier, la place. En compléments de cette offre, plusieurs équipements scolaires et socio-culturel viendront compléter l'offre de proximité aux habitants.
- La mixité sociale du quartier sera assurée par la définition d'une programmation d'habitat développant 25% de logements sociaux à minima.

Dolet-Bessons (OAP n°MRS-22)

➤ **Choix du site**

Dolet Bessons est un secteur opérationnel de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe. Ce site revêt un caractère stratégique à plusieurs titres :

- la desserte programmée par la voie dite U236, prolongement du Bd Gabriel Audisio menant à Bessons-Giraudy, puis à terme, à la RD 4d par Saint-Joseph. Il s'agit d'un axe de desserte majeur pour les quartiers en développement de ce secteur de Marseille, qui sera alimenté par le réseau de transport en commun ;
- la proximité à la centralité Mirabilis en cours de développement, ses services et ses équipements, ainsi que la présence d'équipements scolaires privés (collège et élémentaire Henri Margallan) ;
- la proximité à la gare Sainte-Marthe située à environ 500 mètres et dont la desserte doit être améliorée par le doublement de la ligne Marseille – Aix ;
- le positionnement à l'articulation de plusieurs environnements urbains et paysagers : entre la centralité Mirabilis de grande densité à l'Est, les tissus pavillonnaires du Bd Caune au Sud et de l'impasse des Etoiles en contre-haut au Nord, et enfin le site classé du Château Ricard à l'Ouest.

Entre ces sites, le périmètre Dolet Bessons s'étend sur environ 10 ha, avec une topographie marquée par une butte au Nord descendant par terrasses vers le Sud.

L'ensemble de ces caractéristiques ont contribué à l'élaboration d'un projet d'OAP.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

L'OAP ambitionne donc l'aménagement du secteur avec l'objectif de répondre à deux enjeux primordiaux :

- l'accompagnement urbain de l'U236 ;
- l'insertion dans un site aux caractéristiques paysagères exceptionnelles, à la jonction de différents environnements.

Pour répondre à ces enjeux et aux orientations du PADD, le projet développé met l'accent sur l'inscription des bâtiments dans la pente et sur l'alternance des volumes pour intégrer au mieux les constructions dans le paysage de campagne et ménager les vues sur la rade de Marseille. La qualité constructive est également recherchée. L'esprit bas-tidaire et méditerranéen devra ainsi se retrouver dans le choix des matériaux de construction.

En termes de programmation, l'OAP vise un développement essentiellement résidentiel. Ce choix programmatique se justifie du fait de la proximité immédiate de la centralité Mirabilis et de son rayonnement sur les quartiers voisins. L'OAP donne également la possibilité pour le groupe scolaire privé Margallan d'évoluer et de compléter l'offre scolaire par la réalisation d'autres bâtiments sur leur emprise.

L'accessibilité globale sera assurée par des voies de desserte privées raccordant les constructions à l'U236. Les accès sur cet axe principal seront d'ailleurs limités à un par séquence. En parallèle du maillage viaire, une trame piétonne est définie pour compléter le maillage du secteur. Sur la base de cheminements dédiés, elle facilitera les liaisons Nord-Sud vers la gare Sainte-Marthe. L'U236 aménagera de larges trottoirs pour assurer les relations Est-Ouest et relier le site à la centralité Mirabilis.

Pour adapter au mieux les aménagements à la topographie et assurer la transition urbaine entre les quartiers, le secteur est découpé en quatre séquences :

- Une première séquence Est, en accroche avec la rue Gabriel Audisio, intégrant des constructions existantes, dans laquelle des collectifs intermédiaires sont prévus pour assurer la transition entre la centralité et le tissu pavillonnaire et accompagner le déroulement de l'U236 par des densités relativement importantes, tout en ménageant les vues sur la rade de Marseille par des choix d'implantation des bâtiments en retrait de la voie.
- Une seconde séquence constituée par la butte et les restanques qui la composent. La visibilité de ce secteur et les vues qui en émergent rendent ce secteur stratégique d'un point de vue de l'intégration paysagère. Le projet joue alors fortement sur les alternances de volumes des constructions et les alternances d'implantation des bâtiments dans la pente en fonction de son orientation. Ce jeu de volumes est géré par des prescriptions particulièrement précises, notamment sur la répartition des surfaces par niveau et la préservation des vues. Le souhait de la collectivité est d'en faire une vitrine d'un urbanisme dans la pente.
- Une troisième séquence correspond à l'aménagement de la partie Sud de l'U236 en lien avec les lotissements anciens du boulevard Caune. Dans celle-ci, l'objectif recherché est d'aménager les futurs délaissés entre la U236, l'emprise des établissements Margallan et les maisons du lotissement Caune / Campagne Revah en assurant la transition urbaine entre ces différents sites.
- La dernière séquence concerne les aménagements paysagers et la gestion de la rétention des eaux au Sud du Domaine Ricard, lesquels pourra faire office de parc paysager.

Legré-Mante (OAP n°MRS-23)

Du fait de sa situation particulière, à proximité du littoral, le site doit répondre à quelques orientations spécifiques du PADD :

- Un littoral Marseillais où la relation avec la ville doit être valorisée ;
- Organiser la fréquentation du Parc national des Calanques (PNC) dans un souci de préservation et valorisation ;
- Organiser les accès aux massifs pour les promeneurs et poursuivre les aménagements de défense des massifs et prioritairement de la frange urbanisée contre les incendies ;
- Qualifier les franges urbaines, interfaces entre la ville et la nature ;
- Préserver les **cœurs de quartiers**, véritable lieu de vie pour le quotidien des habitants, notamment à [...] Montredon.

➤ **Choix du site**

A proximité du noyau villageois de Montredon, le site de Legré Mante se développe en partie sur l'ancienne industrie du même nom, et ses abords sur les pentes du massif des Calanques.

Les décennies d'activités industrielles successives (traitement du plomb, du zinc, fabrication d'acide tartrique...) laissent aujourd'hui en héritage un vaste terrain en friche aux sols lourdement pollués à la transition entre urbanisation et nature préservée du Parc national. Cette pollution rend impérative le renouvellement de l'occupation du site.

Toutefois, la proximité du rivage et du massif, l'accessibilité relativement réduite sont autant de facteurs qui supposent une attention particulière sur la qualité et la densité des aménagements possibles sur le site. L'enjeu auquel doit donc répondre l'OAP est d'assurer la faisabilité d'une opération de réhabilitation lourde en trouvant l'équilibre entre une programmation urbaine mixte de densité modérée et la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages environnants.

La principale finalité est la dépollution du site pour assurer la préservation de l'environnement naturel et réduire considérablement les pollutions du bord de mer.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions d'une programmation urbaine mixte tenant compte des sensibilités paysagères et urbaines sur et aux abords du site.

L'OAP établit notamment les principes suivants :

- La programmation à majorité résidentielle, devra permettre l'équilibre et la faisabilité de la dépollution du site.
- L'insertion urbaine du projet passera par une inscription des futures constructions dans les gabarits des volumes existants ou voisins, en continuité du noyau villageois de Montredon. La proximité du massif incitera à définir des formes plus discontinues, inscrites dans la pente, en partie basse du site afin de préserver au mieux les vues vers la mer ou les collines. Ainsi les formes de petits collectifs villageois ou au milieu d'un parc arboré seront privilégiées, présentant des hauteurs et des emprises bâties mesurées permettant de libérer un maximum d'espaces au sol pour la végétation ;
- Le projet veillera à conserver le patrimoine existant, trace de l'histoire industrielle du quartier. Le niveau de conservation sera laissé à l'appréciation des opérateurs, lesquels devront s'engager dans une démarche valorisante du site ;
- Le renforcement de l'accès au massif des Calanques par l'aménagement d'un espace d'accueil et de nouveaux sentiers est une possibilité offerte par le projet pour valoriser le PNC ;
- La dépollution sera au centre des prérogatives pour la réhabilitation du site. Des usages comme la phytoremédiation seront promus pour assurer des actions dépolluantes tout au long de la vie du site, tout en apportant une plus-value paysagère ;
- L'accessibilité au site sera également renforcée notamment par le biais de liaisons douces permettant une connexion efficace entre le site et le noyau villageois de Montredon.
- La prévention du risque incendie sera également au cœur des préoccupations dans le cadre de l'aménagement pour limiter la vulnérabilité des personnes et des biens.

PLAN-DE-CUQUES – LES PLAINES OUEST (OAP N°PDC-01)

Plan-de-Cuques, identifié comme une centralité locale, présente une densité de population plus importante que d'emplois, une offre importante d'équipements et d'administrations, mais la desserte en transports en commun reste faible.

Afin de préserver le cadre naturel, marqué par la proximité du massif de l'Etoile, le confortement de la centralité locale se traduira principalement par l'optimisation des capacités foncières et le renouvellement urbain.

Le secteur des Plaines Ouest constitue une zone d'extension future dans la perspective d'étendre et de renforcer le statut du village en privilégiant la mixité fonctionnelle, notamment avec des équipements sportifs et scolaire.

➤ **Choix du site**

Le secteur des Plaines Ouest est situé à l'entrée Est de la commune de Plan-de-Cuques, à l'interface avec la commune d'Allauch. Sa localisation à proximité immédiate des centralités de la commune, d'équipements et du parc du Bocage, ainsi que sa desserte par la RD 44F lui confèrent une position stratégique pour le développement d'un quartier mixte, résidentiel, actif et équipé. La présence du canal de Marseille en bordure de site révèle d'importants enjeux paysagers et environnementaux sur ce secteur.

Une des conditions de la réussite du projet est sa réalisation sous forme d'opérations d'ensemble, intégrée au mieux dans son environnement.

SEPTEMES-LES-VALLONS – CENTRE-VILLE – GARE (OAP n°SLV-01) / VALLON D'OL - LES MAYANS (OAP n°SLV-02)

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD et en prenant en compte le contexte existant, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions d'une programmation urbaine mixte (logements / activités / équipements / espaces verts) tenant compte de la position du site et des sensibilités paysagères.

- L'alternance des vocations et des formes urbaines liées vise une intégration optimale des opérations dans le contexte urbain et paysager dans lequel elles s'inscrivent. Ainsi, la façade économique est tournée vers la RD, les équipements aux franges accessibles du site et les logements aux densités et hauteurs adaptées à la topographie, plus à l'intérieur. Des équipements verts (espaces de biocompostage, jardin public) seront paysagés pour assurer la transition avec l'environnement du site.
- La mixité des fonctions est mise en avant par la réalisation d'équipements bénéficiant au quartier comme à la commune et le confortement d'activités déjà sur place. Le secteur sera également lieu de mixité sociale.
- La qualité environnementale et paysagère du site sera avancée par la végétalisation des espaces publics, la réalisation de jardins, le maintien d'une part importante de pleine terre à l'échelle de chaque parcelle.
- La desserte sera assurée par un maillage interne simple et optimal pour des accès facilités depuis la RD 44F au Sud et par l'avenue Sainte-Euphémie au Nord.

La commune est identifiée comme une centralité de bassin, au développement résidentiel et économique ambitieux. Sa position à l'interface entre les Conseils de Territoire de Marseille Provence et du Pays d'Aix, conjuguée aux contraintes topographiques et aux coupures physiques (A7, voie ferrée) conditionne fortement son mode d'urbanisation depuis plusieurs décennies.

Toutefois, Septèmes-les-Vallons demeure une commune qui souhaite affirmer son statut de centralité de bassin, notamment par le renforcement de sa centralité aujourd'hui peu qualifiée, et par le développement et la diversification de l'activité économique.

Ainsi, le PADD identifie le site Centre-ville Gare comme secteur principal du développement urbain de Septèmes, générateur de l'essentiel de la réalisation des objectifs de production de logements et animateur d'une centralité retrouvée.

Le site du Vallon d'Ol est également ciblé dans le PADD comme un secteur d'implantation des dispositifs de productions d'énergies, un lieu de préservation du sylvo-pastoralisme local (haut du vallon des Mayans) ou encore un site facilitant l'accessibilité au massif de l'Etoile.

Ces orientations sont mises en œuvre dans le cadre des OAP suivantes.

Centre-ville – Gare (OAP n°SLV-01)

➤ Choix du site

Le secteur est défini le long de la RD 8n, depuis le centre historique de Septèmes-les-Vallons jusqu'à la gare ferroviaire. Il inclut les terrains de la friche industrielle, l'une des dernières réserves foncières accessibles de la commune mise au cœur de la démarche éco-quartier entreprise par la commune depuis la signature de la charte en avril 2015.

Ce site est déterminant pour le développement à venir de la commune, tant du fait d'un potentiel de renouvellement important de la friche, que par le positionnement stratégique du secteur à proximité de la gare et dont le potentiel de requalification pour un devenir de centralité rayonnante est particulièrement important.

Le secteur est donc porteur d'enjeux de développement résidentiel et économique, mais également d'amélioration du fonctionnement et de l'image du centre-ville de

Septèmes, en relation avec la gare. La prise en compte de l'environnement naturel immédiat est également un enjeu fort pour un développement durable du site.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD et en prenant en compte le contexte existant, l'OAP d'intention définit les dispositions visant une programmation urbaine mixte ambitieuse (logements / commerces / équipements / espaces verts) mêlant densités et préservation de l'environnement.

- Les vocations et les formes urbaines prévues doivent permettre de contribuer au renforcement de la centralité par le développement de projets résidentiels denses, porteur de mixité sociale et accompagnés de services et de commerces en rez-de-chaussée. Ces projets seront reliés par des espaces publics fonctionnels améliorant l'accès aux équipements existants ou à créer. Cette urbanisation s'insèrera dans le respect de l'écrin naturel, dont la revalorisation passera par leur aménagement en espaces publics et de loisirs.
- Les formes urbaines privilégiées pour les constructions nouvelles viendront conforter le tissu de centre-village le long de la RD et autour de l'espace central. Sur le second rideau, à flanc de collines, des volumes moins importants seront privilégiés, intégrés dans la pente et favorisant le développement d'espaces végétalisés en arrière de parcelles pour faire transition avec l'environnement naturel voisin.
- Le traitement de l'espace public est un volet important de l'OAP. L'apaisement des circulations sur la RD 8n pour renouer avec des déplacements en mode doux et améliorer les connexions entre le centre, les équipements et la gare suppose des aménagements lourds portés dans le cadre de l'OAP. La reconfiguration du tracé de la RD 8n permet de libérer un parvis piétonnier offrant un véritable espace public à la centralité, au carrefour du centre ancien, de la gare et des projets urbains programmés.
- La valorisation paysagère du site sera assurée par une reconquête par des espaces ouverts végétalisés et aménagés de l'arrière de la friche, mis en lien avec l'amélioration des accès sur la colline des Deux Moulins. Globalement, l'aménagement des espaces publics et de jardins contribueront à l'amélioration du cadre paysager du secteur.
- La pollution des sols est prise en compte : il est indiqué dans l'OAP que le développement du site doit être limité mais suffisant pour en assurer sa dépollution. Cette dépollution préalable est nécessaire avant toute occupation du site. Le niveau de

dépollution doit être exigeant et adapté à une vocation d'habitat. La phytoremédiation peut être utilisée en complément de la dépollution préalable pour achever le processus de dépollution du site sur le long terme.

Vallon d'Ol - Les Mayans (OAP n°SLV-02)

➤ **Choix du site**

Le secteur Vallon d'Ol – Les Mayans à Septèmes-les-Vallons se développe sur 162 hectares au sein du massif de l'Etoile. En cœur de nature, il est occupé aujourd'hui dans sa partie centrale, par une Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) qui fait l'objet d'un projet de reconversion. Autour de ce site, diverses activités existent en parallèle : déchetterie, recyclerie, compostage à partir de déchets verts locaux, co-génération électrique à partir du biogaz issu du stockage des déchets.

Le devenir du site doit être projeté en appui sur les activités d'énergie, de gestion des déchets renouvelables, en harmonie avec le caractère paysager des lieux et le patrimoine (agriculture et sylvo-pastoralisme).

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD et en prenant en compte l'environnement, l'OAP d'intention définit les dispositions visant le renforcement des dynamiques connues sur le site et le développement des pratiques agricoles et de l'accessibilité au massif.

- Le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque et valorisation du biogaz), accompagné d'une démarche d'intégration paysagère permet de promouvoir le recours aux énergies alternatives aux énergies fossiles sur le territoire.
- Le maintien des activités de revalorisation des déchets est nécessaire aux usages quotidiens et participe à une dynamique de gestion contrôlée et de recyclage des déchets. Le site devra être intégré dans le paysage et ne pas générer de pollutions pour la nature environnante.
- La renaturation du site d'enfouissement est un engagement de l'exploitant révélateur de la possibilité de réhabiliter les espaces naturels après exploitations ;
- En appui sur les ruines d'une exploitation agricole marqueur d'une époque, l'implantation d'une activité de sylvo-pastoralisme fait écho aux pratiques traditionnelles sur la commune.
- Le développement d'un projet d'agriculture sous serre alimenté par un réseau de chaleur doit permettre le développement d'une agriculture locale à la production diversifiée peu consommatrice d'énergie.
- L'amélioration de la lisibilité de l'accès au massif de l'Etoile depuis le site des Mayans, accompagné de la valorisation de l'Oppidum celto-ligure des Mayans s'inscrit dans une démarche de mise en valeur du massif.

3.6.3. LES OAP SECTORIELLES DU BASSIN EST

CASSIS – LE BESTOUAN (OAP N°CAS-01)

Le PADD à l'échelle de Cassis, précise les objectifs quantitatifs de développement de la commune. Ainsi en complément des capacités constructibles existantes au sein du tissu, la commune mobilise le potentiel dont elle dispose en extension, dans des proportions cohérentes avec les objectifs de développement urbain. Il s'agit d'améliorer le fonctionnement du site et de mettre en valeur une propriété publique remarquable tout en permettant à la commune de développer une offre touristique.

Il s'agira de respecter des formes urbaines cohérentes avec les tissus existants sans dénaturer les paysages, favoriser le développement et la diversification de l'offre d'hébergement touristique afin de soutenir le développement d'un tourisme des quatre saisons en lien avec le Parc national des Calanques. Il conviendra de valoriser le patrimoine communal et notamment le patrimoine industriel, témoignage des activités passées (usine à fer du Bestouan). Les projets devront également veiller à mettre en œuvre une accessibilité adaptée en fonction des capacités d'accueil ainsi que de protéger les biens et les personnes des risques incendie et inondation.

➤ **Choix du site**

Ancienne carrière et usine à fer, le site du Bestouan mérite une réhabilitation qui, tout en conservant la mémoire du lieu offre à la commune des possibilités de développement pour son rayonnement.

Ce site d'une dizaine d'hectares occupe un secteur avec des contraintes paysagères (proximité du Parc national des Calanques et de la mer) et de fréquentation, que le projet devra prendre en compte.

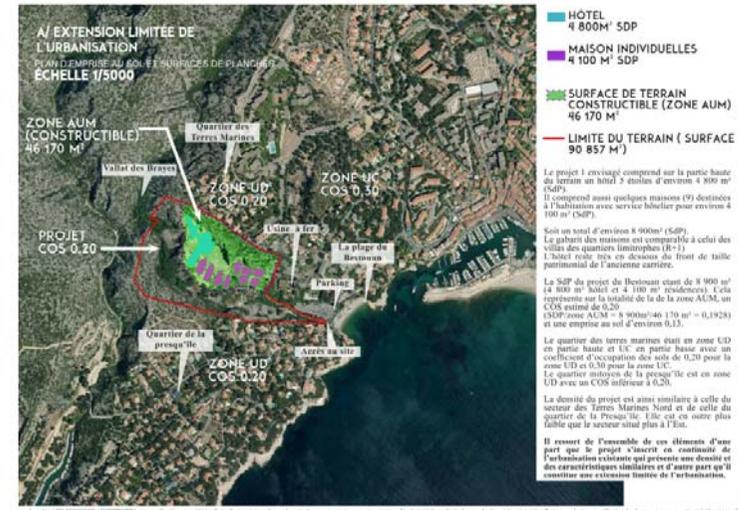
D'où l'instauration d'une OAP sur ce site à la fois classé au PLUi en zone urbaine (UC1 en partie basse) et à urbaniser (AUM en partie haute).

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions d'une programmation urbaine mixte (tourisme / logements / culture) en tenant compte des sensibilités paysagères et écologiques intrinsèques du site :

- Porter une attention particulière à l'intégration du projet dans son environnement et garantir la réalisation d'un projet de paysage d'ensemble coordonné sur la totalité du site.
- Limiter les hauteurs des constructions pour respecter tant les grands paysages que les constructions alentour. Ainsi l'hôtel sera étagé sur la pente pour éviter l'effet vertical surplombant le sol et ne dépassera pas R+2. Ce parti pris permettra de dégager de larges terrasses dans l'emprise au sol du bâtiment, sur lesquelles il sera implanté un couvert végétal en guise de toiture. De même pour les habitations qui, elles, ne dépasseront pas un niveau sur rez-de-chaussée, toujours avec le même traitement végétal des toitures.
- Imposer des espaces de pleine terre plantés d'arbres d'essences locales : pins d'Alep pour fondre les constructions dans l'environnement, mais aussi oliviers, chênes verts et cyprès que l'on retrouve majoritairement en Provence et notamment sur le territoire cassiden.
- Favoriser la mixité fonctionnelle du site en prévoyant trois types d'usages : une offre culturelle pour le public, de l'hébergement touristique et du logement sous forme pavillonnaire (une dizaine d'unités au maximum) intégrés dans le tissu résidentiel existant.
- Apporter une attention particulière aux phases de chantier qui devront démarquer de façon progressive afin de laisser la possibilité aux espèces en place de déménager.

- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales : les eaux de ruissèlement sur les surfaces imperméabilisées créées par le projet (toitures, terrasses, voiries) seront collectées par un système dédiés d'avaloirs, grilles et collecteurs de diamètre minimal 400 mm. Le Vallat des Brayes a pour exutoire naturel la plage du Bestouan, il est donc nécessaire que l'intégralité des eaux de pluie soit retenue sur le foncier du projet hôtelier pour préserver la qualité des eaux de baignade de ce site. Il est donc prévu que l'intégralité des eaux de ruissèlement soit gérée par infiltration dans un bassin dimensionné à cet effet.
- Prendre en compte la loi « littoral » qui s'applique sur ce site et qui impose que le projet soit réalisé :
 - en continuité avec l'urbanisation existante, ce qui est le cas puisque cette zone est bordée à l'est par une zone urbaine occupée par diverses constructions de petits collectifs et hôtel, et à l'ouest par un quartier pavillonnaire.
 - en extension limitée de l'urbanisation (en tenant compte du bâti existant à proximité) – (cf. cartographie ci-après). En effet le site est localisé en « espace proche du rivage » au sens de la loi « littoral ». Sur ce dernier point, la commission départementale de la nature des paysages et sites (CDNPS) qui, en vertu de ses compétences, a examiné deux versions de l'OAP du Bestouan en septembre 2018, a donné un avis favorable à la présente version figurant dans le PLUi approuvé. En effet cette version était celle qui, parmi les deux examinées, garantissait une extension limitée de l'urbanisation dans ce quartier, au regard de la hauteur des constructions exigée par cette commission, plafonnée à la cote altimétrique de 51 mètres NGF.



- Prendre en compte les risques naturels :
 - Concernant le risque d'inondation lié au ruissèlement en cas de fortes pluies, tel que détaillé par le PPRi du 25 juin 1999, en fond de vallat et sur le parking public aujourd'hui aménagé. Le projet devra prévoir un refuge en cas d'inondation torrentielle dans le vallon. La présence d'un équipement public en terrasse permet d'envisager des espaces de refuge en hauteur pour les personnes se trouvant sur ou à proximité du parking en cas d'inondation subite dans le vallon.
 - Concernant le risque incendie induit par la proximité des espaces naturels, la défense par les moyens de secours sera assurée par une voie interne qui à partir de l'accès contournera la totalité des bâtiments jusqu'à la partie haute du site, avec création d'une aire de retournement, puis à terme, la possibilité de raccordement sur l'avenue Ariste Gambi, à partir de la résidence « villa Bestouan » (cet accès n'étant réservé qu'à l'usage des services de secours pour des interventions en situation d'urgence).
 - Concernant le risque d'éboulement le long de l'ancien front de taille d'une hauteur d'environ 20 mètres. Il devra être sécurisé et une marge

d'éloignement suffisante devra être prévue entre celui-ci et les constructions, en y interdisant les circulations de personnes autres que pour l'entretien.

- Concernant la desserte du projet (enjeu majeur tant en matière de sécurité que d'accueil des voitures ou des piétons) :
 - Intégrer l'accès au site (hôtel, habitations et lieu culturel) à partir de la voie communale qui le dessert, l'avenue de l'Amiral Ganteaume.
 - Créer une voie de desserte interne suffisamment large, pour desservir à la fois le centre culturel et l'hôtel tout en assurant le passage des véhicules de secours.
 - Intégrer un accès piéton sécurisé depuis la plage au centre culturel et au parking sur l'avenue de l'Amiral Ganteaume.
 - Réaménager le parking actuel de 108 places en parking paysager.
 - Proposer une solution pour permettre une liaison directe pour les piétons entre le parking, le lieu culturel et le massif des calanques, sans passer par la presqu'île de Port-Miou.
 - Réserver sur le parking extérieur des places pour les employés de l'hôtel afin qu'ils n'accèdent pas au moyen de leur véhicule individuel, sur leur lieu de travail. Ils seront acheminés vers l'hôtel par des navettes spécifiquement mises à leur disposition par le gestionnaire de l'hôtel, en fonction des horaires de travail des différentes équipes.
 - Etudier la mise en œuvre d'une navette fluviale depuis le Port de Cassis en direction de la zone de mouillage et d'équipements légers de Port-Miou, qui permettra de baisser la fréquentation des piétons et des véhicules sur la portion resserrée de l'avenue Ganteaume.

CEYRESTE - VALTENDRE (OAP N°CEY-01)

Le PADD à l'échelle de Ceyreste, précise les objectifs quantitatifs de développement de la commune. La réalisation de 240 logements est ambitionnée à l'horizon 2030, principalement en densification du tissu existant et prioritairement sur les disponibilités foncières identifiées au sein des tissus urbains.

Pour atteindre ces objectifs, les projets devront répondre à des objectifs qualitatifs en termes de conservation d'une forme urbaine proche de l'existant, de complément des équipements pour répondre aux besoins, de rééquilibrage du parc de logements. En termes de déplacements, le projet communal vise la réalisation de liaisons douces entre le centre-ville et la voie douce de la Ciotat, ou sur des voies Est-Ouest à partir du centre ou encore le complément de la trame viaire pour mailler les secteurs de développement.

L'ensemble de ces orientations est mis en œuvre dans le cadre de l'OAP suivante.

➤ **Le choix du site**

Le site de Valtendre en entrée de ville Sud de la commune de Ceyreste, se trouve à proximité du centre-village, de ses commerces et équipements, mais également de polarités commerciales, d'activités (Athélia V) et d'équipements de La Ciotat, dont la gare ferroviaire est à moins de 2 km. Cette localisation stratégique à l'échelle communale justifie la réalisation d'une programmation équilibrée de logements et d'équipements sur ce site de 5 ha présentant des qualités paysagères certaines liées à la topographie et aux traces de cultures agricoles traditionnelles.

GEMENOS – LE COUPIER (OAP N°GEM-01)

➤ Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions d'une programmation urbaine mixte (logements / équipements) tenant compte de l'environnement urbain pavillonnaire et des sensibilités paysagères et écologiques intrinsèques du site :

- Les hauteurs et les emprises des bâtiments seront limitées pour s'insérer dans la topographie et effectuer la transition avec le tissu pavillonnaire voisin.
- La programmation de plusieurs équipements, nécessaires à l'ensemble des résidents de la commune, s'inscrit dans la dynamique des réalisations récentes de la salle polyvalente et de pôle commercial réalisés au Sud du site. La réalisation d'un tiers des objectifs de logements de la commune permettra d'équilibrer le développement de ce secteur.
- L'accessibilité du site sera assurée par un bouclage viaire simple lisible raccordant le chemin des Peupliers au bd Alphonse David, lequel sera complété par plusieurs cheminements doux en appui sur des sentes existantes.
- L'ensemble du projet s'appuie sur un environnement existant, lequel sera en partie préservé par le maintien des vignes et vergers, transformés en jardins partagés et la revalorisation des sentes et passages pour les usagers comme pour la biodiversité.

Le PADD, à l'échelle de Gémenos, précise les objectifs quantitatifs du développement de la commune, ainsi que leur localisation préférentielle. La commune s'est donc engagée en faveur d'une production d'environ 410 logements, dont 250 seront à réaliser dans le secteur du Coupier.

Le développement de ce secteur devra se faire dans le respect d'objectifs qualitatifs pour assurer l'insertion d'un nouveau quartier dans l'environnement et le paysage local. Ainsi, le PADD vise la préservation voire la restauration de la liaison écologique locale constituée par le cours d'eau du Fauge qui traverse le site, mais également le traitement des zones d'interface avec les espaces agricoles préservés. Sur ce site en partie inondable, les risques autour du ruisseau du Fauge et par ruissellement urbain devront être particulièrement pris en compte. La réalisation d'un grand espace vert de liaison entre le centre et le pôle d'équipements sera privilégiée.

En termes d'insertion urbaine, la densification de l'existant devra s'effectuer par le développement de formes urbaines intégrées dans l'environnement d'un quartier situé aux portes du village. Les conditions de déplacements doivent ainsi être travaillées en articulation avec la commune d'Aubagne, via la réalisation d'une voie structurante sur le secteur de Coupier, mais également de voies douces reliant le site au centre-ville de Gémenos.

➤ Le choix du site

Le secteur du Coupier s'inscrit dans le paysage de la plaine de l'Huveaune, entre Gémenos et Aubagne. Le site s'étend sur une surface de 16 Ha, dont 13 Ha sont concernés par le projet.

Situé en extension Ouest du village, le secteur est considéré comme étant en entrée de ville. Il est donc facilement accessible par les RD 2 et RD 42 reliant la commune à Aubagne, aux entrées de l'A52 et l'A50 via la zone d'activités des Paluds. Ce secteur est aussi en accroche du village et de la plaine des sports. Ce positionnement en fait donc un site privilégié pour le développement et le renforcement de la centralité locale.

Par contre, l'aménagement du site ne se fera qu'à condition de la prise en compte du contexte naturel, de l'hydrographie (canal de Marseille, ruisseau du Fauge) et des risques inondations liés. Enfin, sa position d'interface avec la plaine agricole supposera un traitement architectural et paysager particulier pour assurer la bonne intégration du nouveau quartier dans le paysage environnant et assurer la pérennité de l'activité agricole voisine. L'urbanisation pourra être perméable pour laisser également la place à des terres agricoles au cœur du quartier.

L'enjeu principal est donc de réussir à composer et à encadrer l'aménagement de cette lisière urbaine pour réussir la greffe de ce nouveau quartier au tissu urbain existant et dessiner la frange Est du village et sa nouvelle entrée depuis Aubagne.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD pour répondre aux enjeux d'aménagement du secteur, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions d'une programmation urbaine mixte, accessible et respectueuse de l'existant tant urbain qu'agricole, naturel et hydraulique :

- Les typologies résidentielles, les tailles de logements seront adaptées aux besoins de la population. La mixité sociale sera assurée par la définition d'objectifs de 30% de logements sociaux et 30% d'accession à prix maîtrisé. Des équipements et des accès facilités aux polarités voisines (sports, scolaire, centre-village) devront être prévus. Ces trois facteurs garantiront le développement d'un quartier équilibré, répondant aux besoins des différentes générations de ménages.
- Les formes urbaines devront s'intégrer dans le tissu pavillonnaire existant, et effectuer la couture avec le centre ancien. Dans cette logique, l'articulation avec les constructions et les activités existantes et préservées sur site (mas, camping) se fera par le biais d'aménagements paysagers, lesquels effectueront des espaces de respiration entre des fonctions urbaines différentes.
- L'accessibilité du site se fera depuis deux voies Nord-Sud : une voie nouvelle reliant la RD 2 au chemin des Gravières et le chemin de la République élargi. Le chemin de Coupier réaménagé terminera ce maillage viaire. La trame sera complétée par un généreux maillage piétonnier dessinant les futurs îlots, lequel permettra de relier facilement le quartier au pôle d'équipements à proximité et au village.
- La trame sera complétée par l'aménagement d'un grand parc linéaire de 4 ha, structurant pour le futur quartier et aux nombreuses vertus :
 - d'espace public ludique et de balades en grande partie végétalisés,
 - de transition entre les quartiers, mais également d'intégration de la trame agricole dans un quartier habité,
 - de valorisation paysagère des cours d'eau et des vues sur les massifs,
 - d'espace de gestion des crues. En effet, l'aléa inondation identifié par le PPRi Huveaune dont les prescriptions s'imposent aux futures opérations, pourra en grande partie être géré voire diminué par l'aménagement de bassin et le maintien d'un champ d'expansion des crues. Des études hydrauliques devront être menées pour étayer ce choix.

LA CIOTAT – SECTEUR NORD (OAP N°LCT-02)

A l'échelle de La Ciotat, le PADD précise les objectifs quantitatifs du développement de la commune, ainsi que leur localisation préférentielle. La commune s'est donc engagée en faveur de l'accueil de 4 000 habitants supplémentaires via la production d'environ 2 500 logements, ainsi que d'une grande partie des 4 300 emplois nouveaux ambitionnés à l'échelle du bassin Est. Une part non négligeable de ces objectifs sera réalisée dans le secteur Nord de la ville secteur desservi par les grandes avenues du nord de la commune et proche des sites d'équipements.

Ce choix de développement doit pouvoir répondre aux objectifs suivants :

- Affirmer le rôle de centralité communautaire de La Ciotat à l'échelle du Conseil de Territoire de MPM.
- Favoriser l'accroissement de l'attractivité, la valorisation et la dynamisation du centre ancien et du littoral en préservant leurs caractéristiques.
- Renforcer la centralité par l'amélioration des liaisons à l'échelle de la commune et du bassin Est du Conseil de Territoire de MPM.
- Maîtriser l'urbanisation en privilégiant le renouvellement urbain dans les tissus urbains constitués.
- Protéger les espaces naturels et les espaces agricoles qui participent de la qualité urbaine et du cadre de vie.
- Conforter les secteurs dédiés à l'économie notamment par l'amélioration de leur accessibilité.
- Affirmer le tourisme comme vecteur d'une économie et d'un développement générateurs d'emplois.
- Développer les conditions de desserte en confirmant le rôle de pôle d'échanges de la gare SNCF et en améliorant l'offre de transports collectifs, en lien avec la gare routière et en connexions multimodales.
- Préserver et valoriser les grands paysages emblématiques.

➤ **Le choix du site**

Le secteur Nord-Est un vaste espace d'environ 250 ha situé au Nord-Ouest de la ville de La Ciotat. Il jouxte dans sa partie Nord la voie ferrée et l'A 50 qui relie Toulon à Marseille. L'autoroute est facilement accessible via les RD 559 et 40B. La gare est à une dizaine de minutes de vélo. Au-delà des points d'accès à l'échelle métropolitaine, le secteur Nord se raccorde aux multiples RD qui relient les sites au centre historique de La Ciotat, à Ceyreste ou à la zone d'activités d'Athélie. La RD 40 notamment, constitue une porte

d'entrée métropolitaine majeure à valoriser. Enfin, l'accès au centre-ville est facilité par l'aménagement de la voie douce dédiée aux modes actifs.

Géographiquement, le secteur Nord peut être défini selon deux grandes entités naturelles et paysagères, aux qualités majeures :

- le secteur des Granières à l'Ouest se développe sur des collines boisées ;
- le secteur Garoutier / Campanelle au centre et à l'Est se développe quant à lui sur d'anciennes terres agricoles.

Ces deux entités connaissent une urbanisation mitée par une hybridation de constructions individuelles isolées et d'opérations immobilières d'ensemble déconnectées les unes des autres. Ces actions « au coup par coup » influent fortement sur la perte de qualité paysagère du secteur, ainsi que sur l'absence de fonctionnement cohérent de ces quartiers entre eux.

La localisation entre centre-ville / zone d'activités / A 50, les capacités de densification, les enjeux de cohérence entre les aménagements et de sensibilités naturelles et paysagères sont autant de paramètres à prendre en compte dans le devenir de ce secteur. Deux ZAC (Garoutier et Campanelle) ont ainsi été créées pour permettre la réalisation de logements et de surfaces d'activités répondant aux objectifs du Territoire, tout en prévoyant des aménagements fédérateurs à l'échelle du quartier et respectueux de l'environnement paysager.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

L'OAP Secteur Nord est à double focale :

- A l'échelle de l'ensemble du périmètre, elle vise plusieurs des objectifs :
 - de protection et de mise en valeur du lien avec le grand paysage et de la structure paysagère du site ;
 - le renforcement du maillage viaire et le développement des continuités des modes actifs ;
 - la clarification des ambiances urbaines et la garantie des aménités de la ville pour les habitants actuels et futurs (équipements, transports en commun, polarités commerciales et loisirs, espaces verts de proximité...).
- A l'échelle des ZAC de Garoutier et de Campanelle, elle ambitionne la réalisation d'une programmation ambitieuse de logements tout en assurant la réalisation d'un projet urbain de qualité, intégré dans son environnement paysager.

ROQUEFORT LA BEDOULE – LES FOURNIERS (OAP N°RLB-01)

Le PADD identifie le secteur des Fourniers comme un pôle d'emploi à développer en valorisant la vocation économique mixte du secteur en visant le maintien et l'installation d'activités artisanales, dans le respect du site. Le patrimoine architectural industriel est également à identifier et à protéger dans le cadre d'opérations de réhabilitation visant sa valorisation.

➤ **Le choix du site**

Le secteur des Fourniers est situé à l'entrée Ouest de la commune de Roquefort-La-Bédoule. Il bénéficie d'une situation privilégiée à la porte de Cassis.

Le site est partiellement occupé par des friches industrielles au caractère patrimonial fort (ancienne usine à chaux et ciment Romain Boyer), des locaux d'activités économiques et un camping.

Sur cet ensemble, le Territoire entend développer un projet de développement d'activités économiques en réponse aux besoins locaux d'entreprises.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

Dans une approche multi-sites, l'OAP définit les dispositions qui permettront la mise en œuvre d'un projet global mixte par :

- le confortement de la vocation économique initiale du secteur, par l'extension des activités autour du site de l'ancienne usine, dans le cadre d'un lotissement pour l'accueil de PME. Les aménagements devront respecter un principe de composition urbaine simple, répondant aux besoins des entrepreneurs tout en ménageant les paysages par une insertion des constructions dans la pente et un traitement paysager renforcé par la prise en compte de l'environnement boisé ;
- la valorisation des bâtiments de l'ancienne cimenterie par le développement d'activités à portée touristique, pour favoriser sa réhabilitation dans le respect de l'aspect architectural de la structure (mise en place de dispositifs d'aides à la réhabilitation) et permettre de créer un lieu d'accueil et d'évènement de grande qualité sur la commune ;

- l'animation de la façade sur la RD 1 en partie Est du site, par l'ambition d'une programmation de bureaux et de commerces. Ces projets s'inscrivent dans une logique de diversification des activités dans un projet de développement ambitieux et dynamique.

L'ensemble des projets à venir devront prendre en compte les aléas incendie et inondation connus sur le site, pour adapter les aménagements et éviter d'exposer les populations accueillies aux risques.

L'OAP prévoit aussi des interventions importantes sur l'espace public par :

- le traitement de la RD1 pour donner une place plus importante aux modes doux permettant de répondre aux déplacements vers Cassis pour rejoindre la gare ;
- le complément du maillage interne au secteur pour améliorer le fonctionnement ;
- l'aménagement d'espaces publics nouveaux sous formes de parvis ou de place pour mettre en scène le site de la cimenterie et favoriser l'organisation d'évènements.

3.7. Les OAP pour les « zones d'activités dédiées »

Le territoire est maillé de zones d'activités dédiées, développées pour répondre aux besoins d'activités spécifiques particulièrement nuisantes pour les secteurs résidentiel ou mixte de centre-ville (industrie, logistique, commerce de gros, ...) ou dont le regroupement facilite l'efficacité de la production.

Au travers de son PLUi, le Territoire met en œuvre une politique de confortement des zones en cours d'aménagement et de développement de nouvelles zones répondant aux ambitions de redynamisation des activités productives et de création d'emplois portées Marseille Provence et la Métropole.

Les OAP définies permettent d'encadrer l'aménagement et la programmation de ces zones, en adaptant les prescriptions au contexte urbain et aux types d'activités attendues sur la zone.

Le choix des sites et du mode de développement urbain acté dans les opérations permet la mise en œuvre de nombreuses orientations du PADD :

- Permettre la structuration et le renforcement des pôles économiques d'excellence ;
- Mettre à disposition des activités productives une offre d'accueil foncière et immobilière diversifiée en zones dédiées ;
- Favoriser la réponse aux besoins fonciers du secteur logistique en optimisant l'espace qui y est consacré [...] les Aiguilles à Ensues-la-Redonne ;
- Conforter les dynamiques économiques et favoriser un maintien de l'équilibre entre les bassins d'emplois ;
- Privilégier l'accueil d'activités de production et de logistique dans les zones dédiées ;
- Renforcer le rayonnement métropolitain des zones d'activités dédiées ;
- Optimiser le fonctionnement des sites.

L'ensemble de ces orientations issues du cahier global du PADD sont déclinées dans les cahiers communaux de Marnagnane, Saint-Victoret, Ensues-la-Redonne, Gignac-la-Nerthe et La Ciotat.

3.7.1. LES ZAC (ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ) D'ACTIVITES EN COURS D'AMENAGEMENT

Certaines zones d'activités de grande dimension sont dédiées à un type d'économie spécifique sur le territoire. En cours de développement, elles sont chacune couvertes par une ZAC (zone d'aménagement concerté) portée par la Métropole.

Une partie faisait l'objet de règlements spécifiques dans le cadre des documents d'urbanisme communaux antérieurs. Aujourd'hui, pour garantir la réalisation du projet dans le respect du parti d'aménagement concerté et validé par le Territoire, celui-ci est retranscrit dans les OAP dans le cadre du PLUi.

Le travail de traduction dans l'OAP a été fait de façon à préserver les spécificités programmatiques, d'organisation urbaine et de composition paysagère de chacune des ZAC. Ainsi la phase opérationnelle de ces projets d'envergure métropolitaine pourra se poursuivre dans le cadre du PLUi.

Il s'agit des zones suivantes :

- Les Florides à Marnagnane (OAP n°MGN-02) ;
- Empallières à Saint-Victoret (OAP n°SVT-01) ;
- Les Aiguilles à Ensues-la-Redonne (OAP n°ELR/GLN-01) ;
- Athélia V à La Ciotat (OAP n°LCT-01).

LES FLORIDES (OAP n°MGN-02)

La zone d'activités des Florides est située au Sud-Ouest de la commune de Marignane. Desservi par la RD 9 qui la relie au centre-ville, à l'aéroport (et site Airbus Helicopters) puis à l'A7 ou au sud à l'A55, le site bénéficie d'une accessibilité correcte, à renforcer par des offres de mobilités alternatives efficaces. Fort de ce positionnement, la ZAC a été créée en 2006 et devient, suite aux premières installations d'entreprises, un site emblématique du projet Henri Fabre (projet multi filières autour de l'aéronautique, de l'industrie et du tertiaire de pointe liés). La démarche est portée et suivie par Aix-Marseille Métropole.

La présente OAP encadre donc le développement de la zone en cohérence avec le projet engagé.

Sur les aspects programmatiques, en faisant référence au dossier de ZAC, l'OAP confirme la mise en œuvre des ambitions suivantes du cahier communal du PADD :

- Conforter les fonctions économiques et résidentielles métropolitaines de Marignane ;
- Poursuivre le déploiement du Technoparc des Florides, destiné à soutenir le développement d'un pôle aéronautique et mécanique d'excellence, labellisé par le pôle de compétitivité Pégase dans le cadre du projet Henri Fabre et en cohérence avec Gignac-la-Nerthe et le secteur du Billard / Bricard ;
- Contribuer à la dynamique de création d'emplois du bassin Ouest (environ 10 500 emplois à créer d'ici 2030)

L'OAP fixe des principes de traitement architectural et de qualité paysagère en fonction de la composition urbaine de façon à gérer au mieux les lisières du site et la cohérence avec l'environnement urbain et paysager.

Ainsi, les espaces naturels paysagers seront privilégiés aux franges du site, notamment le long des voies structurantes afin de marquer l'entrée de la partie industrielle de la ZAC. Le long du canal du Rove, aux fonctions de balade et d'activités de loisirs retrouvées, l'animation de l'espace public par des rez-de-chaussée commerciaux ou de services et des façades ouvertes vers le canal sera recherchée. Le long du site du Toès à l'Est, prévu pour la réalisation d'un futur quartier, les affectations et les constructions devront être pensées de façon à s'insérer dans un tissu urbain mixte. Ces principes d'aménagements doivent permettre d'assurer la cohérence avec les quartiers environnants existants ou futurs.

Enfin, l'OAP met l'accent sur les sujets de l'accessibilité du site et de la gestion des risques, conformément aux orientations suivantes :

- Faciliter les échanges au travers de l'aménagement de modes doux entre le centre ancien et les secteurs d'extension urbaine à vocation résidentielle et économique ;
- Renforcer l'articulation entre accessibilité à vaste échelle et desserte interne du territoire.

L'accessibilité doit être confortée par le prolongement de plusieurs voies et le bouclage global de l'ensemble de la zone avec des entrées / sorties possibles depuis la RD 9, la RD 368 ou la rue Jean Monet le long du canal. Ce schéma devra permettre de rendre le site accessible en plusieurs points, et donc de limiter l'engorgement potentiel sur la RD 9. De plus, les accès par la rue Jean Monet doivent permettre d'envisager des cheminements de modes actifs vers le centre-ville et donc conforter la relation entre ce dernier et la zone d'activités. La desserte par le BHNS doit également être programmée. La relation avec la zone d'urbanisation future du Toès est également envisagée par l'indication d'une voie potentielle reliant la zone d'activités au futur quartier à dominante résidentielle.

Enfin, même si la ZAC est en dehors de périmètres de risque (en dehors du PPRi de la Cadière et du PPRt STOGAZ), la gestion notamment des eaux pluviales sera assurée par l'aménagement d'espaces paysagers en cœur et aux franges du site, aux fonctions de bassin de rétention. Ces aménagements permettent de :

- Prendre en compte l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement en lien avec plusieurs facteurs.

EMPALLIERES (OAP N°SVT-01)

La zone d'activités d'Empallières est située à l'Est de la commune de Saint-Victoret, à proximité d'un accès à l'A7, de la gare du Pas-des-Lanciers et du parc d'activités d'Anjoly à Vitrolles. Le site bénéficie donc d'une accessibilité correcte qui lui confère un positionnement intéressant pour le développement d'activités exclusivement (zones B et C du PEB). La procédure de ZAC engagée et portée par Aix-Marseille Métropole doit permettre l'aménagement de 18 ha dans un objectif principal de développement d'une filière d'excellence en mécanique, matériaux et procédés du futur, en lien avec le projet multi filières Henri Fabre.

La présente OAP encadre donc le développement de la zone en cohérence avec le projet engagé.

Sur les aspects programmatiques, en faisant référence au dossier de ZAC, l'OAP confirme l'important potentiel foncier à vocation économique du site, mais également, le caractère d'écoparc du site. En effet, la place faite aux espaces à vocation écologiques (environ 4,2 ha) et aux aménagements paysagers utiles à la rétention des eaux (1,8 ha) annoncent une qualité environnementale particulière. Ces objectifs doivent permettre la mise en œuvre du cahier communal du PADD :

- Conforter le dynamisme et le rayonnement économique important de Saint-Victoret ;
- Poursuivre le développement du parc d'activités d'Empallières qui accueille des activités industrielles et tertiaires orientées vers l'aéronautique, les systèmes, les services avancés à l'industrie ;
- Contribuer à la dynamique de création d'emplois du bassin Ouest (environ 10 500 emplois à créer d'ici 2030).

L'OAP fixe des principes de traitement architectural et de qualité paysagère en fonction de la composition urbaine de façon à gérer au mieux les lisières du site et la cohérence avec l'environnement urbain et paysager. Elle met ainsi l'accent sur l'effet vitrine des secteurs situés aux portes d'entrées de la ZAC et sur la préservation d'éléments naturels issus de l'histoire agricole du site, notamment dans un objectif de gestion des franges avec les quartiers environnants et la zone agricoles.

En termes d'accessibilité, la porte d'entrée principale du site sera un carrefour aménagé sur la RD 47a permettant l'accès rapide à l'A7. La relation avec le futur pôle multimodal

du Pas-des-Lanciers sera également améliorée. Cela répond tout à fait aux orientations suivantes du PADD :

- Favoriser les connexions entre le pôle d'échanges multimodal de la gare de Pas-des-Lanciers, le parc d'activités d'Empallières et le centre-ville ;
- Améliorer le maillage et la desserte locale afin de rendre plus aisées les liaisons vers les espaces de centralité, vers les zones d'activités de la Roseraie et d'Empallières.

Enfin, une partie de la ZAC étant concernée par le PPRI de la Cadière, l'OAP définit les outils répondant aux impératifs de prise en compte du risque inondation.

Ainsi, la zone « inconstructible » du PPRI est maintenue en espace naturel à préserver ou réhabiliter ou en espace agricole. A la marge, des aménagements d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités pourront être réalisés sous condition qu'ils soient accompagnés d'aménagements de réduction du risque. Dans les zones constructibles du PPRI, le projet de ZAC a d'ores et déjà permis la réalisation de nombreux bassins de rétention qui constituent un cœur paysager de la zone d'activités et doivent permettre la compensation de l'imperméabilisation du site prévue et la non aggravation du risque identifié dans le PPRI. Au-delà de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du site, l'OAP prescrit des emprises au sol réduite à 30% (contre 40% dans le reste de la ZAC et 60 à 65% dans les autres zones d'activités économiques), dans les secteurs situés en « zone bleue » du PPRI, ce afin d'en limiter l'imperméabilisation des sols dans le secteur, tout en permettant le développement d'entreprises valorisantes pour le territoire.

LES AIGUILLES (OAP N°ELR/GLN-01)

La zone d'activités des Aiguilles est située à cheval sur les communes d'Ensuès-la-Redonne et de Gignac-la-Nerthe. Elle est desservie par la RD9, laquelle, par le biais d'aménagements de l'échangeur autoroutier de l'A55 et de carrefours sur son tracé, offrira un accès privilégié au site en projet.

Sur la commune Gignac-la-Nerthe, la zone d'activités est déjà constituée.

Fort d'un positionnement attractif pour les entreprises et de perspectives de projets d'infrastructures majeures pour l'accessibilité du site, la zone d'activités s'est dans un premier temps développée sur la commune de Gignac-la-Nerthe, par l'implantation d'activités productives, industrielles. Aujourd'hui, cette partie des Aiguilles est peu qualitative (accessibilité, traitement des espaces publics et de la voirie, implantations non optimales, défaut de lisibilité) et présente quelques capacités foncières enclavées donc difficilement mobilisables. L'objectif y est donc de requalifier l'occupation du site en proposant des activités économiques tertiaires et artisanales, et traiter qualitativement le contact avec les secteurs limitrophes en lien avec la ZAC à Ensuès-la-Redonne.

Une ZAC a été créée en 2006 sur un territoire de près de 62 ha uniquement sur la commune d'Ensuès-la-Redonne. Le site est à ce jour occupé dans sa majeure partie par des terres en friches et des occupations non déclarées. Seules deux entreprises sont répertoriées : une installation de traitement conjoint de boues et de déchets municipaux pour leur valorisation en compost ; une fabrique de pains destinés à la grande distribution. Le site est donc à ce jour peu valorisé et suppose, du fait de son positionnement stratégique pour la distribution de marchandises au sein de la Métropole, des aménagements importants pour l'accueil d'entreprises.

La localisation stratégique de ce site à la confluence de plusieurs bassins d'emplois et proche des grandes voies de circulation, ainsi que son potentiel économique existant justifie l'intérêt d'un développement fort et d'un profond renouvellement de la zone.

La présente OAP encadre donc le développement de la zone en cohérence avec le projet engagé.

Sur les aspects programmatiques, en faisant référence au dossier de ZAC, l'OAP confirme la vocation logistique du cœur du site à Ensuès-la-Redonne. Aux franges de la RD 9 et de la RD 84a, l'ouverture à des destinations économiques plus mixtes, et ponctuelle-

ment à du commerces et des services bénéficiant notamment aux actifs de la zone pourront être développés. Le secteur de Gignac-la-Nerthe accueillera progressivement de nouvelles entreprises à vocation industrielles et artisanales en lien et en continuité avec la futur ZAC des Aiguilles d'Ensuès-la-Redonne. Le long de la RD 48a, un « village d'entreprises » pourra voir le jour et assurer, dans la continuité d'Ensuès, de valoriser l'entrée de ville. Ces objectifs doivent permettre la mise en œuvre du cahier communal du PADD :

- Conforter les activités logistiques sur le secteur des Aiguilles ;
- Adapter l'implantation commerciale du secteur à la satisfaction du besoin des actifs ;
- Requalifier l'occupation du site des Aiguilles en proposant des activités économiques tertiaires et artisanales.

L'accessibilité à la ZAC se fera via la RD 48a dont la relation à l'A55 sera considérablement améliorée par l'aménagement d'un échangeur complet et de carrefours sur la RD 9. L'accès principal sera assuré via le Chemin Carraire de l'Aiguille, lequel servira de point d'appui au bouclage par une seule voie à l'Est et à un maillage requalifié sur la partie Ouest.

La qualité urbaine et paysagère est également mise en avant dans l'OAP. La constitution d'une façade sur la départementale, l'aménagement des abords des voies, la prise en compte d'éléments paysagers bordant le site, notamment au Sud seront autant d'aspects à prendre en compte dans les aménagements. De plus, des bassins de rétention des eaux pluviales seront implantés dans différents secteurs de la zone, et des noues paysagères accompagneront les nouvelles voies de desserte afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement en aval.

L'accessibilité, la cohérence dans le traitement paysager comme dans la gestion hydraulique contribueront à la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- Traiter qualitativement le contact avec les secteurs limitrophes [limite entre Gignac-la-Nerthe et Ensuès-la-Redonne – ndlr] ;
- Prendre en compte le phénomène de ruissellement des eaux pluviales qui participe au risque d'inondation.

ATHÉLIA V (OAP N°LCT-01)

La zone d'activités multisites d'Athélia est située au Nord de la commune de La Ciotat. Elle s'est développée en plusieurs tranches incarnées par plusieurs ZAC. Initialement définies autour de l'échangeur autoroutier au Sud de l'A50 (Athélia I et II) l'urbanisation a franchi l'autoroute vers le nord à partir d'Athélia III afin de poursuivre l'accueil d'industries et d'entreprises de services dynamiques et pourvoyeuses d'emplois. Le développement se poursuit par la réalisation de la ZAC Athélia V, dans laquelle la programmation sera tournée vers les activités tertiaires et industrielles « high-tech ».

La présente OAP encadre donc le développement de la zone en cohérence avec le projet engagé.

Sur les aspects programmatiques, en faisant référence au dossier de ZAC, l'OAP confirme la mise en œuvre des ambitions suivantes du cahier communal du PADD :

- Conforter les secteurs dédiés à l'économie notamment par l'amélioration de leur accessibilité ;
- Contribuer à la dynamique de création d'emplois du bassin Est, dont les objectifs s'élèvent à 4 300 emplois à l'horizon 2030 ;
- Valoriser le développement de l'extension économique Athélia V, à destination d'industries, activités, et de tertiaire.

Ensuite, l'OAP fixe des principes d'intégration paysagère des futures constructions, tout en gardant à l'esprit la nécessité de visibilité des entreprises qui s'implanteront. A la différence d'Athélia IV qui a permis l'accueil de grandes industries, le projet d'Athélia V cible d'autres entreprises et développe ainsi de plus petites unités constructives, aux emprises au sol réduites et mieux intégrées dans la pente et le paysage.

L'OAP implique les aménageurs dans la réhabilitation naturelle des espaces aux franges du massif, sur l'insertion des constructions dans la pente et l'aménagement d'espaces paysagers servant également de bassin de rétention en cœur de zone d'activités. Ces différentes prescriptions visent à traduire l'orientation suivante du PADD :

- Optimiser le potentiel, la lisibilité et les vocations du pôle Athélia, en privilégiant l'intégration dans les grandes structures paysagères.

Enfin, l'OAP met l'accent sur les sujets de l'accessibilité du site et de la gestion des risques, conformément aux orientations suivantes :

- Conforter les secteurs dédiés à l'économie notamment par l'amélioration de leur accessibilité ;
- Prendre en compte :
 - Le risque incendie de forêt, au regard de l'urbanisation (limiter la population exposée) et de la desserte et l'accessibilité ;
 - Le risque inondation [...].

L'accessibilité doit être confortée par le prolongement de plusieurs voies et le bouclage global de l'ensemble de la zone. Cette amélioration des conditions de circulation interne doit s'accompagner d'une optimisation des franchissements de l'A50 plus au Sud. Les voies devront être le support du réseau de transport en commun.

La gestion des risques incendie et inondation fait l'objet de prescriptions claires et précises, issues du dossier de la ZAC.

Le risque inondation est notamment géré par un système d'assainissement pluvial pensé pour limiter les phénomènes de ruissellement potentiellement forts dus à l'imperméabilisation et à la pente. L'OAP impose ainsi plusieurs bassins de rétentions paysagers, ainsi que des dispositions de gestion des eaux à la parcelle, notamment en compensation des surfaces de stationnement réalisées.

3.7.2. LES AUTRES ZONES D'ACTIVITES DEDIEES

SAINT VICTORET – LA ROSERAIE (OAP n°SVT-02) / PAS-DES-LANCIERS (OAP n°SVT/MGN-01)

Saint-Victoret est une commune limitée dans son développement par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Marseille Provence. Face à cette contrainte, la commune souhaite tout de même conforter son positionnement et son rayonnement local en cohérence avec ses capacités. Le PADD énonce à ce titre plusieurs objectifs :

- Conforter le dynamisme et le rayonnement économique important de Saint-Victoret, en matière de création d'emplois, d'accueil de nouvelles entreprises et de renforcement des commerces et services en lien avec la vie des actifs venant travailler dans la commune ;
- Contribuer à la dynamique de création d'emplois du bassin Ouest (environ 10 500 emplois d'ici 2030) ;
- Accompagner l'évolution de la gare TER du Pas-des-Lanciers en pôle d'échange multimodal, en optimisant le rabattement des bus sur la gare, son accessibilité en modes doux et l'offre de stationnement ;
- Favoriser les connexions entre le pôle d'échanges multimodal de la gare de Pas-des-Lanciers, le parc d'activités d'Empallières et le centre-ville, notamment en mettant à disposition des véhicules électriques et stations de recharge permettant de les alimenter ;
- Conserver une mixité des fonctions en contribuant à la préservation des activités commerciales et de services ;
- Améliorer le maillage et la desserte locale afin de rendre plus aisées les liaisons vers les espaces de centralité, mais également vers les zones d'activité de la Roseraie et d'Empallières ;
- Restructurer la zone d'activités vieillissante de la Roseraie, afin d'attirer de nouvelles entreprises, tout en maintenant les entreprises existantes.

Parallèlement à cette démarche de développement et de restructuration de zones d'activités, le Territoire n'en oublie pas de préserver le cadre environnemental et paysager de ces secteurs :

- Protéger la colline et la barre rocheuse des Broquettes, ligne de force paysagère majeure ;
- Préserver la zone agricole de Fondouille qui s'inscrit en continuité des espaces agricoles des Pennes-Mirabeau.

La Roseraie (OAP n°SVT-02)

➤ **Choix du site**

Le site de la Roseraie est une zone d'activité vieillissante, peu située à moins de 10 minutes à pied du futur pôle d'échanges multimodal de Pas-des-Lanciers (au Nord) et de la future ZAC économique d'Empallières (à l'Est). Ce site de 7 hectares est enclavé dans un tissu résidentiel pavillonnaire et adossé à la voie ferrée, ce qui rend complexe son accessibilité depuis les deux axes principaux de la commune la D20 et la D47. L'Ouest du site est composé de parcelles traditionnellement cultivées dont certaines sont aujourd'hui en friche qu'il conviendra de remettre en valeur pour faire le lien entre la zone d'activités et les pavillons et bénéficier aux usagers du secteur.

La situation de ce site ainsi que les nombreuses contraintes qui empêchent son développement économique justifient de l'intérêt d'un profond renouvellement de la zone.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre une opération d'ensemble pour renouveler la zone en profondeur.

L'OAP tient compte du contexte et des qualités urbaines et paysagères intrinsèques au site :

- La zone accueillera de nouvelles entreprises, des activités de petit gabarit ne nécessitant pas de transport telles que la manutention ou le stockage de matériaux lourds, ce afin de garantir le bon fonctionnement de ce quartier et de préserver les habitations alentours des nuisances liées à l'activité. Le renouvellement de la zone permet de contribuer à la création de nouvelles entreprises et à la création d'emplois sur la commune et par conséquent sur le bassin Ouest.
- Un pôle de vie sera installé en rez-de-chaussée des constructions situées à l'entrée de la zone pour garantir une mixité des fonctions et offrir un confort aux actifs venant travailler dans la zone
- La desserte du site s'effectuera par la création d'une voie médiane prolongeant l'impasse Marius-Gidde et se raccordant plus au Nord à la rue Mirabeau et à l'impasse du Chemin de Fer, et elle sera complétée par des cheminements doux. Ces dispositifs permettront d'améliorer le maillage actuel, de minimiser l'effet d'enclave dans le tissu urbain et de favoriser les connexions avec la gare de Pas-des-Lanciers et la ZAC d'Empallières.
- Un parc sera créé dans la partie Ouest du site afin de créer une épaisseur végétale, entre l'activité et le tissu pavillonnaire, d'intégrer un système de rétention des eaux

pluviales à ciel ouvert et d'apporter un espace vert de loisirs au quartier. Le secteur Nord en partie cultivé à ce jour, pourra muter en jardins familiaux

Pas-des-Lanciers (OAP n°SVT/MGN-01)

➤ **Choix du site**

Le site de Pas-des-Lanciers a un positionnement géographique singulier à la rencontre des communes de Marignane et de St-Victoret et pincé entre la colline Notre-Dame et la barre des Broquettes. La gare de Pas-des-Lanciers étant une véritable porte d'entrée dans le territoire actif et habité de la plaine de Châteauneuf-les-Martigues, ce site est également situé à proximité immédiate de la zone d'activité de la Roseraie et de la ZAC d'Empallières (10 minutes à pied). Actuellement, la gare est mono-orientée et seulement accessible depuis la rive Ouest du faisceau ferré ; la zone d'activité qui le borde coté Est, est quant à elle en partie sous-utilisée. La position stratégique de ce site ainsi que ses multiples dysfonctionnements justifient d'une part la transformation de la gare de Pas-des-Lanciers en pôle d'échange multimodal traversant et d'autre part le renouvellement progressif de la zone d'activités.

➤ **Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)**

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre la transformation et le renouvellement du site en tenant compte du contexte et des qualités urbaines et paysagères intrinsèques du site :

- La gare de Pas-des-Lanciers sera transformée en pôle d'échange multimodal. Il intégrera un parking relais (200 places), un prolongement du passage souterrain piéton pour traverser la voie ferrée, et un parvis sera aménagé côté Ouest pour intégrer les services aux usagers et organiser la connexion avec les autres modes de transport qui seront renforcés (TC, vélo, taxis, covoiturage, voitures électriques).
- Des connexions piétonnes qualitatives permettront de relier facilement le pôle d'échanges aux zones d'activités de la Roseraie, d'Empallières et de Pas-des-Lanciers (moins de 10 minutes à pied).
- Une réorganisation de l'occupation du sol permettra d'accueillir de nouvelles entreprises dans la partie sous-utilisée de la zone d'activités ; une mixité d'activités de type tertiaire (entrepôt/stockage, artisanat et bureaux), bénéficiant de la proximité du pôle d'échanges, sera recherchée.
- Un pôle de commerces et services pourra être créé dans la bâtisse en pierre, dédié au confort des actifs venant travailler dans la zone.
- La lisière végétale entre la zone d'activité et la colline du Pas-des-Broquettes sera renforcée afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur cette ligne paysagère forte.

