PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE MARSEILLE PROVENCE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

H ÉVOLUTIONS DU PLUI

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification n°4
approuvée le 06/10/2025

PLUi
DESSINONS NOTRE FUTUR CADRE DE VIE

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Information :

L'ensemble des extraits cartographiques présents dans ce document sont informatifs et ne sauraient être opposables.

En effet, il s'agit d'extraits ne faisant apparaître que les dispositions graphiques concernées et non l'ensemble des dispositions graphiques réglementaires du PLUi, afin de permettre une meilleure visibilité des modifications.

Les documents de zonage opposables sont les planches graphiques.

Table des matières :

INTRODUCTION 8
RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION LÉGAL DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi MARSEILLE PROVENCE 9
PRINCIPE ET MÉTHODE DE LA MODIFICATION N°4 9
CONTENU ET PIECES IMPACTEES 10
EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS 11
COMPLEMENTS APPORTES AU TOME I : ANNEXE DU PADD 12
1 Intégration d'une étude de densification 12
MODIFICATIONS DU TOME J0 : LISTE DES OAP SECTORIELLES 13
MODIFICATIONS DU TOME K1 : OAP QAFU 17
1 Modifications de toutes les fiches 17
MODIFICATIONS DU TOME K2 : OAP CUT 18
MODIFICATIONS DU TOME K3 : OAP Nature en ville Santé Résilience 22
MODIFICATION DU TOME L : REGLEMENT 23
1 Modifications des dispositions générales 23
1.1 Articulation entre le règlement et les OAP : article 1.1 23
1.2 PLUI et sites patrimoniaux remarquables : article 1.2 23
1.3 Division en propriété ou en jouissance : article 1.5 24
1.4 Travaux sur une construction non conforme : article 2.1 et travaux rendant un construction non conforme : article 2.2 25
1.5 Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme : article 3.4.2 25
1.6 Règles de stationnement : article 3.6 26
1.7 Prescriptions d'implantation et polygone constructible : articles 4.2 et 4.3 28
1.8 Secteur de mixité sociale : article 4.4 29
1.9 Gestion des activités commerciales et de services : article 4.7 30
1.10 Corridor écologique renforcé : article 5.8 30
1.11 Risques : articles 6 32
1.12 Risque inondation : article 6.1 32
1.13 Risque incendie de fôret : article 6.3 33
2 Modifications du règlement 36
2.1 Communes à plusieurs zones 36
2.2 Pour les zones UA 44
2.3 Pour les zones UB 45
2.4 Pour les zones UC 47
2.5 Pour les zones UP 48
2.6 Pour les zones UM 51
2.7 Pour les zones UE 53
2.8 Pour les zones UL / lexique 56
2.9 Pour les zones UQ 56
2.10 Pour les zones AU 57
2.11 Pour les zones A 62
2.12 Pour les zones N 64
2.14 Modifications du lexique 68
3 MODIFICATIONS DU TOME M : REGLEMENT SPECIFIQUE 71

3.1 Zone sUa – Article 11 : stationnement 71
3.2 Zone sUa – Article 12 : desserte par les voies publiques ou privées 72
3.3 Zone sUEcg - Article 1 : constructions nouvelles et affectation des sols 72
3.4 Zone sUeE – Division en sous-zone 73
3.5 Zones sUeE1,2 et 3 - Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques 74
3.6 Zone sUeE1 - Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques 75
3.7 Zone sUeE1 - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 75
3.8 Zone sUeE1 - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 76
3.9 Zone sUeE1 - Article 10 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 77
3.10 Zone sUeE2 - Article 5 : Hauteur des constructions 77
3.11 Zone sUeE1 - Article 10 : qualité des espaces libres 78
3.12 Zones sUeE2 et sUeE3 - Article 10 : qualité des espaces libres 79
3.13 Zones sUeE1, 2 et 3 - Article 11 : stationnement 80
3.14 Zone sUnr 81
3.15 Zone sUnr – affectation des sols et destination des constructions 82
3.16 Zone sUnr – volumétrie des constructions 83
Zone sUnr – implantation des constructions 84
3.17 Zone sUnr – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 86
3.18 Zone sUnr – équipements et réseaux 87
MODIFICATIONS DU TOME N : REGLEMENT/VOLET PATRIMONIAL 90
1 TOME N.1 : Dispositions communes 90
2 TOME N.3 : Dispositions spécifiques Bassin Centre 91
3 TOME N.4 : Dispositions spécifiques Bassin Est 94
4 TOME N.5 : Liste des arbres protégés 97
MODIFICATIONS DU TOME 0 : Servitudes d'urbanisme - 98
1 TOME 01: Liste des emplacements réservés pour voirie 98
1.1 Ajoutés 98
1.2 Supprimés 98
1.3 Modifiés (mise à jour de la table attributaire ou graphique). 98
2 TOME 02 : Liste des autres emplacements réservés 99
2.1 Ajoutés 99
2.2 Supprimés 99
2.3 Modifiés (mise à jour de la table attributaire ou graphique). 99
3 Liste des servitudes de pré-localisation pour équipement 99
3.1 Ajoutés 99
3.2 Supprimés 99
3.3 Modifiés (mise à jour de la table attributaire ou graphique). 99
MODIFICATIONS DES PLANCHES GRAPHIQUES CONCERNANT PLUSIEURS COMMUNES / ARRONDISSEMENTS 100

1 Mise à jour des périmètres des OAP 101
1 Mise à jour des éléments de protection du patrimoine bâti 101
2 Mise à jour du périmètre de la zone de bonne desserte (zbd) ... 101
3 Emplacements réservés pour projet de tramway 105
4 Emplacements réservés pour la protection des cours d'eau 106
5 Linéaires commerciaux 109
6 Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) 109
MODIFICATIONS DES PLANCHES GRAPHIQUES ET DES OAP PAR BASSINS ET PAR COMMUNE 110
BASSIN OUEST 111
1 Carry-le-Rouet 112
1.1 Modification des planches graphiques 112
2 Châteauneuf-les-Martigues 112
2.1 Modification des planches graphiques 112
3 Ensuès-la-Redonne 113
3.1 Modification des planches graphiques 113
4 Gignac-la-Nerthe 118
4.1 Création de l'OAP n° GLN 4 Billard Bricard 118
4.2 Modification des planches graphiques 121
4.3 Modification des planches graphiques 131
5 Le Rove 133
5.1 Modification des planches graphiques 133
5.2 Modification des planches graphiques 135
6 Marignane 137
6.1 Modification et création d'OAP 137
6.2 Modification des planches graphiques 145
7 Saint-Victoret 160
7.1 Modification des planches graphiques 160
8 Sausset les pins 163
8.1 Modification des planches graphiques 163
BASSIN CENTRE 165
1 Allauch 166
1.1 Modification et création d'OAP 166
1.2 Modification des planches graphiques 174
2 Marseille 200
2.1 Modification des OAP 200
2.2 Création d'OAP 225
2.3 Suppression d'OAP 239
2.4 Modification des planches graphiques 240
3 Plan-de-Cuques 383
3.1 Modification des planches graphiques 383
4 Septèmes-les-Vallons 391
4.1 Modification et création d'OAP 391
4.2 Modification des planches graphiques 399
BASSIN EST 409
1 Gémenos 410

2 Carnoux-En-Provence 411
3 Cassis 411
3.1 Modification des planches graphiques 411
4 Ceyreste 414
4.1 Modification des planches graphiques 414
5 La Ciotat 418
5.1 Création de l'OAP LCT-03 Bord de Mer 418
5.2 Modification des planches graphiques 421
6 Roquefort-La-Bédoule 431
6.1 Création d'OAP 431
6.2 Modification des planches graphiques 436

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Marseille Provence a été approuvé le 19 décembre 2019 et a fait depuis l'objet :

- D'une mise à jour n°1 en date du 05 janvier 2021
- D'une modification n°1 approuvée en date du 19 novembre 2021
- D'une mise à jour n°2 en date du 31 mai 2022
- D'une modification n°2 approuvée en date du 30 juin 2022
- D'une mise à jour n°3 en date du 08 septembre 2022
- D'une prise en compte du jugement n°2007514 approuvée en date du 20 octobre 2022
- D'une mise en compatibilité approuvée en date du 13 octobre 2022
- D'une mise à jour n°4 en date du 03 mars 2023
- D'une mise en compatibilité approuvée en date du 16 mars 2023
- D'une mise en compatibilité approuvée en date du 29 juin 2023
- D'une modification n°3 approuvée le 18 avril 2024
- D'une mise à jour n°5 en date du 10 juin 2024

Dans la continuité de vie du document d'urbanisme, il est apparu nécessaire de procéder à des évolutions afin de corriger des erreurs matérielles, prendre en compte de nouvelles études et/ou de nouveaux projets et éléments bâtis ou végétaux à préserver, etc.

Cette procédure de modification du PLUi respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

Elle respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont elle ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques.

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu de l'élaboration du PLUi, qui conserve toute sa pertinence. Il constitue le rapport de présentation de la modification n°4 du PLUi Marseille Provence.

Il répond aux exigences de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- *1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*
- *2° Modifié ;*
- *3° Mis en compatibilité. »*

RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION LÉGAL DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi MARSEILLE PROVENCE

La modification est encadrée par le respect des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Que le projet de modification a pour effet :
  - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser [...].

Ainsi la modification n°4 du PLUi :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du PADD
- Ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC)
- Ne réduit pas une zone Agricole (A)
- Ne réduit pas une zone Naturelle ou forestière (N)
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne contient pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- N'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- N'a pas pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

PRINCIPE ET MÉTHODE DE LA MODIFICATION N°4

Les principes du PADD qui s'appliquent à la modification n°4 sont en compatibilité avec les documents cadres tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019 et le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé le 29 juin 2012.

Pour rappel, le principe de compatibilité avec les documents cadres tels que le SRADDET et le SCoT est une obligation. Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, le SCoT est conforté en tant que document intégrateur des documents de planification supérieurs. Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLU en présence du SCoT est clairement réaffirmé. Désormais le PLU ne doit être compatible qu'avec le SCoT.

Le rapport de présentation du PLUi avant modification et approuvé le 19 décembre 2019 a démontré la compatibilité du PLUi avec le SCoT, via le tome B.1 Introduction générale.

Les principes de compatibilité ne sont donc pas remis en cause et ne font donc pas l'objet d'une actualisation, la démonstration existante et présentée dans le rapport de présentation précédent reste valide et valable suite à la mise en œuvre de la présente modification.

Il est à noter que la présente modification N°4 fait l'objet d'une évaluation environnementale.

CONTENU ET PIECES IMPACTEES

Ouverture à l'urbanisation de zones AU fermées pour répondre aux objectifs du PADD

La procédure de modification n°4 fait suite à un temps d'analyse et d'études urbaines sur les capacités du territoire à répondre aux objectifs de construction, notamment de logements, définis par le PADD du PLUI, le Plan Local de l'Habitat (PLH) métropolitain et le SCoT en vigueur.
Les études urbaines ont permis de définir les priorités d'ouverture à l'urbanisation de zones AU, justifiées par les objectifs définis à l'approbation du PLUi ainsi qu'au regard des nouvelles données de capacités résiduelles du territoire et en fonction de nombreux facteurs d'analyses tels que la desserte, le contexte, la qualité environnementale, etc.

Cette procédure donne ainsi lieu à l'ouverture à l'urbanisation et/ou au reclassement des zones suivantes :

- Allauch :
  - Zone AU3 du Golf
  - Zone AU1 de Saint Roch
- Gignac La Nerthe
  - Zone AU2 de Billard
- Marignane
  - Zone AU1 du Vieux Pigeonnier
  - Zone AU1 du Toès
- Marseille
  - Zone AU1 de la Treille (11e arrondissement)
  - Zone AU1 des Camoins (11e arrondissement)
  - Zone AU1 de Bessons Giraudy (14e arrondissement)
  - Zone AU1 des Hauts de Sainte Marthe (14e arrondissement) dont une partie seulement est ouverte à l'urbanisation : zone AU1 de Saint Jérôme-Nord (14e arrondissement)
  - Zone AU1 de Palama (13e arrondissement)
  - Zone AU1 de la Bétheline (13e arrondissement)
  - Zone AU1 de Saint-Mitre Nord (13e arrondissement)
  - Zone AU3 Carrière du Vallon (16e arrondissement)
  - Zone AU3 Chemin de la Nerthe (16e arrondissement).
- Roquefort-la-Bédoule
  - Zone AU1 de la Cardeline
  - Zone AU2 de la Plaine du Caire
- Septèmes-les-Vallons
  - Zone AU1 du Centre-Ville / gare
  - Zone AU2 de la Haute-Bédoule

Des modifications d'ordre général
Au-delà des évolutions prévues sur ces zones de projets, la procédure de modification n°4 permet également d'autres évolutions d'ordre général avec notamment l'intégration de nouvelles mesures favorisant la nature en ville, l'évolution de droits à construire (majoration ou minoration), des ajustements règlementaires, des corrections de zonage et d'emplacements réservés, etc.

Seules certaines pièces du dossier de PLUi ont été modifiées.
Sont concernés :

- Le tome H « Evolutions du PLUi » est complété avec le rapport de présentation de la modification n°4 qui explique les choix effectués ainsi que les modifications actées dans le cadre de cette procédure.

- Le tome J. « OAP sectorielles »

- Le tome K. « OAP multi-sites » est modifié :
  - K1 : OAP Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines (QAFU)
  - K2 : OAP Cohérence Urbanisme-Transport (CUT)
  - K3 : OAP Nature en ville – Santé - Résilience

- Les tomes L. « Règlement » et M. « Règlement spécifique » sont modifiés, notamment :
  - Les dispositions générales :
    - Réajustements ou compléments de règles communes à une ou plusieurs zones
  - Le règlement par zone :
    - Réajustements ou compléments de règles propres à un règlement de zone
  - Le lexique :
    - Réajustements ou compléments de définitions existantes

- Le tome N « Règlement : volet patrimonial » est modifié :
  - N1 : Dispositions communes
  - N3 : Dispositions spécifiques : bassin Centre
  - N4 : Dispositions spécifiques : bassin Est,
  - N5 : Dispositions spécifiques : liste des arbres protégés

- Le tome O « Règlement : servitudes d'urbanisme » est modifié :
  - O1 : Liste des emplacements réservés pour voiries
  - O2 : Liste des autres emplacements réservés
  - O3 : Liste des servitudes de pré-localisation pour équipements

- Le tome P « Planches de zonage » est modifié :
  - P1 Bassin Ouest
  - P2 Bassin Centre 1
  - P2 Bassin Centre 2
  - P3 Bassin Est

- Le tome Q « Autres planches » est modifié.

EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, applicable au PLUi Marseille Provence, en cas notamment de modification du PLU, le rapport de présentation doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

COMPLEMENTS APPORTES AU TOME I : ANNEXE DU PADD

1 INTEGRATION D'UNE ETUDE DE DENSIFICATION

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme prévoit que l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers est conditionnée à la production d'une étude de densification démontrant la capacité du territoire à mobiliser les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Cette étude sera annexée au PADD et mise à jour lors des évolutions futures du PLUi.

MODIFICATIONS DU TOME J0 : LISTE DES OAP SECTORIELLES

Justification : La liste des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles doit être mise à jour du fait de la création d'OAP ou de la modification de certaines d'entre elles.

Version PLUi après modification (en vert : les OAP modifiées ou créées) :

LISTE DES OAP SECTORIELLES

J1	ALLAUCH	**ALH-01**	LA POUNCHE OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-02	LES EMBUCS OAP modifiée - modification n° 3
		ALH-03	LES GASPIATES OAP modifiée - modification n° 4
		ALH-04	PLATEAU DE L'ENVIRONNEMENT OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-05	SAINTE-ANNE
		ALH-06	SAINTE-CROIX
		ALH-07	SAINT-ROCH OAP créée - modification n° 4
		ALH-08	DOMAINE DU GOLF OAP créée - modification n° 4
J2	CARNOUX-EN-PROVENCE	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J3	CARRY-LE-ROUET	**CLR-01**	LE REGANAS
J4	CASSIS	**CAS-01**	LE BESTOUAN
		CAS-02	BRÉGADAN OAP créée - modification n° 3
J5	CEYRESTE	~~**CEY-01**~~	~~VALTENDRE~~ OAP supprimée - jugement n°2007514
J6	CHÂTEAUNEUF-LÈS-MARTIGUES	**CLM-01**	LA MOUTE NORD OAP modifiée - modification n° 3
J7	ENSUÈS-LA-REDONNE	~~**ELR-01**~~	~~VAL DE RICARD~~ OAP supprimée - modification n° 2
		ELR-GLN-01	LES AIGUILLES OAP modifiée - modification n° 3
J8	GÉMENOS	~~**GEM-01**~~	~~LE COUPIER~~ OAP supprimée - jugement n°2007514

J9	GIGNAC-LA-NERTHE	GLN- 01	BOULEVARD URBAIN MULTIMODAL
		GLN- 02	GARDEN LAB
		GLN- 03	FIGUEROLLES OAP modifiée - modification n° 3
		GLN- 04	BILLARD BRICARD OAP créée - modification n° 4
		ELR-GLN-01	LES AIGUILLES OAP modifiée - modification n° 3
J10	LA CIOTAT	LC-01	ATHELIA V
		LC-02	SECTEUR NORD
		LC-03	BORD DE MER OAP créée - modification n° 4
J11	LE ROVE	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J12	MARIGNANE	MGN-01	LES BEUGONS
		MGN-02	LES FLORIDES
		MGN-03	LE TOÈS OAP modifiée - modification n° 4
		MGN-04	VIEUX PIGEONNIER OAP créée - modification n° 4
		MGN-05	LES BEUGONS SUD OAP créée - modification n° 4
		SVT-MGN-01	PAS-DE-LANCIERS
J13	MARSEILLE	MRS-01	AIR BEL OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-02	~~BESSONS - GIRAUDY~~ OAP supprimée - modification n° 4
		MRS-03	EXTENSION DE CHÂTEAU-GOMBERT OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-04	CITÉ RADIEUSE- SAINTE ANNE - BOULEVARD MICHELET OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-05	EUROMEDITERRANEE II OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-06	FLAMMARION
		MRS-07	GRAND SAINT-BARTHÉLEMY - CENTRE URBAIN DU MERLAN - MALPASSÉ OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-08	INTERFACE VILLE-PORT
		MRS-09	LA JARRE OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-10	LA SAVINE -VALLON DES TUVES - BOSPHORE OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-11	LA SOLIDARITÉ
		MRS-12	LA VALENTINE - LA BARASSE
		MRS-13	TECHNOPOLE DE LUMINY
		MRS-14	POINTE-ROUGE
		MRS-15	QUARTIERS LIBRES OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-16	SAINT-ANTOINE - LA BRICARDE - LA CASTELLANE OAP modifiée - jugement n°2007514
		MRS-17	SAINT-LOUIS OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-18	SAINT-MARCEL
		MRS-19	LE STADE NAUTIQUE DU ROUCAS BLANC
		MRS-22	DOLET - BESSONS
		MRS-23	LEGRÈ-MANTE
		MRS-24	THÉODORA OAP créée - modification n° 3
		MRS-25	SECTEUR BANON OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-26	PROVENCE OAP créée - modification n° 3
		MRS-27	BESSONS-GIRAUDY OAP créée - modification n° 4
		MRS-28	SAINT-JÉROME NORD OAP créée - modification n° 4
		MRS-29	CALANQUES GARLABAN OAP créée - modification n° 4
		MRS-30	MADRAGUE PLAN OAP créée - modification n° 4
		MRS-31	LA VILLA MONTOLIEU OAP créée - modification n° 4
		MRS-32	LA JOUVÈNE OAP créée - modification n° 4
		MRS-33	MOULINS MAUREL OAP créée - modification n° 4
J14	PLAN-DE-CUQUES	PDC-01	LES PLAINES OUEST OAP modifiée - modification n° 3

J15	ROQUEFORT-LA-BÉDOULE	RLB-01	LES FOURNIERS OAP modifiée - modification n° 3
		RLB-02	LA PLAINE DU CAIRE OAP créée - modification n° 4
		RLB-03	LA CARDELINE OAP créée - modification n° 4
J16	SAINT-VICTORET	SVT-01	EMPALLIÈRES
		SVT-02	LA ROSERAIE
		SVT-MGN-01	PAS-DES-LANCIERS
J17	SAUSSET-LES-PINS	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J18	SEPTÈMES-LES-VALLONS	SLV-01	CENTRE-VILLE - GARE OAP modifiée - modification n° 4
		SLV-02	VALLON D'OL - LES MAYANS
		SLV-03	HAUTE-BÉDOULE OAP créée - modification n° 4
		SLV-04	NATURE EN VILLE-ESPACES PUBLICS ET MOBILITÉS OAP créée - modification n° 4

Modification après enquête publique :

Suite à l'enquête publique, l'OAP MRS-32 Ruissatel Jouvene est supprimée.

Par ailleurs, une nouvelle OAP MRS-32 National Nord est créée, elle prend le numéro de l'OAP Supprimée. Le sommaire est modifié en conséquence.

LISTE DES OAP SECTORIELLES

J1	ALLAUCH	ALH-01	LA POUNCHE OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-02	LES EMBUCS OAP modifiée - modification n° 3
		ALH-03	LES GASPIATES OAP modifiée - modification n° 4
		ALH-04	PLATEAU DE L'ENVIRONNEMENT OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-05	SAINTE-ANNE
		ALH-06	SAINTE-CROIX
		ALH-07	SAINT-ROCH OAP créée - modification n° 4
		ALH-08	DOMAINE DU GOLF OAP créée - modification n° 4
J2	CARNOUX-EN-PROVENCE	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J3	CARRY-LE-ROUET	CLR-01	LE REGANAS
J4	CASSIS	CAS-01	LE BESTOUAN
		CAS-02	BRÉGADAN OAP créée - modification n° 3
J5	CEYRESTE	~~CEY-01~~	~~VALTENDRE~~ OAP supprimée - jugement n°2007514
J6	CHÂTEAUNEUF-LÈS-MARTIGUES	CLM-01	LA MOUTE NORD OAP modifiée - modification n° 3
J7	ENSUÈS-LA-REDONNE	~~ELR-01~~	~~VAL DE RICARD~~ OAP supprimée - modification n° 2
		ELR-GLN-01	LES AIGUILLES OAP modifiée - modification n° 3
J8	GÉMENOS	~~GEM-01~~	~~LE COUPIER~~ OAP supprimée - jugement n°2007514

J9	GIGNAC-LA-NERTHE	**GLN- 01**	BOULEVARD URBAIN MULTIMODAL
		GLN- 02	GARDEN LAB
		GLN- 03	FIGUEROLLES OAP modifiée - modification n° 3
		GLN- 04	BILLARD BRICARD OAP créée - modification n° 4
		ELR-GLN-01	LES AIGUILLES OAP modifiée - modification n° 3
J10	LA CIOTAT	**LC-01**	ATHELIA V
		LC-02	SECTEUR NORD
		LC-03	BORD DE MER OAP créée - modification n° 4
J11	LE ROVE	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J12	MARIGNANE	**MGN-01**	LES BEUGONS
		MGN-02	LES FLORIDES
		MGN-03	LE TOÈS OAP modifiée - modification n° 4
		MGN-04	VIEUX PIGEONNIER OAP créée - modification n° 4
		MGN-05	LES BEUGONS SUD OAP créée - modification n° 4
		SVT-MGN-01	PAS-DE-LANCIERS
J13	MARSEILLE	**MRS-01**	AIR BEL OAP modifiée - modification n° 4
		~~**MRS-02**~~	~~BESSONS - GIRAUDY~~ OAP supprimée - modification n° 4
		MRS-03	EXTENSION DE CHÂTEAU-GOMBERT OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-04	CITÉ RADIEUSE- SAINTE ANNE - BOULEVARD MICHELET OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-05	EUROMEDITERRANEE II OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-06	FLAMMARION
		MRS-07	GRAND SAINT-BARTHÈLEMY - CENTRE URBAIN DU MERLAN - MALPASSÉ OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-08	INTERFACE VILLE-PORT
		MRS-09	LA JARRE OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-10	LA SAVINE -VALLON DES TUVES - BOSPHORE OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-11	LA SOLIDARITÉ
		MRS-12	LA VALENTINE - LA BARASSE
		MRS-13	TECHNOPOLE DE LUMINY
		MRS-14	POINTE-ROUGE
		MRS-15	QUARTIERS LIBRES OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-16	SAINT-ANTOINE - LA BRICARDE - LA CASTELLANE OAP modifiée - jugement n°2007514
		MRS-17	SAINT-LOUIS OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-18	SAINT-MARCEL
		MRS-19	LE STADE NAUTIQUE DU ROUCAS BLANC
		~~**MRS-20**~~	~~LES CAILLOLS - SITE U400~~ OAP supprimée - modification n° 2
		MRS-21	VALLON RÉGNY OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-22	DOLET - BESSONS
		MRS-23	LEGRÈ-MANTE OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-24	THÉODORA OAP créée - modification n° 3
		MRS-25	SECTEUR BANON OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-26	PROVENCE OAP modifiée - modification n° 4
		MRS-27	BESSONS-GIRAUDY OAP créée - modification n° 4
		MRS-28	SAINT-JÉROME NORD OAP créée - modification n° 4
		MRS-29	CALANQUES GARLABAN OAP créée - modification n° 4
		MRS-30	MADRAGUE PLAN OAP créée - modification n° 4
		MRS-31	LA VILLA MONTOLIEU OAP créée - modification n° 4
		MRS-32	NATIONAL NORD OAP créée - modification n° 4
		MRS-33	MOULINS MAUREL OAP créée - modification n° 4

J14	PLAN-DE-CUQUES	**PDC-01**	LES PLAINES OUEST OAP modifiée - modification n° 3
J15	ROQUEFORT-LA-BÉDOULE	**RLB-01**	LES FOURNIERS OAP modifiée - modification n° 3
		RLB-02	LA PLAINE DU CAIRE OAP créée - modification n° 4
		RLB-03	LA CARDELINE OAP créée - modification n° 4
J16	SAINT-VICTORET	**SVT-01**	EMPALLIÈRES
		SVT-02	LA ROSERAIE
		SVT-MGN-01	PAS-DES-LANCIERS
J17	SAUSSET-LES-PINS	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J18	SEPTÈMES-LES-VALLONS	**SLV-01**	CENTRE-VILLE - GARE OAP modifiée - modification n° 4
		SLV-02	VALLON D'OL - LES MAYANS
		SLV-03	HAUTE-BÉDOULE OAP créée - modification n° 4
		SLV-04	NATURE EN VILLE-ESPACES PUBLICS ET MOBILITÉS OAP créée - modification n° 4

MODIFICATIONS DU TOME K1 : OAP QAFU

1 MODIFICATIONS DE TOUTES LES FICHES

Justification :
Afin de lever toute ambiguïté dans l'application de l'OAP QAFU et pour une cohérence de forme avec l'OAP Nature en Ville Santé Résilience, l'ensemble des termes « Prescription » est remplacé par « Orientation ».

Le contenu des orientations et recommandations n'est pas modifié.

MODIFICATIONS DU TOME K2 : OAP CUT

Evolution de l'OAP Cohérence Urbanisme Transport (CUT)

Le Plan de Mobilité métropolitain a été approuvé en 2021, il définit 7 leviers déclinés en 110 actions afin d'organiser les déplacements des personnes et des marchandises sur une période de dix ans (2020-2030), pour tous les modes de déplacements confondus, afin de lutter contre le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique. L'action « PEM07 » indique la méthodologie à appliquer pour définir la zone de bonne desserte (ZBD) ainsi que les règles de stationnement et de densification qui doivent y être appliquées.

Selon le plan de mobilité, la ZBD se décline en deux zones :

- La zone 1 se caractérise par un rayon de 500 m autour des stations de métro et de tramway
- La zone 2 se caractérise par un rayon de 500 m autour des stations de Bus+ ayant au moins 50 % de site propre et les pôles d'échanges multimodaux de type « porte d'entrée régionale », « centre urbain » et périphérie.

Les zones 1 et 2 correspondent respectivement aux zones « habitat et activités » et « activités » du PLUi. Le périmètre de la ZBD évolue à l'occasion de la modification n°4 afin d'intégrer les stations Cantini, 26ème Centenaire, Rouet, Place Férié, Dromel, Aubert, Coin Joli, Hôpitaux Sud et La Gaye de la première phase de l'extension du tramway sud.

Le Plan de Mobilité donne des préconisations et recommandations pour favoriser la densification au sein des zones 1 et 2 :

- Dans la zone 1 :
    - Le Plan de Mobilité préconise que les PLUi mettent en œuvre des outils d'intensification urbaine pouvant se traduire par une densité minimale de construction, le renforcement de la mixité fonctionnelle, etc. Le choix de ces outils sera adapté au contexte : capacité de renouvellement et de densification des tissus, topographie, enjeu de patrimoine, etc.
- Dans la zone 2 :
    - Le Plan de Mobilité recommande aux PLU/PLUi d'engager des réflexions visant à privilégier l'intensification urbaine dans cette zone, notamment l'implantation d'équipements publics.

Le PLUi Marseille Provence favorise la densification au travers de plusieurs outils : zonages adaptés, OAP sectorielles, etc.

L'OAP CUT vise plus particulièrement à encourager la densification au sein des ZBD. Pour ce faire, elle définit un périmètre d'intensification au sein duquel des hauteurs minimales sont imposées (en dehors de ce périmètre, le règlement du PLUi impose uniquement des hauteurs maximales). La définition de ce périmètre porte sur plusieurs paramètres :

- « La proximité d'un mode de transport en commun lourd existant ou programmé. Les secteurs concernés se situent en effet dans l'environnement immédiat (environ 500 m) d'une station de métro (ligne M1 ou M2), ou de tramway (T1, T2 et T3). A noter que les quartiers situés aux abords du parc du 26ème Centenaire seront à terme desservis par le prolongement du tramway nord-sud ;
- La présence de la centralité métropolitaine : la zone d'intensification est localisée dans l'enveloppe de la centralité métropolitaine. Au sein de celle-ci, n'ont pas été pris en compte : les quartiers non-desservis par les TC lourds (Belle-de-Mai), les secteurs marqués par une forte sensibilité patrimoniale ainsi que les abords du pôle

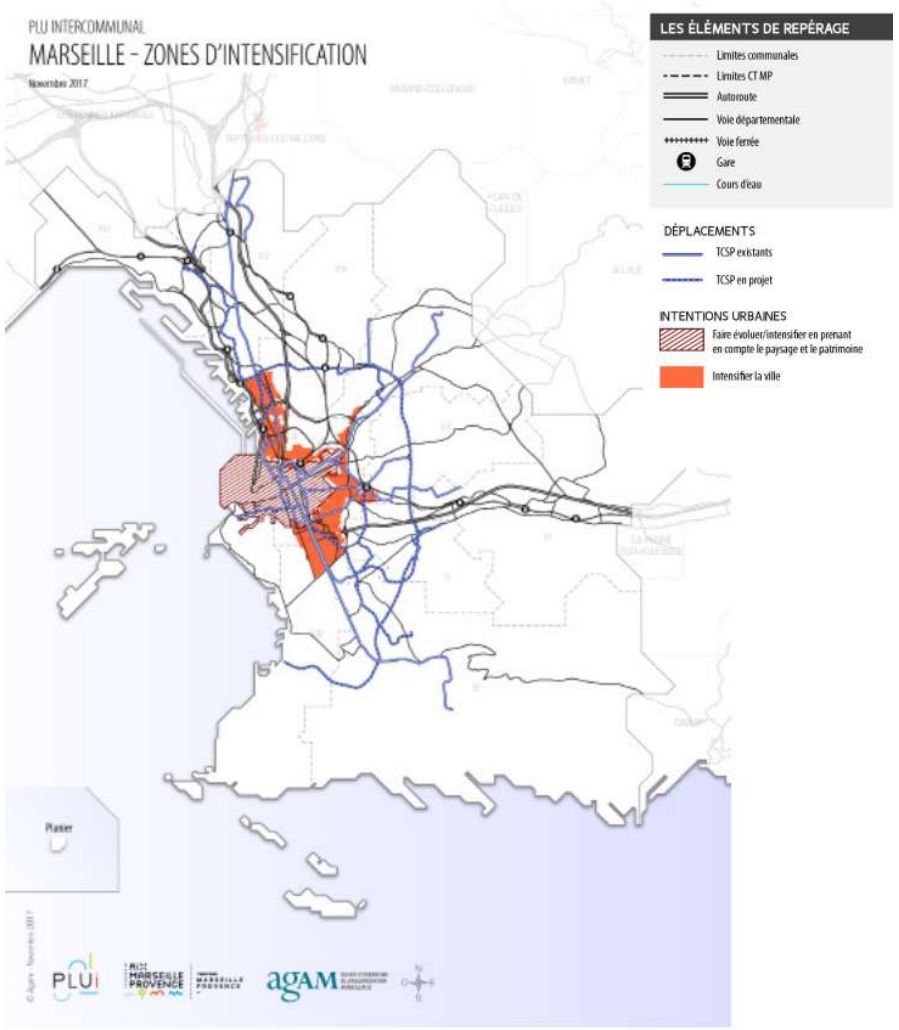
Dromel en raison d'un contexte réglementaire spécifique lié à la prise en compte du risque inondation ;

- Le potentiel de renouvellement urbain et les capacités d'évolution des tissus. Au sein de la zone d'intensification, ce potentiel est très disparate. Incontestables dans le quartier de St-Mauront, les possibilités d'évolution des tissus sont plus diffuses dans les faubourgs historiques du Rouet, de Menpenti… Par ailleurs, les projets de renouvellement urbain seront pour partie conditionnés par les prescriptions de l'OAP QAFU relatives à la bonne insertion des futures constructions dans le tissu existant (respect du vélum de la rue/articulation avec les hauteurs des constructions mitoyennes…). »

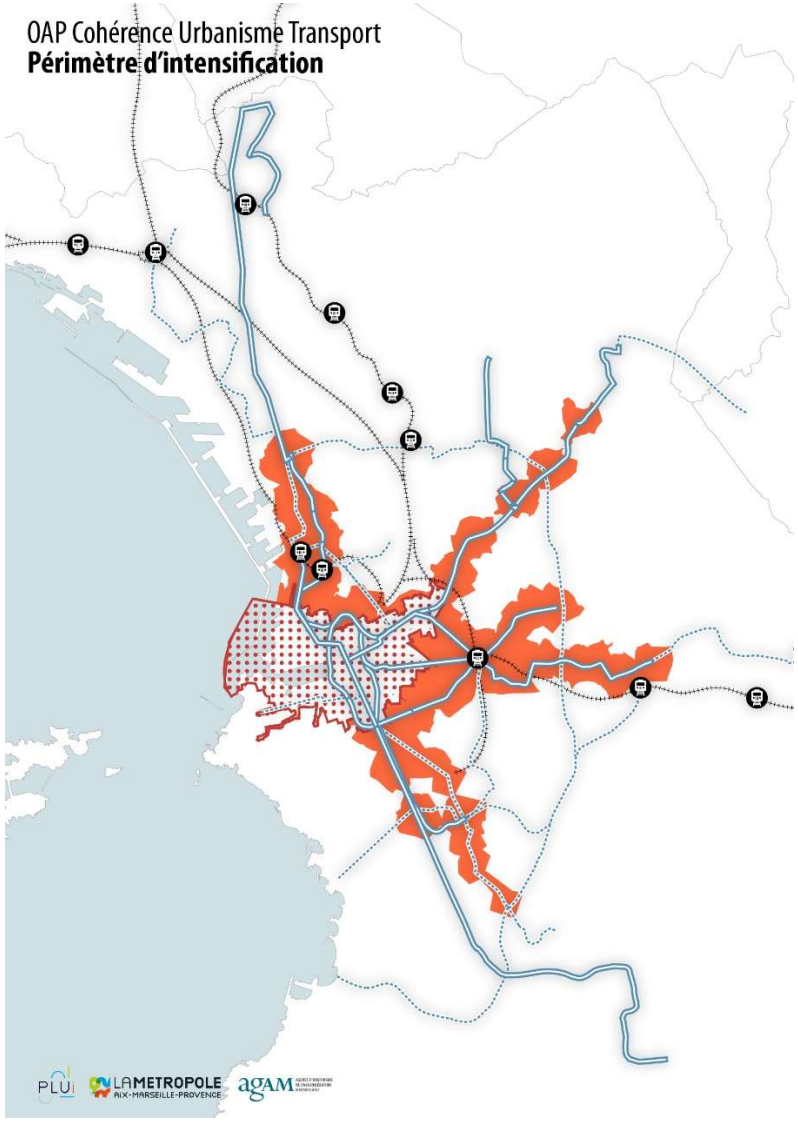
Au vu des préconisations du Plan de Mobilité, le périmètre d'intensification de l'OAP CUT évolue pour s'étendre autour des stations de métro des lignes 1 et 2 et des stations des lignes de tramway 1, 2 et 3. Il intègre également les stations de la première phase de l'extension du tramway sud. Le périmètre d'intensification de l'OAP est donc presque similaire à la ZBD « activités et habitat ». L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est néanmoins soustraite de ce périmètre d'intensification, pour des raisons de sensibilité patrimoniale.

Les dispositions relatives aux hauteurs minimales à respecter au sein du périmètre restent inchangées.

Extrait du schéma de l'OAP avant modification



Extrait du schéma de l'OAP après modification



Légende

Elements de contexte

- Gares
- Voies ferroviaires
- THNS (transports à haut niveau de service) actuels
- THNS en projet
- AVAP

OAP Cohérence Urbanisme Transport

- Périmètre d'intensification

Modification après enquête publique :

Dans les secteurs assujettis à l'obligation minimale de densité instaurée par l'OAP CUT, les hauteurs minimales prévues, lorsqu'elles imposent au moins 3 ou 4 niveaux sont incompatibles avec le fonctionnent notamment des écoles, s'il y a trop d'escaliers à faire gravir par les jeunes enfants.

Du fait qu'il n'est pas possible de dérèglementer uniquement pour les équipements scolaires de la petite enfance, la suppression de la hauteur minimale imposée est instaurée globalement pour la sous-destination à laquelle appartiennent les écoles, à savoir celle des « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

Extrait de l'OAP après enquête publique :

OBLIGATION MINIMALE DE HAUTEUR PAR ZONAGE**	
	OBLIGATION MINIMALE DE HAUTEUR
Zone UA p (hors AVAP)	10 M
UA 1	10 M
UAe1	10 M
UAe2	13 M
UAe3	16 M
UAe4	19 M
UB3	10 M
UBt3	10 M
UBt4	10 M
UCt	10 M*
UC1	10 M*
UC2	10 M*
UC3	13 M*
UC4	16 M*
UC5	16 M*
UC6	16 M*
UC 7	16 M*
UP 4	7 M

* Cette obligation minimale de hauteur s'étend sur au moins 3/4 de l'emprise de la constuction, hors annexes et locaux techniques.

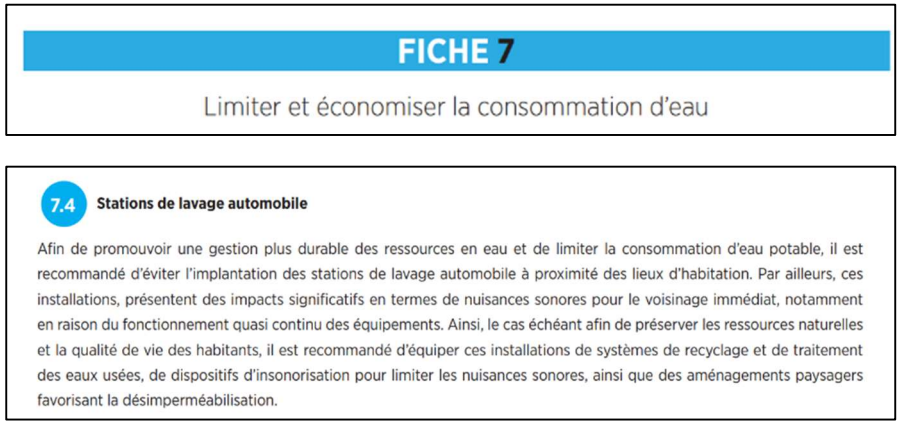
** Cette obligation minimale de hauteur ne s'applique pas à la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale".

MODIFICATIONS DU TOME K3 : OAP NATURE EN VILLE SANTE RESILIENCE

A la suite de la consultation des PPA, des compléments sont apportés à l'OAP Nature en ville, Santé, Résilience :

- Le titre de la fiche 7 de l'OAP Multisite Nature en Ville, Résilience et Santé "Valoriser les eaux de pluie" est remplacé par "Limiter et économiser la consommation d'eau "
- De même, un paragraphe sur les stations de lavages automobiles est rajouté en 7.4. En effet, il est recommandé d'éviter d'implanter des stations de lavage à proximité des habitations et de les équiper de systèmes de recyclage et de traitement des eaux usées, de dispositifs d'insonorisation pour limiter les nuisances sonores, ainsi que des aménagements paysagers favorisant la désimperméabilisation.

Extrait de l'OAP après enquête publique :



FICHE 7

Limiter et économiser la consommation d'eau

7.4 **Stations de lavage automobile**

Afin de promouvoir une gestion plus durable des ressources en eau et de limiter la consommation d'eau potable, il est recommandé d'éviter l'implantation des stations de lavage automobile à proximité des lieux d'habitation. Par ailleurs, ces installations, présentent des impacts significatifs en termes de nuisances sonores pour le voisinage immédiat, notamment en raison du fonctionnement quasi continu des équipements. Ainsi, le cas échéant afin de préserver les ressources naturelles et la qualité de vie des habitants, il est recommandé d'équiper ces installations de systèmes de recyclage et de traitement des eaux usées, de dispositifs d'insonorisation pour limiter les nuisances sonores, ainsi que des aménagements paysagers favorisant la désimperméabilisation.

MODIFICATION DU TOME L : REGLEMENT

1 MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Articulation entre le règlement et les OAP : article 1.1

Justification :
A la suite de l'enquête publique et la création de la zone UL, le listing des zones est mis à jour.

Version PLUi avant modification :

- **Tome L : « Règlement »**
  - Dispositions générales
  - Zones UA
  - Zones UB
  - Zones UC
  - Zones UP
  - Zones UM
  - Zones UE
  - Zones UEs
  - Zones UEt
  - Zones UQ
  - Zones UV
  - Zones AU
  - Zones A
  - Zones N
  - Lexique

Version PLUi après enquête publique :

RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit est composé de quatre tomes :

- **Tome L : « Règlement »**
  - Dispositions générales
  - Zones UA
  - Zones UB
  - Zones UC
  - Zones UP
  - Zones UM
  - Zones UE
  - Zones UEs
  - Zones UEt
  - Zones UL
  - Zones UQ
  - Zones UV
  - Zones AU
  - Zones A
  - Zones N
  - Lexique

1.2 PLUI et sites patrimoniaux remarquables : article 1.2

Justification :
La présente modification vise à éclaircir la superposition des différents documents d'urbanisme que sont le PLUi et les documents liés aux sites patrimoniaux remarquables.
Ce sont toujours les règles les plus contraignantes qui doivent être appliquées.

Version PLUi avant modification :

Article 1.2 – PLUi et sites patrimoniaux remarquables

Dans le périmètre des **sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), les dispositions de ces dernières priment sur les celles du PLUi** (excepté sur celles relatives aux risques naturels et technologiques), qu'elles soient ou non plus contraignantes.

Version PLUi après modification :

Article 1.2 – PLUi et sites patrimoniaux remarquables

Dans le périmètre des **sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), les dispositions de ces dernières se cumulent avec celles du PLUi, les règles les plus contraignantes devant être** retenues.

1.3 Division en propriété ou en jouissance : article 1.5

Justification :

Concernant les *reliquats** après division en propriété ou en jouissance, l'obligation de disposer d'au moins 25% d'*espaces végétalisés* en pleine terre** ne peut pas toujours être réalisée, notamment dans les zones où l'article 10 (qualité des espaces libres) impose des pourcentages moindres.

Il convient donc de venir mieux préciser les pourcentages *d'espaces végétalisés* de pleine terre** selon les différentes zones du PLUi et leurs exigences au titre de l'article 10.

A la suite de l'enquête publique, une nouvelle mise en page du texte est proposée et un éclaircissement est apporté lorsque qu'aucun pourcentage n'est demandé.

Version PLUi avant modification :

Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, excepté dans les zones AU, sUA, sUC, sUEmin, sUeE1 et sUeE2, ainsi que dans la zone UEb2 du site Valentine Vallée Verte.**

Pour les divisions, les *reliquats** doivent :

- respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée ;
- et ne pas aggraver la non-conformité existante des dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
- et compter au moins 25 % d'*espaces végétalisés** en *pleine terre**.

Version PLUi après modification :

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, excepté dans les zones AU, sUA, sUC, sUEmin, sUeE1 et sUeE2, ainsi que dans la zone UEb2 du site Valentine Vallée Verte.**

Pour les divisions, les *reliquats** doivent :

- respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée ;
- et ne pas aggraver la non-conformité existante des dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
- et compter une part *d'espaces végétalisés** en *pleine terre** correspondant à 5% de moins que ce qu'exige l'article 10 de chaque zone, hormis pour les zones à vocation principale d'habitat suivantes : UBt, UC, UP et UM qui elles doivent compter au moins 25 % *d'espaces végétalisés* en pleine terre**.

Version PLUi après enquête publique :

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, excepté dans les zones AU, sUA, sUC, sUEmin, sUeE1 et sUeE2, ainsi que dans la zone UEb2 du site Valentine Vallée Verte.**

Pour les divisions, les *reliquats** doivent :

- respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée ;
- et ne pas aggraver la non-conformité existante des dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
- et compter une part *d'espaces végétalisés** en *pleine terre** correspondant
  - pour les zones UBt, UC, UP et UM : à minimum 25 % *d'espaces végétalisés* en pleine terre**
  - pour les autres zones : à 5% de moins que ce qu'exigent les articles 10 de chaque zone
  - Lorsqu'il n'est rien exigé dans les articles 10, alors aucun minimum *d'espaces végétalisés** n'est demandé en cas de division.

1.4 Travaux sur une construction non conforme : article 2.1 et travaux rendant un construction non conforme : article 2.2

Justification :
A la suite d'une requête lors de l'enquête publique, des paragraphes ont été ajoutés concernant la rénovation thermique/phonique. De ce fait, les articles 2.1 et 2.2 sont complétés.

Version PLUi après enquête publique :
Art 2.1 :

b) Nonobstant les règles de la zone concernée, les travaux visant à l'amélioration de l'isolation thermique/phonique par l'extérieur (mur et toiture) , même s'ils rendent une *construction légale** existante non conforme au présent PLUi, sont admis à condition que :
   - les travaux (isolant + revêtement) aient une épaisseur inférieure ou égal à 30 cm ;
   - la mise en œuvre de la surépaisseur ou de la surélévation doit être adaptée au mode constructif et respecter les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment tout en veillant à une bonne intégration avec le bâti environnant.

Le présent article (2.2.b) n'est pas applicable à l'ensemble des *constructions** protégés au titre du patrimoine.

Art 2.2 :

b) Concernant les travaux de rénovation thermique/phonique, les mêmes conditions que l'article 2.1.b précédant sont à appliquer.

1.5 Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme : article 3.4.2

Justification :
Afin de contourner la règle des hauteurs de clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme, certains pétitionnaires choisissent de s'implanter en retrait de ces derniers. Or l'impact paysager et les ombres portées sont présentes malgré cela.
La règle est donc modifiée et indique dorénavant que les obligations sont les mêmes que la clôture soit implantée sur la limite séparative ou bien implantée à moins de 2m d'un mur de soutènement ou de plateforme.

Version PLUi avant modification :

3.4.2 Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme

Ces dispositions ne sont applicables que dans les zones dans lesquelles le règlement détermine une hauteur maximale des *clôtures**.

Ces dispositions sont applicables aussi bien en cas de *clôture** en *limite séparative** qu'en cas de *clôture** en limite des *emprises publiques** ou *voies**.

Le calcul de la hauteur de *clôture** s'effectue de la même manière que l'on soit sur le terrain du bas ou le terrain du haut.

Version PLUi après modification :

3.4.2 Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme

Ces dispositions ne sont applicables que dans les zones dans lesquelles le règlement détermine une hauteur maximale des *clôtures**.

Ces dispositions sont applicables aussi bien en cas de *clôture** en *limite séparative** qu'en cas de *clôture** en limite des *emprises publiques** ou *voies**.

Ces dispositions sont également applicables lorsqu'une *clôture** est implantée à moins de 2m d'un mur de soutènement ou de plateforme.

Le calcul de la hauteur de *clôture** s'effectue de la même manière que l'on soit sur le terrain du bas ou le terrain du haut.

1.6 Règles de stationnement : article 3.6

Justification :

La règle actuelle prévoit une dérogation aux obligations de stationnement pour les logements locatifs intermédiaires (LLI) et les baux réels solidaires (BRS) comme le permet le code de l'urbanisme. Au vu des chiffres de la production de ces types de biens et de leur localisation, le manque de stationnement généré par l'application de cette règle pose de vrais problèmes (sociétaux et d'organisation urbaine), car bien souvent les transports en commun ne sont pas présents à proximité et les places dans les rues ne sont pas suffisantes. La dérogation est donc supprimée pour les LLI et les BRS.

A la suite à l'enquête publique, la modification proposée n'a pas été retenue car non entièrement conforme au code de l'urbanisme.

De plus, une phrase est rajoutée afin de préciser que le nombre de places de stationnement qui doit correspondre aux besoins des constructions en fonction des besoins et du contexte.

Version PLUi avant modification :

Article 3.6 – Règles de stationnement

Pour les *constructions spécifiques**

Les articles 11a des règlements de chaque zone ne s'appliquent pas pour les *constructions** destinées à des :

- **Logements locatifs** financés avec un prêt aidé par l'État ;
- **Logements locatifs intermédiaires** mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- **Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées** mentionnés au 6e du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- **Résidences universitaires** mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État / Logements locatifs intermédiaires	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 0,5 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. • Dans les zones UA sauf en UAe, en cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des *constructions**, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

Version PLUi après modification :

Pour les *constructions spécifiques**

Les articles 11a des règlements de chaque zone ne s'appliquent pas pour les *constructions** destinées à des :

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, cette disposition ne s'applique ni aux Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) ni aux Baux Réels Solidaires (BRS).
- **Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées** mentionnés au 6e du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- **Résidences universitaires** mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État sauf BRS et LLI /

Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Lorsque la SDP après travaux est ≤ 600m² en UA et ≤ 100m² en UB : aucune place n'est exigée Lorsque la SDP après travaux est > 600m² en UA et > 100m² en UB : minimum : 0,5 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante > 600m² en UA et > 100m² en UB, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • En cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée dans les zones UA sauf en UAe
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Lorsque la SDP après travaux est ≤ 600m² en UA et ≤ 100m² en UB : aucune place n'est exigée Lorsque la SDP après travaux est > 600m² en UA et > 100m² en UB : minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante > 600m² en UA et > 100m² en UB, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. •
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des *constructions**, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

Version PLUi après enquête publique :

Article 3.6 – Règles de stationnement

Pour les *constructions spécifiques**

Les articles 11a des règlements de chaque zone ne s'appliquent pas pour les *constructions** destinées à des :

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,
- Logements Locatifs Intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 de CCH
- **Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées** mentionnés au 6e du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- **Résidences universitaires** mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions**, aménagement et usage du sol dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du CCH

Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Lorsque la SDP après travaux est ≤ 600m² en UA et ≤ 100m² en UB : aucune place n'est exigée Lorsque la SDP après travaux est > 600m² en UA et > 100m² en UB : minimum : 0,5 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante > 600m² en UA et > 100m² en UB, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • En cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée dans les zones UA sauf en UAe
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Lorsque la SDP après travaux est ≤ 600m² en UA et ≤ 100m² en UB : aucune place n'est exigée Lorsque la SDP après travaux est > 600m² en UA et > 100m² en UB : minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante > 600m² en UA et > 100m² en UB, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. •
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des *constructions**, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

1.7 Prescriptions d'implantation et polygone constructible : articles 4.2 et 4.3

Justification :

En cas de superposition graphique entre les prescriptions d'implantation et/ou les polygones constructibles et les emplacements réservés ou pré-emplacements réservés, un doute peut survenir lors de l'instruction. Il est donc nécessaire d'apporter une clarification à ce sujet.

A la suite de l'enquête publique, le terme « à instruire » est remplacé par « à appliquer ».

Version PLUi avant modification :

Article 4.2 – Prescriptions d'implantation

Les prescriptions d'implantation identifiées sur le règlement graphique complètent les articles 6 et 7 des zones concernées et se substituent à certaines de leurs dispositions. Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

- aux *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- aux *constructions** et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (électrique, eau, assainissement, numérique…) qui n'accueillent pas du personnel de façon permanente ainsi que pour les aménagements qui y sont liés (exhaussements et affouillements du sol par exemple).

Article 4.3 – Polygone constructible

Dans les polygones constructibles délimités sur le règlement graphique, les *constructions** répondent à des dispositions spécifiques qui sont différentes de celles définies par le règlement écrit de la zone concernée, à savoir :

Version PLUi après modification :

Article 4.2 – Prescriptions d'implantation

Les prescriptions d'implantation identifiées sur le règlement graphique complètent les articles 6 et 7 des zones concernées et se substituent à certaines de leurs dispositions. Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

- aux *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- aux *constructions** et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (électrique, eau, assainissement, numérique…) qui n'accueillent pas du personnel de façon permanente ainsi que pour les aménagements qui y sont liés (exhaussements et affouillements du sol par exemple).

Les prescriptions d'implantation identifiées sur le règlement graphique le long des emplacements réservés ou des pré-emplacements réservés sont à instruire soit :

- selon le tracé définitif de ces voies, si elles ont été réalisées ou si les services techniques compétents disposent d'un avant-projet définitif ;
- selon leur positionnement figurant sur les planches graphiques du règlement, dans les autres cas.

Article 4.3 – Polygone constructible

Les polygones constructibles identifiés sur le règlement graphique le long des emplacements réservés ou des pré-emplacements réservés sont à instruire soit :

- selon le tracé définitif de ces voies, si elles ont été réalisées ou si les services techniques compétents disposent d'un avant-projet définitif ;
- selon leur positionnement figurant sur les planches graphiques du règlement, dans les autres cas.

Version PLUi après enquête publique *(exemple pour le 4.2)* :

Les prescriptions d'implantation identifiées sur le règlement graphique le long des emplacements réservés ou des pré-emplacements réservés sont à appliquer soit :

- selon le tracé définitif de ces voies, si elles ont été réalisées ou si les services techniques compétents disposent d'un avant-projet définitif ;
- selon leur positionnement figurant sur les planches graphiques du règlement, dans les autres cas.

1.8 Secteur de mixité sociale : article 4.4

Justification :
Afin de lever tout doute sur la définition de logements sociaux, il est précisé qu'il s'agit de ceux identifiés dans le code de la construction. De même, il est également précisé que les obligations de production de logements sociaux s'appliquent aussi en cas de réhabilitation. Enfin, il est précisé que la zone sUCp est également concernée. En effet, la règle actuelle indique que la zone sUC est concernée (ce qui pour les auteurs du PLUi comprenait le sUCp) mais un doute pouvait exister car la zone sUCp est une zone à part entière.

A la suite à l'enquête publique, le renvoi au Code de la construction et de l'habitat (CCH) est supprimé car déjà précisé dans la partie « sur tout le territoire ».

Version PLUi avant modification :

En dehors des secteurs délimités sur le règlement graphique

En dehors de ces « secteurs de mixité sociale » délimités sur le règlement graphique et en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, OAP sectorielles …) ayant une programmation de logements sociaux, en cas de réalisation d'un programme de logements dans une zone UA, UB, UC, UP, sUA et sUC, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

- **Marseille**

En dehors de ces « secteurs de mixité sociale » délimités sur le règlement graphique et en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, OAP sectorielles …) ayant un projet de logements et/ou hébergements sociaux, en cas de réalisation de nouveaux logements et/ou hébergements dans une zone UA, UB, UC, UP, sUA et sUC, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

-
  - Toute création de 30 logements et/ou hébergements ou plus et/ou de plus de 2 000m² de surface de plancher comprend au moins 30 % de logements et/ou hébergements locatifs sociaux.

Version PLUi après modification :

En dehors des secteurs délimités sur le règlement graphique

En dehors de ces « secteurs de mixité sociale » délimités sur le règlement graphique et en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, OAP sectorielles …) ayant une programmation de logements sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, en cas de réalisation d'un programme de logements (neuf et/ou réhabilitation) dans une zone UA, UB, UC, UP, sUA, sUCp et sUC, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

- **Marseille**

En dehors de ces « secteurs de mixité sociale » délimités sur le règlement graphique et en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, OAP sectorielles …) ayant un projet de logements et/ou hébergements sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, en cas de réalisation de nouveaux logements et/ou hébergements dans une zone UA, UB, UC, UP, sUA, sUCp et sUC, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

-
  - Toute création de 30 logements et/ou hébergements ou plus et/ou de plus de 2 000m² de surface de plancher comprend au moins 30 % de logements et/ou hébergements locatifs sociaux.

Version PLUi après enquête publique :

En dehors des secteurs délimités sur le règlement graphique

En dehors de ces « secteurs de mixité sociale » délimités sur le règlement graphique et en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, OAP sectorielles …) ayant une programmation de logements sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements (neuf et/ou réhabilitation) dans une zone UA, UB, UC, UP, sUA, sUCp et sUC, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

- **Marseille**

En dehors de ces « secteurs de mixité sociale » délimités sur le règlement graphique et en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, OAP sectorielles …) ayant un projet de logements et/ou hébergements sociaux en cas de réalisation de nouveaux logements et/ou hébergements dans une zone UA, UB, UC, UP, sUA, sUCp et sUC, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

  - Toute création de 30 logements et/ou hébergements ou plus et/ou de plus de 2 000m² de surface de plancher comprend au moins 30 % de logements et/ou hébergements locatifs sociaux.

1.9 Gestion des activités commerciales et de services : article 4.7

Justification :
Afin de prendre en compte l'avis PPA de la ville de Marseille, la règle relative au linéaire commercial strict est assouplie pour permettre des changements de destination vers de nouvelles sous-destinations dans le but de dynamiser le centre-ville.

Version PLUi avant modification :

RAS

Version PLUi après enquête publique :

Linéaire commercial strict

Le long de chaque « linéaire commercial strict » identifié sur le règlement graphique, les changements de destination et/ou de sous-destinations des rez-de-chaussée liés à la destination « *Artisanat et commerce de détail** » et « *restauration** » sont seulement autorisés vers les *destination « restauration* », « hôtel* », « cinéma* », « salles d'art et de spectacles* », « locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées* », et « les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ».

1.10 Corridor écologique renforcé : article 5.8

Justification :
En lien avec la création de l'OAP sectorielle « Calanques-Garlaban », un nouvel article est rajouté dans l'objectif de préserver ce corridor écologique.

A la suite à l'enquête publique, des ajustements sont opérés pour faciliter sa compréhension

Version PLUi avant modification :

RAS

Version PLUi après modification :

Article 5.8 – Corridor écologique renforcé

Hormis dans les zones sUnr, dans les secteurs de « corridor écologique renforcé » correspondant au périmètre de l'OAP Calanques-Garlaban, le traitement des *espaces libres** devront respecter les réglementations supplémentaires suivantes.

Lorsque la prescription graphique impacte un *terrain**, totalement ou même partiellement, les dispositions suivantes sont à appliquer à l'échelle du *terrain** dans sa globalité.

Espaces de pleine terre végétalisés

- La portion végétalisée des *espaces de pleine terre** exigés par l'article 10 des différentes zones, doit être réalisée à plus de 50% en compacité et d'un seul tenant sauf si le contexte invite à une disposition différente (présence d'EV sur les terrains avoisinants, forme de la parcelle, lutte contre les îlots de chaleur…).

- Ces espaces devront respecter un principe de proximité immédiate avec les *espaces végétalisés** des parcelles mitoyennes, lorsqu'ils existent.

Clôtures

- Les *clôtures** doivent être perméables aux déplacements de la petite faune et à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales.

- Pour ce faire :
  - Les éléments ajourés doivent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres minimum),
  - et/ou les murs pleins/bahuts doivent comporter des césures/ouvertures (15 centimètres minimum) à leur pied à hauteur d'une césure/ouverture par tranche entamée de 5 mètres linéaires.

- Pour les *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, *et les Équipements d'intérêt collectif et services publics**, une composition et des dimensionnements différents peuvent être admis pour des raisons de sécurité de l'activité.

Stationnement

Les règles suivantes ne s'appliquent pas lorsque leur mise en œuvre aggrave la vulnérabilité ou sont contraires aux prescriptions liées à un risque naturel ou technologique présent sur le terrain d'assiette

- Lorsque les places de stationnement sont réalisées en surface et non couvertes, elles doivent être en *espace de pleine terre**.

- En cas d'impossibilité technique justifiée comme par exemple : la nécessité d'une voirie renforcée pour les véhicules lourds, forte pente… un renforcement du traitement paysager (noues, plantations d'arbres, de haies, surfaces enherbées, etc.) doit être réalisé aux abords des places :
  - Les aires de stationnement en plein air sont plantées *d'arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, ces arbres devant être plantés dans des *espaces de pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses).
  - Et les aires de stationnement intègrent des *espaces de pleine terre** *végétalisés** à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;

- Les *espaces végétalisés** *et de pleine terre** générés par ce dispositif viennent se rajouter aux quotas prévus à l'article 10.

Composition paysagère

- Les *espaces végétalisés** doivent être composés des 3 strates suivantes :
  - arborée/arborescente,
  - arbustive/grimpante,
  - herbacée.

Version PLUi après enquête publique :

Espaces de pleine terre végétalisés

- La portion végétalisée des *espaces de pleine terre** exigés par l'article 10 des différentes zones, doit être réalisée à plus de 50% d'un seul tenant sauf si le contexte invite à une disposition différente (présence d'EV sur les terrains avoisinants, forme de la parcelle, lutte contre les îlots de chaleur…).

- Ces espaces devront respecter un principe de continuité avec les *espaces végétalisés** des parcelles mitoyennes, lorsqu'ils existent.

Stationnement

Les règles suivantes ne s'appliquent pas lorsque leur mise en œuvre aggrave la vulnérabilité ou sont contraires aux prescriptions liées à un risque naturel ou technologique, identifié au PLUi et présent sur le terrain d'assiette.

- Lorsque les places de stationnement sont réalisées en surface et non couvertes, elles doivent être en *espace de pleine terre**.

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique justifiée liée à la nécessité d'une voirie renforcée pour les véhicules lourds ou à des terrains à forte pente, les aires de stationnement devront :
  - être plantées *d'arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, ces arbres devant être plantés dans des *espaces de pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses).
  - Et intègrer des *espaces de pleine terre** *végétalisés** à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;

- Les *espaces végétalisés** *et de pleine terre** générés par ce dispositif viennent se rajouter aux quotas prévus à l'article 10.

1.11 Risques : articles 6

Justification :

Dans l'ensemble des zones à risque, il convient de reformuler ou de préciser que l'entretien des constructions existantes, les mises aux normes et les rénovations énergétiques sont autorisés, car ils n'impactent pas le niveau de vulnérabilité ni le nombre de personnes soumises au risque.

Version PLUi avant modification :

RAS

Version PLUi après modification :

Sur les constructions existantes : Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…), rénovation énergétique	Autorisés

1.12 Risque inondation : article 6.1

Justification :

Dans les articles relatifs au risque inondation, le cas des locaux techniques n'est pas explicité, ce qui peut laisser un flou quant à leur devenir. Il convient donc de les rajouter.

Version PLUi avant modification :

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
Construction ou aménagement lié à la gestion des cours d'eau, à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition : - de limiter leur impact sur l'écoulement - et que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement		

Version PLUi après modification :

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
Local technique, Construction ou aménagement lié à la gestion des cours d'eau, à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition : - de limiter leur impact sur l'écoulement - et que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement		

1.13 Risque incendie de fôret : article 6.3

Justification :

Dans les articles relatifs au risque incendie, le cas des locaux techniques n'est pas explicité, ce qui peut laisser un flou quant à leur devenir. Il convient donc de les rajouter.

De plus, les paragraphes « conditions d'accès, d'implantation et de sécurité existants » sont revus. En effet, seules les conditions d'accès doivent être différentes suivant les types d'opérations (construction et opération d'aménagement) car les besoins ne sont pas les mêmes. Cette évolution entraine une modification des renvois dans le tableau des zones.

Enfin, concernant les « *exploitations agricole/forestière** », en lien avec les évolutions réglementaires des PPR, un assouplissement est apporté afin de lever les conditions de distance par rapport aux voies. En effet, les besoins pour ces constructions sont différents de part notamment la présence d'animaux.

Version PLUi avant modification :

Construction ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement

(1) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - *constructions

Les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les *constructions** et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :

VOIE ET ACCÈS

- la desserte du *terrain** doit être assurée par une voie présentant :
  - une chaussée d'une largeur d'au moins :
    - 3 mètres pour un sens unique ;
    - 6 mètres pour un double sens, avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
  - et une pente inférieure à 15 % ;
- les *accès** au terrain doivent mesurer au moins 4 mètres de large.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- la totalité des *constructions** (hormis les piscines) doivent être réalisées à moins de 40 mètres de l'*accès** à la *voie** accessible aux véhicules de secours (avec un portail aux normes pompiers) ; cette distance est portée à 80 mètres pour les *constructions** de la destination « *Equipements d'intérêt collectif et services publics** et ceux de la sous-destination « *industrie** *et entrepôt** » à condition que la façade la plus proche de la voie soit à moins de 20 m de celle-ci et qu'un chemin d'accès ou une piste périmètrale permettent l'accès des engins de secours à l'arrière de la construction.

- chaque construction doit être située à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres :
  - d'un poteau/bouche incendie sous pression normalisée;
    ou pour les zones N et A, d'une réserve d'eau normalisée de 120 m^3 (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m^3 maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

AUTRES DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ

- les arbres de hautes tiges sont interdits à proximité immédiate des *constructions** ;
- les ouvertures vitrées situées sur la façade la plus exposée au risque et soumise au mistral doivent être limitées en surface (il est par exemple plus souhaitable d'avoir 2 fenêtres ou porte-fenêtres qu'une seule baie vitrée) ;
- les portes, fenêtres, volets et huisseries doivent être :
  - en bois plein ;
  - ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu (tenue au feu de 30 minutes) ;
- les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies.

(2) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement

Les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les opérations d'ensemble et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :

CONDITIONS GÉNÉRALES

Chaque *opération d'ensemble** doit :

- comporter une réflexion globale sur la réduction du risque ;
- générer des formes urbaines compactes ;
- s'inscrire en continuité immédiate ou dans une zone à caractère urbanisé ;
- implanter, le cas échéant, les ERP à distance des zones de risques les plus sensibles (zones de contacts avec les massifs par exemple).

VOIE ET ACCÈS

Pour chaque *opération d'ensemble** :

- la desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant :
  - une chaussée d'au moins 6 mètres de large avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
  - et une pente inférieure à 15 % ;

VOIE ET ACCÈS

Pour chaque *opération d'ensemble** :

- la desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant :
  - une chaussée d'au moins 6 mètres de large avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
  - et une pente inférieure à 15 % ;

- les *voies** créées à l'intérieur de l'opération :
  - ne doivent pas être en impasse. En cas d'impossibilité technique, leur réalisation ou leur extension en impasse est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison, qui présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
  - et doivent présenter :
    - une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres de large pour un sens unique et 6 mètres pour un double sens ;
    - et une pente inférieure à 15 % ;

- en limite avec une zone naturelle :
  - une piste de ceinture doit être réalisée ;
  - à défaut, devront être réalisés tous les 160 mètres face à la zone naturelle, des accès pompier transversaux avec une bande de roulement d'au moins 3 mètres de large et d'une pente inférieure à 15 %.

Version PLUi après modification :

Local technique, Construction ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement

(1) Conditions d'implantation et de sécurité – *construction et opérations d'aménagement**

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- hormis pour les constructions de la sous-destination « *exploitation agricole/forestière** », la totalité des *constructions** (hormis les piscines) doivent être réalisées à moins de 40 mètres de l'*accès** à la *voie** accessible aux véhicules de secours (avec un portail aux normes pompiers) ; cette distance est portée à 80 mètres pour les *constructions** de la destination « *Equipements d'intérêt collectif et services publics** et ceux de la sous-destination « *industrie** et entrepôt** » à condition que la façade la plus proche de la voie soit à moins de 20 m de celle-ci et qu'un chemin d'accès ou une piste périmétrale permettent l'accès des engins de secours à l'arrière de la construction.
- Pour toutes les sous-destination, chaque construction doit être située à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres :
  - d'un poteau/bouche incendie sous pression normalisée;
    ou pour les zones N et A, d'une réserve d'eau normalisée de 120 m^3 (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m^3 maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

AUTRES DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ

- les arbres de hautes tiges sont interdits à proximité immédiate des *constructions** ;
- les ouvertures vitrées situées sur la façade la plus exposée au risque et soumise au mistral doivent être limitées en surface (il est par exemple plus souhaitable d'avoir 2 fenêtres ou porte-fenêtres qu'une seule baie vitrée) ;
- les portes, fenêtres, volets et huisseries doivent être :
  - en bois plein ;
  - ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu (tenue au feu de 30 minutes) ;
- les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies.

(2) Conditions d'accès- *constructions**

Les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les *constructions** et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :

VOIE ET ACCÈS

- la desserte du *terrain** doit être assurée par une voie présentant :
  - une chaussée d'une largeur d'au moins :
    - 3 mètres pour un sens unique ;
    - 6 mètres pour un double sens, avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
  - et une pente inférieure à 15 % ;
- les *accès** au terrain doivent mesurer au moins 4 mètres de large.

(3) Conditions d'accès - opérations d'aménagement

Les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les opérations d'ensemble et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :

CONDITIONS GÉNÉRALES

Chaque *opération d'ensemble** doit :

- comporter une réflexion globale sur la réduction du risque ;
- générer des formes urbaines compactes ;
- s'inscrire en continuité immédiate ou dans une zone à caractère urbanisé ;
- implanter, le cas échéant, les ERP à distance des zones de risques les plus sensibles (zones de contacts avec les massifs par exemple),

VOIE ET ACCÈS

Pour chaque *opération d'ensemble** :

- la desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant :
  - une chaussée d'au moins 6 mètres de large avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
  - et une pente inférieure à 15 % ;

- les *voies** créées à l'intérieur de l'opération :
  - ne doivent pas être en impasse. En cas d'impossibilité technique, leur réalisation ou leur extension en impasse est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison, qui présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
  - et doivent présenter :
    - une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres de large pour un sens unique et 6 mètres pour un double sens ;
    - et une pente inférieure à 15 % ;
- en limite avec une zone naturelle :
  - une piste de ceinture doit être réalisée ;
  - à défaut, devront être réalisés tous les 160 mètres face à la zone naturelle, des accès pompier transversaux avec une bande de roulement d'au moins 3 mètres de large et d'une pente inférieure à 15 %.

2 MODIFICATIONS DU REGLEMENT

2.1 Communes à plusieurs zones

2.1.1 Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Justification :
A la suite de l'enquête publique, dans les zones A et N, les termes « aménagements et usages » ont été ajoutés après celui de « construction ». En effet, ces zones peuvent accueillir des projets non bâtis et il est donc nécessaire de préciser s'ils sont autorisés ou non.

Version PLUi avant enquête publique *(exemple en A1 article 1d)* :

d) **En A1**, sont admises les ***constructions**** **de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
  - à la fourniture d'eau ;
  - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
  - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation…) ;
  - au traitement collectif des eaux usées ;
- et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
- et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Version PLUi après enquête publique :

d) **En A1**, sont admises les ***constructions**, aménagements, et usages* **de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » à condition :
- qu'ilss soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
  - à la fourniture d'eau ;
  - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
  - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation…) ;
  - au traitement collectif des eaux usées ;
- et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
- et qu'ilss ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ilss sont implantés ;
- et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

2.1.2 Article 2 : Evolution des constructions existantes

Justification :

A la suite de l'enquête publique, les termes « aménagements et usages existants et légaux » ont été ajoutés dans toutes les zones du règlement, y compris les zones spéciales (sauf sUeE d'Euroméditerranée) pour l'évolution de l'existant. En effet, certains aménagements ou usages ne comprennent pas forcément de constructions, il convient donc de préciser comment ils peuvent évoluer.

Version PLUi avant enquête publique :

Article 2 – Évolution des *constructions existantes**

a) **Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'annexe…) sont** :
- **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admises sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Version PLUi après enquête publique :

Article 2 – Évolution des *constructions existantes**

a) **Les évolutions sur une *construction légale** existante, aménagements et usages existants et légaux (*extension**, changement de destination, création d'annexe…) sont** :
- **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admises sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

2.1.3 Article 4b) : Emprise au sol des constructions

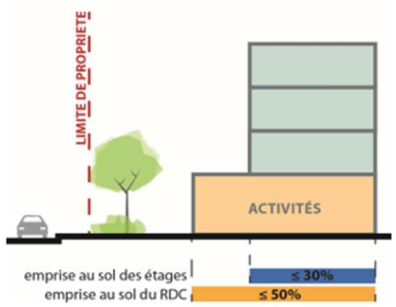
Justification :
Dans les zones UC et UP, l'article 4b) renvoie à un bonus d'emprise au sol de 5% pour les rez-de-chaussée (RDC) de certaines sous-destinations. L'esprit du PLUi veut que cette règle s'applique « par bâtiment », et seulement pour les bâtiments concernés par les dites sous-destinations.

Cependant de plus en plus de dossier avec des bâtiments ayant des sous-destinations différentes souhaitent profiter du bonus sur l'ensemble de leur projet, ce qui n'est pas l'objectif poursuivi. Il convient donc de mieux préciser ce point. Le bonus ne concerne bien que le RDC des bâtiments qui comportent les sous-destinations en question.

Version PLUi avant modification *(ex du UC)* :

c) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des rez-de-chaussée (par bâtiment) sont dédiés à la destination « *Commerce et activité de service* », « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** », la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut atteindre :

- **en UCt1, 40 %** de la surface du *terrain** ;
- **dans les autres zones, 50 %** de la surface du *terrain**.

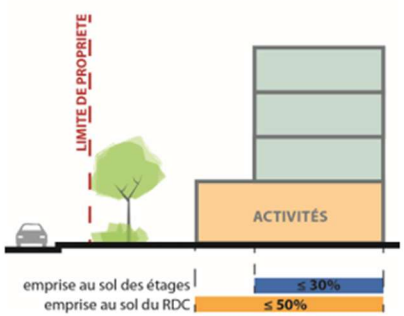


Lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 50 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4c.

Version PLUi après modification (ex du UC) :

c) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des rez-de-chaussée (par bâtiment) sont dédiés à la destination « *Commerce et activité de service* », « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** », l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée des bâtiments contenant les sous-destinations précédentes peut atteindre :

- **en UCt1, 40 %** de la surface du *terrain** ;
- **dans les autres zones, 50 %** de la surface du *terrain**.



Lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 50 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4c.

2.1.4 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Justification :

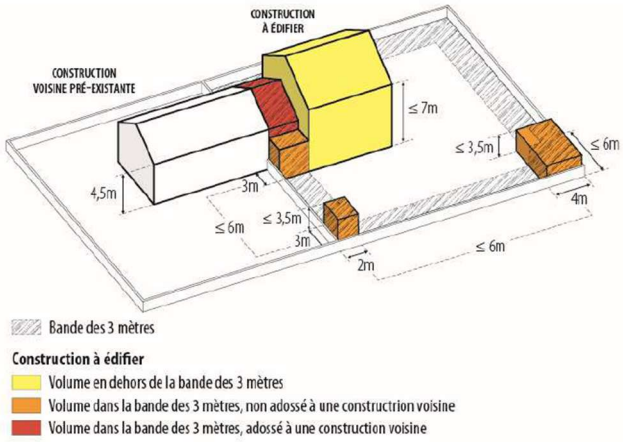
Dans l'ensemble des zones du PLUi, les possibilités d'implantation de l'article 7 sont différentes « dans une bande de 3m » sous certaines conditions. Cette notion des 3m tire son explication du retrait minimum défini à l'article 7, sauf que dans bon nombre de zones ce recul est plus important du fait de la règle des DA/2. Il est donc retenu d'utiliser le terme « bande de retrait généré par l'article 7 » plutôt que le terme « dans la bande de 3m », ce qui est plus en cohérence avec l'objectif initial poursuivi.

Version PLUi avant modification :

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 aux articles 7f et g

Les *constructions** peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction préexistante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des *constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur. Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.**

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7h.

g) Afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur *du terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée

- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

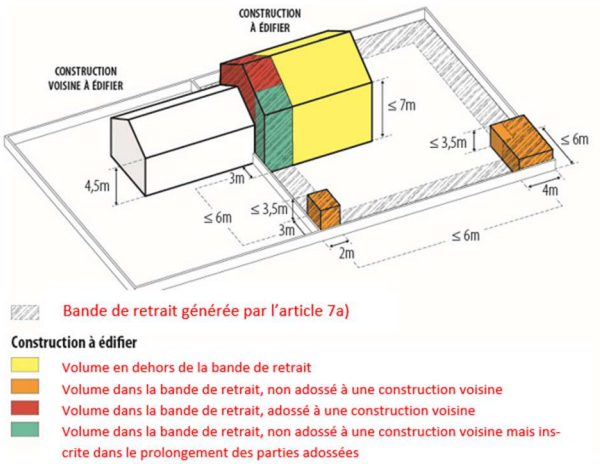
Version PLUi après modification :

Les *constructions** peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande de retrait générée en application de l'article 7a) mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

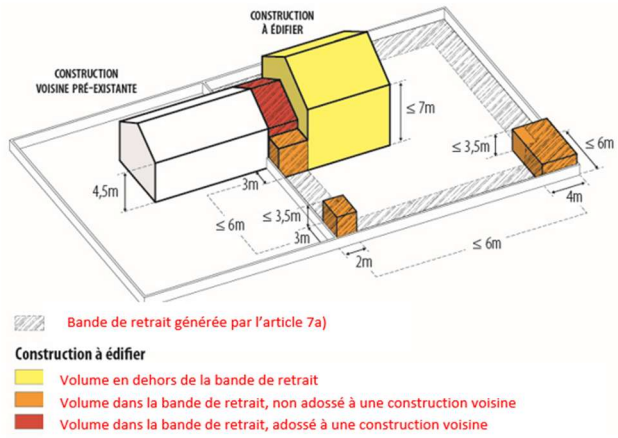
- les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction préexistante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être ou a été divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) :

- les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur la bande de retrait générée en application de l'article 7a) maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.



Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des *constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.**
Les parties des *constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur la bande de retrait générée en application de l'article 7a) maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.**
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande de retrait générée en application de l'article 7a), la hauteur totale des constructions* est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des *constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.**
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

b) Afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande de retrait générée en application de l'article 7a) mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur *du terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée.
- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande de retrait générée en application de l'article 7a) mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande de retrait générée en application de l'article 7a) (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

2.1.4 Article 11 : Stationnement

Justification :

Dans l'ensemble des zones du PLUi, un paragraphe permet d'adapter le stationnement aux besoins des constructions. Or la rédaction initiale limite son opérationnalité car elle précise que le nombre de places ne peut dépasser le nombre maximal défini. Or il n'y a pas nécessairement de maximum défini pour toutes les sous-destinations. Il convient donc de le réécrire.

A la suite de l'enquête publique, les termes « aménagement et usage du sol » sont ajoutés à la règle car le stationnement ne concerne pas seulement les constructions.

De plus, dans les tableaux qui définissent les obligations par sous-destination, l'écriture actuelle est un peu confuse entre les obligations et les dérogations (seuils en dessous desquels il n'est pas nécessaire de créer des places). Il est proposé de le rendre plus lisible.

Version PLUi avant modification :

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

Exemple UA

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • **Sauf en UAe,** en cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. • En cas de création de logement sans création de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 place par logement créé.

Version PLUi après modification :

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Exemple UA

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Lorsque la SDP après travaux est ≤ 600m² : aucune place n'est exigée Lorsque la SDP après travaux est > 600m² : minimum 1 place par logement crée • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante > 600m² de sdp, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • en cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée **Sauf en UAe,**
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Lorsque la SDP après travaux est ≤ 600m² : aucune place n'est exigée Lorsque la SDP après travaux est > 600m² : minimum 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante > 600m² de sdp, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. • En cas de création de logement sans création de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 place par logement créé lorsque la sdp est > 600m²

Version après enquête publique concernant les besoins en stationnement :

Nombre de places de stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
   - les destinations et sous-destinations des *constructions** ;
   - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les *constructions** autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les *constructions** (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions**, aménagement et usage du sol dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

2.2 Pour les zones UA

2.1 Article 2 : Evolutions des constructions existantes

Justification :

A la suite de l'avis PPA de la ville de Marseille, un article est ajouté afin d'encadrer le changement de destination des « *bureaux** » vers les « *autres hébergements touristiques** ». L'objectif est de préserver l'activité tertiaire dans le centre-ville qui se retrouve souvent remplacée par du logement de location de courte durée.

Version PLUi avant enquête publique :
Ras

Version PLUi après enquête publique :

b) Nonobstant le 2a) précédent, le changement de destination des *constructions** de la sous-destination « *bureau** » vers la sous-destination « *autres hébergements touristiques** » est interdite.

2.2 Article 11 : Stationnement

Justification :

A la suite de l'avis PPA ville de Marseille, la question des aires de dépose autocar pour les « *hôtels** » est réexaminée. Dans le centre-ville, les constructions étant déjà existantes, la réalisation de telles aires n'est pas toujours possible. Ainsi, il est proposé d'instituer un seuil de 20 chambres en dessous duquel l'obligation ne s'appliquerait pas, afin de permettre la réalisation de petits projets ne nécessitant pas l'accueil d'une clientèle arrivant en autocar.

Version PLUi avant enquête publique :

Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied)

Version PLUi après enquête publique :

Autocars	Minimum : au-delà de 20 chambres, 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied)

2.3 Pour les zones UB

2.3.1 Chapeau du chapitre : Implantations des constructions

Justification :
Lors de la modification n°3, tous les chapeaux ont été modifiés pour remplacer le terme « moins de » par « maximum » pour permettre des débords de toits de 30cm et non 29,8cm par exemple. Seul le chapeau de la zone UB a été oublié. Il convient de corriger cette erreur matérielle.

Version PLUi avant modification :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :
- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de moins de 0,30 m
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Version PLUi après modification :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :
- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

2.3.2 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Justification :
Les règles alternatives de l'article 7 sont applicables par sous-article c'est-à-dire 7a), b) etc. Cependant, lors de la modification n°3, en UBt, les renvois n'ont pas été mis à jour, il convient de corriger cette erreur matérielle.

De plus, la possibilité de pouvoir s'implanter en limite séparative en cas de différence de niveaux entre 2 terrains, ne doit s'appliquer qu'en UBt puisque c'est la seule zone où la règle n'oblige pas à s'implanter en limite séparative.

Version PLUi avant modification :

En UBt

BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE (BCP)

c) En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Principales (BCP, voir définition dans l'article 4), en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les *constructions** sont implantées **contre au moins une *limite latérale****.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7d
Les *constructions** peuvent n'être implantées contre aucune *limite latérale** :
- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB, d'implanter les *constructions** de manière à préserver les composantes paysagères significatives ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 7a)
Dans le cas *d'une extension* de constructions** conforme à l'article 7a), l'*extension** par surélévation du dernier niveau devra être implantée sur au moins une *limite latérale** ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°3 à l'article 7a)

Dans le cas *d'une extension* d'une construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 7a):

- *l'extension** par surélévation peut être édifié en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant;
- *l'extension** en surface peut ne pas être implantée contre les *limites latérales** dans ce cas, soit elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale,* à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant, soit la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une *construction** et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres.

Dans l'ensemble des zones UB

g) Afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale* des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur *du terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
  - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée

Version PLUi après modification :

En UBt

BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE (BCP)

c) En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Principales (BCP, voir définition dans l'article 4), en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les *constructions** sont implantées **contre au moins une *limite latérale****.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7c

Les *constructions** peuvent n'être implantées contre aucune *limite latérale** :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB, d'implanter les *constructions** de manière à préserver les composantes paysagères significatives ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 7c)

Dans le cas *d'une extension* de constructions** conforme à l'article 7c), l'*extension** par surélévation du dernier niveau devra être implantée sur au moins une *limite latérale** ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°3 à l'article 7c

Dans le cas *d'une extension* d'une construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 7c):

- *l'extension** par surélévation peut être édifié en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant;
- *l'extension** en surface peut ne pas être implantée contre les *limites latérales** dans ce cas, soit elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale,* à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant, soit la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une *construction** et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres.

Dans les BCS des zones UBt

g) Afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande de retrait générée en application de l'article 7f) mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur *du terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée

2.4 Pour les zones UC

2.4.1 Article 4b) : Emprise au sol des constructions

Justification :

Cet article 4b) fait référence au terme « exemplarité énergétique » qui renvoie à des articles du code de la construction et de l'habitation. Or ce code a été renuméroté, il convient donc de mettre à jour ces renvois.

Version PLUi avant modification :

b) **Lorsque**, au sens de l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitation, **l'ensemble des logements font preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou sont considérées comme à énergie positive**, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** maximale de la totalité des *constructions** qui est définie par l'article 4a peut être augmentée de 5 points, pour atteindre 25 % en UCt1 et 35 % dans les autres zones.

Version PLUi après modification :

b) **Lorsque**, au sens de l'article R.171-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, **l'ensemble des logements font preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou sont considérées comme à énergie positive**, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** maximale de la totalité des *constructions** qui est définie par l'article 4a peut être augmentée de 5 points, pour atteindre 25 % en UCt1 et 35 % dans les autres zones.

2.5 Pour les zones UP

2.5.1 Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols

Justification :
Lors de la modification n°3, la gestion des affouillements/exhaussements pour les logements a été revue. L'objectif étant de permettre le stationnement en sous-sol dans certains cas afin de libérer plus d'espace végétalisé et/ou de pleine terre. Mais le paragraphe pour les autres constructions a été supprimé par erreur car pour rappel, l'objectif global de la zone est de limiter les modifications du sol et de s'adapter au maximum au terrain. Il convient de corriger cette erreur matérielle.

Dans le tableau des sous-destinations, il manque également des renvois aux j) et k) pour les affouillements/exhaussements. Il convient de corriger ce point.

A la suite de l'enquête publique, il convient de corriger une erreur matérielle concernant le cas des affouillements/exhaussements selon le nombre de logements, qui doit être mis en cohérence avec l'article 11.

Version PLUi avant modification :

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>UP1</th><th>UP2a, UP2b, UP3 et UP4</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Sous-destinations</td><td>Industrie*</td><td colspan="2" rowspan="2">admises sous condition
(cf. article 1e)</td></tr>
<tr><td>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</td></tr>
<tr><td>Bureau*</td><td>interdites</td><td>autorisées</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition*</td><td colspan="2">cf. détail ci-dessous</td></tr>
<tr><td colspan="2">Autres activités, usages et affectations des sols</td><td colspan="2">cf. détail ci-dessous</td></tr>
<tr><td colspan="2">Campings et parcs résidentiels de loisirs</td><td colspan="2" rowspan="3">interdits</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)</td><td colspan="2">admis sous condition
(cf. article 1f)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</td><td>interdites</td><td>admises sous condition
(cf. article 1g)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Affouillements et exhaussements du sol</td><td colspan="2">admis sous condition
(cf. article 1h et 1i)</td></tr>
</table>

h) Dans le cas de logement, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface par logement et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain des ***constructions**** autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces ***constructions**** ;
  - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

i) Dans le cas de parking souterrain, pour les opérations d'au moins de 4 logements, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol supérieur à 2m de haut et de plus de 100m², par logement,** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à aux exigences de l'article 11;
- et sans contrevenir à l'application des autres articles du PLUi.

Version PLUi après modification :

Autres activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous	
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdits	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	admis sous condition (cf. article 1f)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	interdites	admises sous condition (cf. article 1g)
Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf. article 1h, 1i, 1jet 1k)	

h) Dans le cas de logement, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface par logement et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain des *constructions** autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions** ;
  - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

i) Dans le cas de parking souterrain, pour les opérations d'au moins de 4 logements, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol supérieur à 2m de haut et de plus de 100m², par logement,** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à aux exigences de l'article 11;
- et sans contrevenir à l'application des autres articles du PLUi.

j) Pour les autres sous-destinations, sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
  - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

Version PLUi après enquête publique :

h) Dans le cas de logement individuel et/ou d'habitat intermédiaire de moins de 4 logements, sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface par logement et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain des *constructions** autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions** ;
  - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

i) Dans le cas d'opérations à partir de 4 logements d'habitat intermédiaire, sont admis les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 2m de haut et de plus de 100m², par logement, pour permettre des stationnements communs souterrains, à condition qu'ils soient :nécessaires :
- à aux exigences de l'article 11;
- et sans contrevenir à l'application des autres articles du PLUi.

j) Pour les autres sous-destinations, sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain des constructions* autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions* ;
  - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

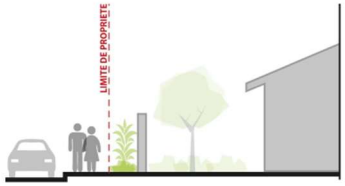
2.5.2 Article 9 : Qualité des constructions

Justification :

La commune de Gémenos souhaite donner plus de qualité d'habiter en ne permettant en limite séparative que les clôtures ajourées doublées d'une haie vive. En ce sens, l'article 9n) est créé, ce qui implique une modification de la numérotation des articles suivants.

Version PLUi avant modification :

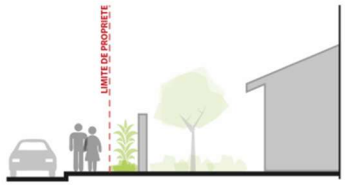
m) **Le long des voies listées ci-après, les clôtures doivent impérativement être composées par une haie végétale**. Cette dernière peut être doublée, en arrière, d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'un élément ajouré. L'ensemble des éléments composant la clôture (haie végétale et, le cas échéant, mur ou élément ajouré) doit répondre aux exigences fixées par les articles précédents.
- À Gémenos, le long des RD396, RD42e et RD2.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 9m.

Version PLUi après modification :

m) **Le long des voies listées ci-après, les clôtures doivent impérativement être composées par une haie végétale**. Cette dernière peut être doublée, en arrière, d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'un élément ajouré. L'ensemble des éléments composant la clôture (haie végétale et, le cas échéant, mur ou élément ajouré) doit répondre aux exigences fixées par les articles précédents.
- À Gémenos, le long des RD396, RD42e et RD2.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 9m.

n) En limite separative sur la commune de gémenos, les clôtures doivent être ajourées et doublées d'une haie végétale. Celle-ci peuvent disposer d'un mur bahut de 0,80m à condition de prévoir des césures ou des ouvertures permettant l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et le déplacement de la faune.

TRAITEMENT

o) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

p) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

q) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

r) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

s) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

2.4.3 Article 11 : Stationnement

Justification :
A la suite de l'enquête publique, il est nécessaire de corriger une erreur matérielle en mettant en cohérence les articles 1 et 11.

Version PLUi avant modification :

Gestion du stationnement

c) **Pour les *constructions** nouvelles de logements individuels** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a) sont aménagées à l'extérieur du volume des ***constructions**** , sauf si le logement individuel fait partie d'une opération intégrant des stationnements communs (cf. 11d)).

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des ***constructions****, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non…

Version PLUi après enquête publique :

Gestion du stationnement

c) Pour les constructions* nouvelles de logements individuels (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination) et/ou d'habitat intermédiaire de moins de 4 logements, les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a) sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions*.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des ***constructions****, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non…

d) **Pour les *constructions** nouvelles d'habitat intermédiaire**, à partir de 4 logements, en cas de réalisation d'espaces de stationnement commun à l'opération, les places exigées par l'article 11a) peuvent être aménagées en souterrain.

2.6 Pour les zones UM

2.6.1 Articles 2 et 4 : Evolution des constructions existantes et Emprise au sol

Justification :
Dans la rédaction actuelle, la notion de limitation de l'emprise au sol se trouve dans l'article 2 alors qu'elle devrait se trouver dans l'article 4 du règlement. Cette erreur matérielle est donc corrigée.

Enfin, pour lever tout doute, il convient de préciser que la zone UM1j est bien concernée par la même règle que la zone UM1.

Version PLUi avant modification :

En outre, dans toutes les zones UM1 :

c) Dans toutes les zones UM1, y compris UM1j, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

Article 4 – Emprise au sol des *constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Gabarit & volumétrie des continuités bâties.**

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** est :
- en UM1, non réglementée ;
- en UM2, inférieure ou égale à 5 % de la surface du *terrain**.

Version PLUi après modification :

En outre, dans toutes les zones UM1 :

c) Dans toutes les zones UM1, y compris UM1j, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;

Article 4 – Emprise au sol des *constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Gabarit & volumétrie des continuités bâties.**

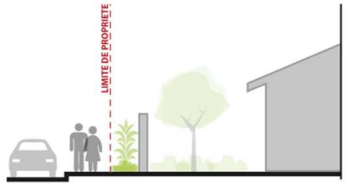
a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** est :
- en UM1 y compris UM1j, la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) inférieure ou égale à 150 m².
- en UM2, inférieure ou égale à 5 % de la surface du *terrain**.

2.6.2 Article 9 : Qualité des constructions

Justification :
La commune de Gémenos souhaite donner plus de qualité d'habiter en ne permettant en limite séparative que les clôtures ajourées doublées d'une haie vive. En ce sens, l'article 9n) est créé, ce qui implique une modification de la numérotation des articles suivants.

Version PLUi avant modification :

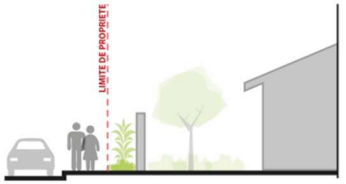
m) **Le long des voies listées ci-après, les clôtures doivent impérativement être composées par une haie végétale**. Cette dernière peut être doublée, en arrière, d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'un élément ajouré. L'ensemble des éléments composant la clôture (haie végétale et, le cas échéant, mur ou élément ajouré) doit répondre aux exigences fixées par les articles précédents.
- À Gémenos, le long des RD396, RD42e et RD2.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 9m.

Version PLUi après modification :

m) **Le long des voies listées ci-après, les clôtures doivent impérativement être composées par une haie végétale**. Cette dernière peut être doublée, en arrière, d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'un élément ajouré. L'ensemble des éléments composant la clôture (haie végétale et, le cas échéant, mur ou élément ajouré) doit répondre aux exigences fixées par les articles précédents.
- À Gémenos, le long des RD396, RD42e et RD2.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 9m.

n) En limite separative sur la commune de gémenos, les clôtures doivent être ajourées et doublées d'une haie végétale. Celle-ci peuvent disposer d'un mur bahut de 0,80m à condition de prévoir des césures ou des ouvertures permettant l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et le déplacement de la faune.

2.7 Pour les zones UE

2.7.1 Article 2 : Evolutions des constructions existantes

Justification :
Lors de la modification n°3 un paragraphe sur les équipements d'intérêts collectifs et services publics a été ajouté. Or son écriture ne correspond pas à l'objectif poursuivi qui est de permettre les travaux sur les constructions existantes de la sous-destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics** ». Actuellement l'écriture laisse entendre qu'un changement de destination serait autorisé. Il convient de corriger cette erreur de formulation.

Version PLUi avant modification :

d) **En UEa et UEb,** lorsque la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » est existante sur un *terrain** à la date d'approbation du PLUI, les évolutions de ces constructions sont autorisées nonobstant l'article 1a) et 2a).

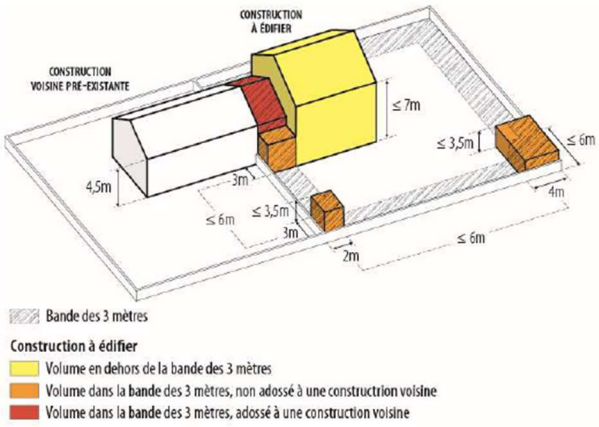
Version PLUi après modification :

d) **En UEa et UEb**, lorsque la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » est existante sur un *terrain** à la date d'approbation du PLUI, les évolutions de ces *constructions**, sont autorisées nonobstant l'article 1a) et 2a), à l'exception des changements de destination qui restent soumis aux articles 1a) et 2a).

2.7.2 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Justification :
Dans la zone UE, il est possible de s'implanter en limite séparative à condition que la construction mesure 6m de long sur 3m de profondeur comme dans les autres zones. Mais cette longueur peut être portée à 15 mètres maximum si le terrain voisin est situé dans une zone UE, UQ, UEs, AUE, AUQ, AU2 ou AU3. Cette possibilité n'a pas été retranscrite dans la règle alternative et dans la règle en cas de différence de niveaux. Il convient de corriger cet oubli pour redonner de la cohérence.

Version PLUi avant modification :



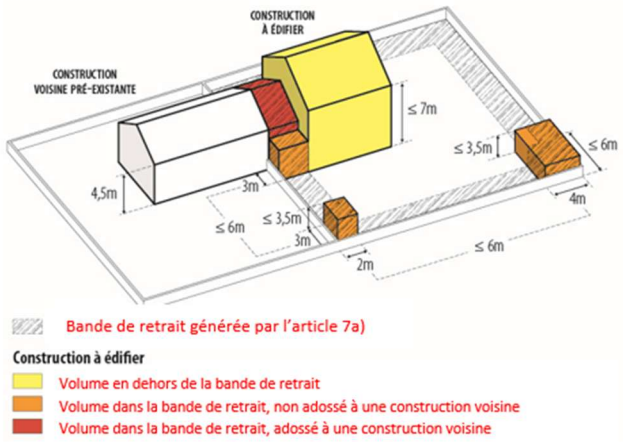
Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des *constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des *constructions** qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur. Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.**
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

b) **Enfin, afin de tenir compte :**

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur *du terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée.

- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

Version PLUi après modification :



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande de retrait générée en application de l'article 7a), la hauteur totale des constructions* est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des *constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.**
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres. Cette longueur peut être portée à 15m maximum si le *terrain voisin est situé dans une zone UE, UQ, UEs, AUE, AUQ, AU2ou AU3.**
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

b) Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande de retrait générée en application de l'article 7a)mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur *du terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée. Cette longueur peut être portée à 15 mètres maximum si le *terrain** voisin est situé dans une zone UE, UQ, UEs, AUE, AUQ, AU2 ou AU3.

- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande de retrait générée en application de l'article 7a)mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée. Cette longueur peut être portée à 15 mètres maximum si le *terrain** voisin est situé dans une zone UE, UQ, UEs, AUE, AUQ, AU2 ou AU3. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande de retrait générée en application de l'article 7a) (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

2.7.3 Article 11 : Stationnement

Justification :

A la suite d'une demande formulée lors de l'enquête publique, des précisions ont été apportées concernant la localisation du stationnement vélo, dans et hors volume de la construction.

Version PLUi avant modification :

RAS

Version PLUi après enquête publique :

g) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :

- lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol ;
- lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale, clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés…) et abrités par une couverture.

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des *constructions**, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements…).

2.8 Pour les zones UL / lexique

Justification :
Une nouvelle zone UL est créée afin de permettre l'implantation d'espaces de loisirs récréatifs et/ou sportifs privés. En effet, tel que le Code de l'urbanisme est rédigé, les équipements sportifs sont soit publics, soit privés avec une mission de service public. Cette zone vise à permettre des projets sportifs privés sans prestation de services. Les articles 1 à 13 sont réglementés comme les autres zones.
Une définition est également ajoutée dans le lexique en ce sens.

Version Lexique PLUi avant modification :

RAS

Version Lexique PLUi après modification :

Equipement sportif privé

Tout bien immobilier appartenant à une personne privée, spécialement aménagé ou utilisé, de manière permanente ou temporaire, en vue d'une pratique sportive et ouvert aux pratiquants, sans prestation de service, contrairement à la sous-destination « *activités de service où s'effectue l'accueil du clientèle** ».

2.9 Pour les zones UQ

2.9.1 Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols

Justification :
Dans le tableau des sous-destinations, une erreur de renvoi est corrigée. Pour « l'industrie, les entrepôts/cuisine dédiée à la vente en ligne et les bureaux », c'est un renvoi à l'article 1j et non 1h.

Version PLUi avant modification :

Sous-destinations	*Industrie**	interdites	interdites	admises sous condition (cf. article 1h)
	Entrepôt / Cuisine dédiée à la vente en ligne**			
	*Bureau**			

Version PLUi après modification :

Sous-destinations	*Industrie**	interdites	interdites	admises sous condition (cf. article 1j)
	Entrepôt / Cuisine dédiée à la vente en ligne**			
	*Bureau**			

2.10 Pour les zones AU

2.10.1 Chapeau de la zone

Justification :
A la suite à l'enquête publique et de l'évolution du projet sur le site de Legré Mante à Marseille, une zone AUhc est créée afin de réglementer spécifiquement son zonage.

Version PLUi avant modification :

Zones AU

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones AU correspondent aux **zones à urbaniser**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

AU « ouvertes »	Zones à urbaniser « ouvertes à l'urbanisation »
└ **AUH**	… à vocation principale d'habitat.
└ **AUHb**	… avec constructibilité plus importante (1).
└ **AUE**	… à vocation principale d'activités économiques.
└ **AUM**	… mixtes.
└ **AUT**	… à vocation principale de tourisme et loisirs.
└ **AUQ**	… à vocation principale d'équipement.

Version après enquête publique :

Zones AU

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones AU correspondent aux **zones à urbaniser**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

AU « ouvertes »	Zones à urbaniser « ouvertes à l'urbanisation »
└ **AUH**	… à vocation principale d'habitat.
└ **AUHb**	… avec constructibilité plus importante (1).
└ **AUHc**	… sur le site de Legré Mante
└ **AUE**	… à vocation principale d'activités économiques.
└ **AUM**	… mixtes.
└ **AUT**	… à vocation principale de tourisme et loisirs.
└ **AUQ**	… à vocation principale d'équipement.

2.10.2 Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Justification :
Il s'agit de corriger une erreur de forme dans le tableau pour les zones AUM et AUT pour les exploitations agricoles/forestières, il n'y a aucune modification de fond.
Une erreur de renvoi vers un article est également corrigée pour les ICPE, il s'agit d'un renvoi à l'article 1s et non 1r.

Version PLUi avant modification :

<table>
<tr><th></th><th></th><th>AUH</th><th>AUE</th><th>AUM</th><th>AUT</th><th>AUQ</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Exploitation agricole ou forestière</td><td rowspan="3">admises sous condition (cf. article 1f)</td><td rowspan="3">interdites</td><td colspan="2">admises sous condition (cf. article 1m)</td><td>cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td rowspan="2"></td><td>admises sous condition (cf. article 1t)</td><td>admises sous condition (cf. article 1u)</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td><td>interdites</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</td><td>admises sous condition (cf. article 1j)</td><td>autorisées</td><td>admises sous condition (cf. article 1o)</td><td>admises sous condition (cf. article 1r)</td><td>admises sous condition (cf. article 1z)</td></tr>
</table>

Version PLUi après modification :

<table>
<tr><th></th><th></th><th>AUH</th><th>AUE</th><th>AUM</th><th>AUT</th><th>AUQ</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Exploitation agricole ou forestière</td><td rowspan="3">admises sous condition (cf. article 1f)</td><td rowspan="3">interdites</td><td colspan="3">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td rowspan="2">admises sous condition (cf. article 1m)</td><td>admises sous condition (cf. article 1t)</td><td>admises sous condition (cf. article 1u)</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td><td>interdites</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</td><td>admises sous condition (cf. article 1j)</td><td>autorisées</td><td>admises sous condition (cf. article 1o)</td><td>admises sous condition (cf. article 1s)</td><td>admises sous condition (cf. article 1z)</td></tr>
</table>

Justification :
A la suite de l'enquête publique, il a été précisé que les constructions et aménagements sont interdits dans les zones AU fermées, afin de lever tout doute sur l'étendue de cette interdiction.

Version PLUi avant modification :

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ**, toutes les *constructions**, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis (voir le tableau ci-dessous) doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui couvrent le (ou les) *terrain(s)** concerné(s).
Si l'OAP définit un ou plusieurs secteurs de projet, l'autorisation d'urbanisme doit couvrir l'intégralité d'un des secteurs de l'OAP, sauf si une programmation différente est clairement définie dans l'OAP.
Les travaux sur des *constructions légales** existantes ne sont pas soumis à l'obligation précédente.

b) **Les zones AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5** sont inconstructibles, hormis ce que permet l'article 2.

Version PLUi après enquête publique :

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ**, toutes les *constructions**, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis (voir le tableau ci-dessous) doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui couvrent le (ou les) *terrain(s)** concerné(s).
Si l'OAP définit un ou plusieurs secteurs de projet, l'autorisation d'urbanisme doit couvrir l'intégralité d'un des secteurs de l'OAP, sauf si une programmation différente est clairement définie dans l'OAP.
Les travaux sur des *constructions légales** existantes ne sont pas soumis à l'obligation précédente.

b) **Dans les zones AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5** sont interdites les *constructions** et aménagements, hormis ce que permet l'article 2.

2.10.2 Article 2 : Evolution des constructions existantes

Justification :
Certaines zones AU sont partiellement bâties. L'objectif est de pouvoir permettre leur renouvellement urbain tout en maintenant les activités économiques, artisanales… existantes et l'éventuelle vie de quartier qui en dépend. Pour ce faire, il est ajouté une règle permettant en cas de démolition/reconstruction, de reconstruire les surfaces initiales.

Version PLUi avant modification :
RAS

Version PLUi après modification :

Dans l'ensemble des zones AU

e) Les seuils maximaux définis par les articles 1g et 1h peuvent être dépassés **en cas de démolition-reconstruction**, à l'identique ou non, de *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi.

Toutefois, pour chacune des sous-destinations concernées, la surface de plancher totale des nouvelles *constructions** ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des *constructions** démolies.

EXEMPLE D'APPLICATION : En cas de démolition d'une construction d'une surface de plancher de 2 300 m² liée à la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail** », la surface de plancher de cette sous-destination de la nouvelle construction peut dépasser le seuil maximal des 1 250 m² défini par l'article 1g, sans dépasser les 2 300 m².

2.10.3 Article 4 : Emprise au sol des constructions/AUH

Justification :
L'article 4 fixe des emprises au sol maximales par *terrain** alors que les OAP en fixent par secteur d'OAP. Il convient de préciser laquelle des 2 pièces (OAP ou règlement) prévaut. Pour rappel, l'objectif des OAP sectorielles est de prendre en compte le projet, aussi lorsque l'OAP permet une application globale au secteur, c'est elle qui prévaut sur le règlement.

Version PLUi avant modification :

Article 4 – Emprise au sol des *constructions

AUH

a) Au sein de chaque zone AUH ou AUHb, les emprises au sol peuvent être modulées, à la hausse ou à la baisse, par *terrain** selon les dispositions de l'OAP sectorielle correspondante.

b) A défaut de précision dans l'OAP sectorielle et en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, *l'emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions**, à est inférieure ou égale à :
- en AUHb, 60 % de la surface du *terrain** ;
- dans les autres zones AUH, 40 % de la surface du *terrain**.

Version PLUi après modification :

AUH

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, *l'emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions**, à est inférieure ou égale à :
- en AUHb, 60 %;
- dans les autres zones AUH, 40 %

L'emprise au sol s'applique au *terrain** sauf si l'OAP permet explicitement une application globale au secteur défini dans l'OAP.

b) Au sein de chaque zone AUH ou AUHb, les emprises au sol peuvent être modulées, à la baisse, par *terrain** ou par secteur défini dans l'OAP selon les dispositions de l'OAP sectorielle correspondante.

2.10.4 Article 11 : Stationnement

Justification :
A la suite de l'enquête publique et à la création de la zone AUhc sur le secteur de Legre-Mante, la règle du stationnement est mise à jour en fonction du projet.

Version PLUi avant enquête publique :

Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	**Pour les résidents :** Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m² de surface de plancher. **Pour les visiteurs :**Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des *constructions** dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.

Version PLUi après enquête publique :

Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	**Pour les résidents** : Pour la seule zone AUhc : Minimum 1,6 places par logement Pour les autres zones : Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m² de surface de plancher. **Pour les visiteurs :** Pour la seule zone AUhc : Minimum 1 place pour 2,5 logement crées Pour les autres zones : Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des *constructions** dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.

2.10.5 Article 13 : Desserte par les réseaux

Justification :

Concernant le paragraphe « eaux pluviales », le règlement utilise le terme « zone » alors que les OAP utilisent le terme « secteur ». Il convient d'harmoniser le vocabulaire entre les OAP et le règlement à l'image de l'article 4 sur l'emprise au sol.

Version PLUi avant modification :

Ces dispositions peuvent être appliquées à l'échelle de la zone (et non à l'échelle de chaque *terrain**) lorsque cette dernière fait l'objet d'une opération d'ensemble qui prévoit les dispositifs adaptés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets qui ont été engagés avant l'approbation du présent PLUi et qui ont fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau.

Version PLUi après modification :

Ces dispositions peuvent être appliquées à l'échelle du secteur définis dans l'OAP (et non à l'échelle de chaque *terrain**) lorsque cette dernière fait l'objet d'une opération d'ensemble qui prévoit les dispositifs adaptés.

2.11 Pour les zones A

2.11.1 Article 2 : Evolution des constructions

Justification :
A la suite de l'enquête publique, il est apporté une précision concernant les constructions réalisées en sous-sol afin de les encadrer.

Version avant modification :

b) **En A2** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** de la **sous-destination « *Logement** » qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole** à condition :
- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale des constructions* (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 160 m².

Version après enquête publique :

b) **En A2** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** de la **sous-destination « *Logement** » qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole** à condition :
- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale des *constructions** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 160 m².
- Les extensions et/ou annexes souterraines de la sous-destination « logement » ne générant pas d'emprise au sol au titre du présent PLUi (hormis les piscines) ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient situées en totalité sous une construction générant elle-même de l'emprise au sol (exemple : un garage souterrain sous une extension de la maison ou sous la maison est autorisé, alors qu'un garage souterrain située sous aucune construction est interdit).

2.11.2 Article 4 : Emprise au sol

Justification :
Le Code de l'urbanisme permet en zone agricole d'étendre des constructions existantes à vocation non agricole sous certaines conditions. La rédaction actuelle fixe les conditions concernant la surface de plancher mais elles ne sont pas suffisamment précises pour l'emprise au sol.
L'emprise au sol est aujourd'hui limitée en surface totale sans qu'il ne soit fait mention d'un pourcentage maximum, à l'image de l'écriture de la surface de plancher. Le règlement est donc modifié en ce sens, d'assurer une cohérence d'ensemble et de ne pas imposer de contrainte aux activités agricoles.

A la suite de l'enquête publique, en lien avec la modification des articles 1 et 2 qui parle des aménagements, l'article 4 est règlementé également dans ce sens.

Version PLUi avant modification :

b) En A2, pour les autres *constructions**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) est, à l'échelle d'un *terrain**, inférieure ou égale à :
- pour les ***constructions**** **nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par une CUMA** agréée au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime, 400 m² ;
- pour la **sous-destination « *Logement** »**, 130 m² dont 20 m² maximum d'annexes.

Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis.

Version PLUi après modification :

b) En A2, pour les autres *constructions**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) est, à l'échelle d'un *terrain**, inférieure ou égale à :
- pour les ***constructions** nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par une CUMA* agréée au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime, 400 m² ;
- pour les extensions de la **sous-destination « *Logement** »**, à 30 %de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 130 m² d'emprise au sol maximum dont 20 m² maximum d'emprise pour les annexes.

Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis.

Version PLUi après enquête publique :

Article 4 – Emprise au sol des *constructions

a) En A2, pour les aménagements > 60cm de haut et les *constructions** de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol des *constructions** doit être :
- adaptées aux besoins de l'exploitation et de ses productions (par exemple, une petite exploitation maraichère nécessitera moins d'emprise au sol qu'une grande exploitation viti-vinicole) ;
- et la plus faible possible de façon à limiter la consommation d'espaces, notamment agricoles.

Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis.

b) En A2, pour les autres *constructions** et aménagements, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) est, à l'échelle d'un *terrain**, inférieure ou égale à :
- pour les ***constructions** nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par une CUMA* agréée au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime, 400 m² ;
- pour les extensions de la **sous-destination « *Logement** »**, à 30 %de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 130 m² d'emprise au sol maximum dont 20 m² maximum d'emprise pour les annexes.

Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis

2.11.3 Article 5, 6, 7 et 11 : Hauteur, implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites séparatives et stationnement

Justification :
A la suite de l'enquête publique et en lien avec les modifications précédentes, le cas des aménagements est également précisé.

Version PLUi avant modification *(ex article 5)* :

Article 5 – Hauteur des *constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des *constructions** est inférieure ou égale à :

	A1	A2
Exploitation agricole*	3,5 mètres	10 mètres
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		
Logement* (hors *constructions annexes**)		7 mètres

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale** projetée* des *constructions** est inférieure ou égale à :

Version après enquête publique *(ex article 5)* :

Article 5 – Hauteur des *constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des *constructions** et aménagements est inférieure ou égale à :

	A1	A2
Exploitation agricole*	3,5 mètres	10 mètres
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		
Logement* (hors *constructions annexes**)		7 mètres

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale* projetée*** des *constructions** et aménagements est inférieure ou égale à :

2.12 Pour les zones N

2.12.1 Division en sous-zone

Justification :

La description actuelle de la zone Ne ne correspond pas à l'objectif initial qui était de permettre la réhabilitation des sites naturels dégradés. Le règlement est ainsi modifié en ce sens.

Version PLUi avant modification :

Ne	Zones couvrant notamment des **sites naturels devant faire l'objet d'une réhabilitation** (ancienne carrière par exemple) **ou faisant l'objet d'une exploitation particulière** liée à la gestion de l'environnement (enfouissement de déchets, production d'énergie…).

Version PLUi après modification :

Ne	Zones couvrant des **secteurs naturels dégradés pouvant faire l'objet d'une réhabilitation** (ancienne carrière par exemple) **au travers notamment d'une exploitation particulière** liée à la gestion de l'environnement (enfouissement de déchets, production d'énergie…).

2.12.2 Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Justification :
A la suite de l'enquête publique, l'article b) est complété comme les autres zones afin de traiter les autres activités, usages et affectations des sols.

Version PLUi avant modification :

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **Sont interdits** les *constructions**, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par les articles 1b et suivants, notamment :
- les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières et les exploitations du sous-sol, excepté dans les secteurs délimités au titre de l'article R.151-34 (2°) du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts et stockages de plein air sauf s'ils sont directement liés à une activité autorisée ou admise dans la zone (par exemple : stockage de bois issus d'une exploitation forestière).

b) Sont précisés dans le tableau suivant les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon les destinations et sous-destinations.

Version PLUi après enquête publique :

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **Sont interdits** les *constructions**, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par les articles 1b et suivants, notamment :
- les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières et les exploitations du sous-sol, excepté dans les secteurs délimités au titre de l'article R.151-34 (2°) du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts et stockages de plein air sauf s'ils sont directement liés à une activité autorisée ou admise dans la zone (par exemple : stockage de bois issus d'une exploitation forestière).

b) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

2.12.3 Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Justification :
A la suite de l'enquête publique, il est apporté une précision concernant les constructions réalisées en sous-sol afin de les encadrer, comme pour les zones A.

Version avant modification :

c) **En Nh et Nt** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m²
- et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.

Toutefois, **pour les communes littorales**, les *constructions annexes** sont interdites hormis les piscines qui doivent respecter les conditions énoncées précédemment.

Version après enquête publique :

c) **En Nh et Nt** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :

- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m²
- et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- Les extensions et/ou annexes souterraines de la sous-destination « logement » ne générant pas d'emprise au sol au titre du présent PLUi (hormis les piscines) ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient situées en totalité sous une construction générant elle-même de l'emprise au sol (exemple : un garage souterrain sous une extension de la maison ou sous la maison est autorisé, alors qu'un garage souterrain située sous aucune construction est interdit).

Toutefois, pour les communes littorales, les constructions annexes* sont interdites hormis les piscines qui doivent respecter les conditions énoncées précédemment.

2.12.3 Volumétrie des constructions

Justification :

Dans la liste des installations non soumises aux articles 4 et 5, ont été oubliées les installations techniques telles que les cheminées. Il convient de les rajouter.

A la suite de l'enquête publique, comme en zone A, les articles 4 et 5 sont complétés avec le terme aménagement.

Version PLUi avant modification :

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Version PLUi après modification :

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations techniques industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques, cheminées …

Version après enquête publique *(exemple article 4)* :

Article 4 – Emprise au sol des *constructions

a) Au sein de polygones d'implantations porté au règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** et aménagements de la **destination « Exploitation agricole ou forestière »** est inférieure ou égale à 600 m².

2.12.4 Implantation des constructions

Justification :

A la suite de l'enquête publique, comme en zone A, les articles 6 et 7 sont complétés avec le terme « aménagement » afin de les encadrer.

Version PLUi avant modification :

Article 6 – Implantation des *constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une *construction** et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou pistes DFCI ou assimilées ou des *voies**, existantes ou futures, est **supérieure ou égale à 5 mètres.**

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

Version PLUi après enquête publique :

Article 6 – Implantation des *constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une *construction** et aménagement et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou pistes DFCI ou assimilées ou des *voies**, existantes ou futures, est **supérieure ou égale à 5 mètres.**

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

2.14 Modifications du lexique

2.13.1 Artisanat/commerce de détail et industrie/artisanat industriel

Justification :
Afin de **différencier** l'artisanat industriel de l'artisanat commercial, les deux définitions sont précisées.

Version PLUi avant modification :

Commerce et activité de service (destination)

Artisanat et commerce de détail (sous-destination)

Constructions destinées :
- à des présentations ou à des activités de vente ou de réparation de biens (dont automobiles, deux-roues…) qui sont ou non fabriqués sur place ;
- ou à des activités de vente de services, notamment à la personne.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :
- les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés…) ;
- les « drives », c'est-à-dire les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ;
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie…) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure…).

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers…) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination « *Industrie** ».

Les activités de vente dédiées essentiellement aux professionnels sont rattachées à la sous-destination « *Commerce de gros** ».

Industrie (sous-destination)

Constructions destinées :
- à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ;
- et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels et notamment les activités artisanales affiliées à l'industrie telles que plombiers, couvreurs, ferronniers, ateliers de production (pâtisserie, traiteur…) et de réparation (travail du cuir, électroménager…), qui pour rappel sont exclues de la sous-destination « *artisanat** ».

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Version PLUi après modification :

Commerce et activité de service (destination)

Artisanat et commerce de détail (sous-destination)

Cette sous-destination vise à encadrer les commerces et les activités artisanales à vocation commerciale. Les activités artisanales à vocation industrielle sont rattachées à la sous-destination « *Industrie** »

Constructions destinées :
- à des présentations ou à des activités de vente ou de réparation de biens (dont automobiles, deux-roues…) qui sont ou non fabriqués sur place, destinés aux particuliers ;
- ou à des activités de vente de services, notamment à la personne.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :
- les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés…) ;
- les « drives », c'est-à-dire les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ;
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie, vente de voiture …) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure…).

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment, des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers…), et les activités de réparations de biens à destination des professionnels sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination « *Industrie** ».

Les activités de vente dédiées essentiellement aux professionnels sont rattachées à la sous-destination « *Commerce de gros** ».

Industrie (sous-destination) **/ Artisanat industriel**

Constructions destinées :

- à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ;
- et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels et notamment les activités artisanales affiliées à l'industrie telles que plombiers, couvreurs, ferronniers, ateliers de production (pâtisserie, traiteur…) et de réparation (travail du cuir, électroménager, réparations destinées aux professionnels…), qui pour rappel sont exclues de la sous-destination « *artisanat** ».

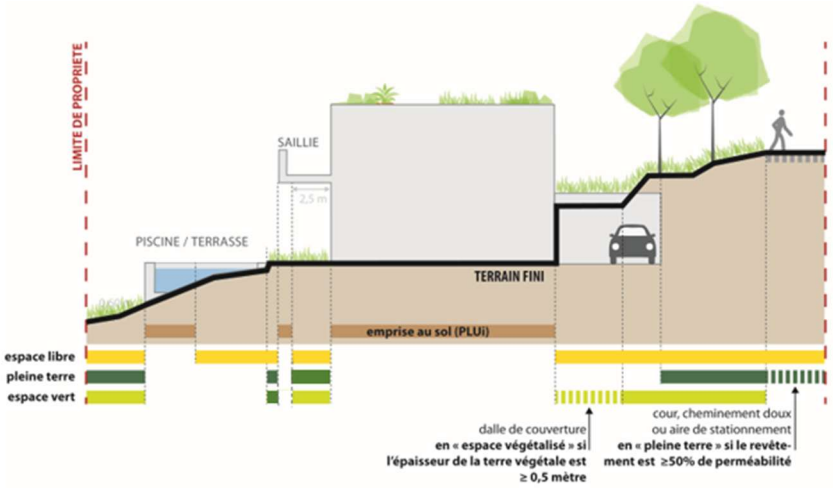
Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

2.13.2 Espace végétalisé

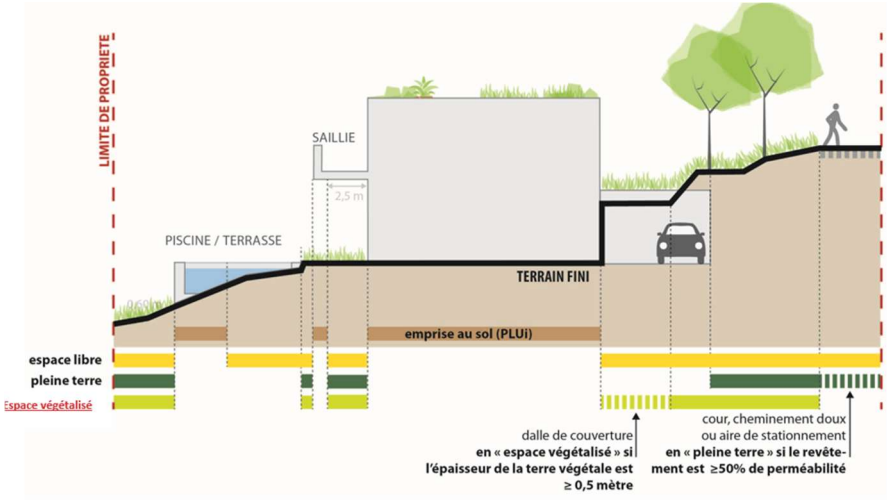
Justification :

Lors d'une modification antérieure du PLUi, le terme « espace vert » a été remplacé par « espace végétalisé ». Il a été toutefois oublié sur le dessin du lexique. Cette erreur matérielle est corrigée.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



2.13.3 Installations techniques

Justification :
A la suite de l'enquête publique, une précision est apportée concernant les éléments de ventilation.

Version PLUi avant enquête publique :

Installations techniques
Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation, de boitiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée, de panneaux photovoltaïques…

Version PLUi après enquête publique :

Installations techniques
Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'éléments de ventilation (appareil, système d'aération naturelle en toiture à la condition qu'il ne soit pas majoritaire dans le % de surface total de la toiture), de boitiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée, de panneaux photovoltaïques…

3 MODIFICATIONS DU TOME M : REGLEMENT SPECIFIQUE

3.1 Zone sUa – Article 11 : stationnement

Justification :
A la suite de l'enquête publique, les obligations de stationnement concernant l'hébergement pour la sous-destination « hébergement » sont modifiées pour adapter le projet et à son contexte.

Version PLUi avant modification :

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Lorsque la SDP après travaux est ≤ 600m² : aucune place n'est exigée Lorsque la SDP après travaux est > 600m² : Minimum : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créées, sans être inférieure à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante >600m² de sdp, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 50m² de surface de plancher ou 3 places d'hébergements. • En cas de création de place d'hébergements sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place pour 3 places d'hébergements créées lorsque la sdp après travaux est >600m².
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Lorsque la SDP après travaux est ≤ 600m² : aucune place n'est exigée Lorsque la SDP après travaux est > 600m² : Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante >600m² de sdp, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher ou 3 places d'hébergements. En cas de création de place d'hébergements sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place pour 3 places d'hébergements créées lorsque la sdp après travaux est >600m².

Version PLUi après enquête publique :

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 5 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour *une construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 5 places d'hébergements. • En cas de création de place d'hébergements sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place pour 5 places d'hébergements créées. •
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 5 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher ou 5 places d'hébergements. • En cas de création de place d'hébergements sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place pour 5 places d'hébergements créées

3.2 Zone sUa – Article 12 : desserte par les voies publiques ou privées

Justification :
A la suite de l'enquête publique, une règle alternative est ajoutée sur les accès afin de pouvoir mieux adapter au mieux le projet à son contexte.

Version PLUi avant modification :

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

Version PLUi après enquête publique :

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Le nombre d'accès peut être augmenté, lorsque le linéaire de *l'emprise publique** ou de la *voie** est importante sous réserve de justifier de leur nécessité.

3.3 Zone sUEcg - Article 1 : constructions nouvelles et affectation des sols

Justification :
Dans la zone sUEcg, il apparait nécessaire de permettre les trois sous-destinations ci-dessous sans condition. En effet, des projets sont portés en ce sens par la collectivité.

Version PLUi avant modification :

		sUEcg	sUEcga	sUEcgb
Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	cf. sous-destinations		
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. article 1f)		
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires**			
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**			

f) Sont admises, les *constructions** des **sous-destinations « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires** » et « *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » à condition qu'ils correspondent aux nécessités de fonctionnement ou à la vocation du quartier.

Version PLUi après modification :

		sUEcg	sUEcga	sUEcgb
Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	cf. sous-destinations		
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	autorisées	admises sous condition (cf. article 1f)	admises sous condition (cf. article 1f)
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires**			
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**			

f) En sUEcga et sUEcgb, sont admises, les *constructions** des **sous-destinations « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires** »** et **« *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* * »** à condition qu'ils correspondent aux nécessités de fonctionnement ou à la vocation du quartier.

3.4 Zone sUeE – Division en sous-zone

Justification :
Le secteur de l'îlot Provence est zoné en sUeE3 sans indice sur les planches graphiques, alors que le règlement l'indique en zone sUeE3-4. Il convient de corriger une erreur matérielle.

A la suite de l'enquête publique et à la création d'une zone sUeE1-3, il est nécessaire de mettre à jour la division en sous-zone.

Version PLUi avant modification :

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones sUeE couvrent notamment l'**extension d'Euroméditerranée**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

sUeE1	Zone dédiée notamment au **renouvellement des tissus existants des Crottes et de la rue de Lyon**
└ **sUeE1-1**	… avec hauteur maximale limitée à 13 mètres
└ **sUeE1-2**	… avec hauteur maximale limitée à 16 mètres + 3 mètres
sUeE2	Zone dédiée notamment à la **mutation de tissus industriels en front de port jusqu'à la rue de Lyon**
sUeE3	Zone dédiée au secteur de La Provence
└ **sUeE3-1**	Pour les îlots en lanières
└ **sUeE3-2**	Pour les îlots métropolitains Parc
└ **sUeE3-3**	Pour l'îlot métropolitain Lesseps
└ **sUeE3-4**	Pour l'îlot Provence / Tour Aiguille
└ **sUeE3-5**	Pour l'îlot RTM

Version PLUi après modification :

Les zones sUeE couvrent notamment l'**extension d'Euroméditerranée**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

sUeE1	Zone dédiée notamment au **renouvellement des tissus existants des Crottes et de la rue de Lyon**
└ **sUeE1-1**	… avec hauteur maximale limitée à 13 mètres
└ **sUeE1-2**	… avec hauteur maximale limitée à 16 mètres + 3 mètres
sUeE2	Zone dédiée notamment à la **mutation de tissus industriels en front de port jusqu'à la rue de Lyon**
sUeE3	Zone dédiée au secteur de La Provence
└ **sUeE3-1**	Pour les îlots en lanières
└ **sUeE3-2**	Pour les îlots métropolitains Parc
└ **sUeE3-3**	Pour l'îlot métropolitain Lesseps
└ **sUeE3-4**	Pour Tour Aiguille
└ **sUeE3-5**	Pour l'îlot RTM

Version PLUi après enquête publique :

sUeE1	Zone dédiée notamment au **renouvellement des tissus existants des Crottes et de la rue de Lyon**
└ **sUeE1-1**	… avec hauteur maximale limitée à 13 mètres
└ **sUeE1-2**	… avec hauteur maximale limitée à 16 mètres + 3 mètres
└sUeE1-3	Zone dédiée à la pointe Briançon

3.5 Zones sUeE1,2 et 3 - Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Justification :

Une règle est ajoutée afin de permettre une implantation à moins de 4m sous conditions afin de pouvoir prendre en compte le contexte du projet en sUeE1 et 2.

Afin de prendre en compte l'avis PPA de l'EPA Euroméditerranée, cet article est également ajouté en sUeE3

Version PLUi avant modification :

RAS

Version PLUi après modification :

6.5 Des retraits inférieurs au 4 mètres peuvent être admis ou imposés pour des raisons techniques, de santé ou de sécurité, d'aménagement urbain (galeries, placettes, carrefours, plantations…) ou de forme architecturale (alignement avec des immeubles mitoyens).

3.6 Zone sUeE1 - Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Justification :
Afin de prendre en compte l'avis PPA de l'EPA Euroméditerranée, l'article 6.2 est modifié concernant l'implantation des constructions. L'objectif est d'assurer une continuité bâtie avec les alignements des bâtiments mitoyens, tout en permettant, ponctuellement, des retraits pour tenir compte du contexte.

Version PLUi avant modification :

6.2. Lesdites *constructions**, hors celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, sont implantées, sur toute la hauteur de la façade sur voie ou emprise publique, au sens de la terminologie du présent règlement, à la limite des voies ou emprises publiques futures ou du recul, telle que portée au document graphique du PLU ou, à défaut, à la limite des voies ou emprises publiques existantes.

Version PLUi après enquête publique :

6.2. Lesdites *constructions**, hors celles destinées aux services publics d'intérêt collectif, sont implantées :
- soit en limite des voies ou emprises futures prévues pour les voies, et/ou des marges de recul lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques,
- soit en retrait, à une distance minimum de 4 mètres de ces voies, emprises futures ou marges de recul.

Toutefois, une construction peut s'implanter avec un recul identique au bâti existant :
- si elle est située sur la même parcelle (ou terrain) que le bâti existant
- ou si elle est mitoyenne du bâti existant implanté sur une parcelle différente.

3.7 Zone sUeE1 - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Justification :
Afin de prendre en compte l'avis PPA de l'EPA Euroméditerranée, l'article 7.1 est modifié afin de permettre de créer des césures en limite séparative latérale de façon à permettre l'aération des îlots.

Version PLUi avant enquête publique :

Article 7 – Implantation des *constructions par rapport aux limites séparatives**

Les *constructions** à édifier sont implantées :

7.1. par rapport aux limites séparatives latérales, en continuité d'une limite à l'autre.

Toutefois, cette disposition peut ne pas s'appliquer auxdites *constructions** :

lorsqu'elles sont destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, et dont l'implantation peut être admise :

- en retrait desdites limites à une distance minimum de 4 mètres ;
- et/ou sans nécessaire continuité d'une limite séparative latérale à l'autre, dans les conditions fixées à l'article 8 ci-après, dès lors qu'un impératif de fonctionnement le nécessite ;

Version PLUi après enquête publique :

Article 7 – Implantation des *constructions par rapport aux limites séparatives**

Les *constructions** à édifier sont implantées :

7.1.1 par rapport aux limites séparatives latérales, soit en continuité d'une limite à l'autre soit en retrait à une distance minimum de 4 mètres.

Toutefois, cette disposition peut ne pas s'appliquer auxdites *constructions** :

lorsqu'elles sont destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, et dont l'implantation peut être admise :

- en retrait desdites limites à une distance minimum de 4 mètres ;
- et/ou sans nécessaire continuité d'une limite séparative latérale à l'autre, dans les conditions fixées à l'article 8 ci-après, dès lors qu'un impératif de fonctionnement le nécessite ;

3.8 Zone sUeE1 - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Justification :
Afin de faciliter la lecture, il est proposé de réécrire la règle générale en utilisant une formule mathématique, plus facilement compréhensible.

Version PLUi avant modification :

Article 8 – Implantation des *constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

a) La distance mesurée horizontalement, au nu des façades, entre deux *constructions**, dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, est au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des *constructions** concernées diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

8.1. aux *constructions** à édifier sur les parcelles traversantes, inscrites entre deux voies ou emprises publiques, et dont la profondeur maximale est inférieure à 42 mètres, pour lesquelles la distance, mesurée comme indiqué au premier alinéa de l'article 8 ci-dessus, est au moins égale à 6 mètres.

Pour les parcelles dont la profondeur maximale est au plus égale à 30 mètres, cette distance peut être réduite, dès lors que sa prise en compte rend inapplicable l'article 6.2 précédent.

8.2. aux *constructions** à édifier, implantées dans les conditions visées à l'article 7.1.2. précédent, pour lesquelles la distance minimale, mesurée comme indiqué au premier alinéa de l'article 8 ci-dessus, est égale au moins à 3 mètres et au plus à 10 mètres.

Version PLUi après modification :

Article 8 – Implantation des *constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

a) La distance mesurée horizontalement, au nu des façades, entre deux *constructions**, dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, est au moins égale à d ≥ (H-3)/2 et d ≥ 6m. H étant la hauteur de la construction la plus haute des deux.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

8.1. aux *constructions** à édifier sur les parcelles traversantes, inscrites entre deux voies ou emprises publiques, et dont la profondeur maximale est inférieure à 42 mètres, pour lesquelles la distance, mesurée comme indiqué au premier alinéa de l'article 8 ci-dessus, est au moins égale à 6 mètres.

Pour les parcelles dont la profondeur maximale est au plus égale à 30 mètres, cette distance peut être réduite, dès lors que sa prise en compte rend inapplicable l'article 6.2 précédent.

8.2. aux *constructions** à édifier, implantées dans les conditions visées à l'article 7.1.2. précédent, pour lesquelles la distance minimale, mesurée comme indiqué au premier alinéa de l'article 8 ci-dessus, est égale au moins à 3 mètres et au plus à 10 mètres.

3.9 Zone sUeE1 - Article 10 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Justification :
Afin de prendre en compte l'avis PPA de l'EPA Euroméditerranée, la zone sUeE1-3 n'est pas soumise à l'article 10 du fait de sa conformation.

Version PLUi avant modification :

Ras

Version PLUi après enquête publique :

10.9 Cet article ne s'applique pas en sUeE1-3.

3.10 Zone sUeE2 - Article 5 : Hauteur des constructions

Justification :
Afin de permettre des toitures terrasses accessibles de qualité et une bonne insertion paysagère, une règle est ajoutée.
A la suite de l'enquête publique, cette règle est également ajoutée dans les zones sUeE1 et sUeE3.

Version PLUi avant modification :

RAS

Version PLUi après modification :

g) Dans le cas spécifique de la réalisation de toitures terrasses accessibles, il est permis d'excéder les prescriptions de hauteur de façades précédentes de 1m maximum afin de permettre la réalisation de garde-corps intégrés à l'architecture du bâtiment. D'autre part, les constructions strictement nécessaires à l'accès de cette même toiture sont permises sans dépasser 3 m de hauteur et sans être visibles depuis l'espace public.

3.11 Zone sUeE1 - Article 10 : qualité des espaces libres

Justification :
Afin de prendre en compte l'avis PPA de l'EPA Euroméditerranée, l'article 10 est complété afin d'imposer un minimum de surface de pleine terre dans certains secteurs non réglementés, tout en veillant à ne pas compromettre la faisabilité des projets sur des lots de petites tailles.

Version PLUi avant modification :

Article 10 – Qualité des espaces libres

10.1. Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des plantations de valeur équivalente.

10.2. Dans le cas de *constructions** nouvelles,

- tous les espaces libres à la fois en sursol et en sous-sol sont traités en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige ;
- les espaces libres, en sursol seulement, sont plantés d'arbres de haute tige et/ou végétalisés.

10.3. Les dalles sont plantées au niveau du sol et plantées ou jardinées sur rez-de-chaussée.

Version PLUi après enquête publique :

Article 10 – Qualité des espaces libres

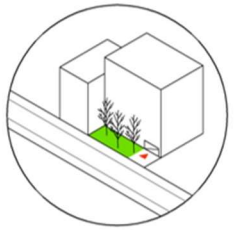
10.1. Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des plantations de valeur équivalente.

10.2. Les dalles sont plantées au niveau du sol et plantées ou jardinées sur rez-de-chaussée.

10.3 Les espaces plantés doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

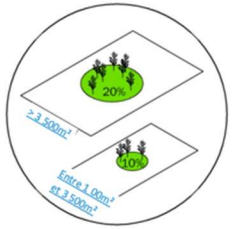
10.4 Les retraits sur rue, à l'exception des accès, sont traités en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Toutefois, lorsque le pourcentage d'*espace de pleine terre** minimal est atteint en cœur d'îlot, les retraits seront, dans la mesure du possible, constitués d'*espaces de pleine terre** ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, feront l'objet d'un traitement paysager de qualité : réalisation d'*espaces végétalisés** composés d'un complexe de terre d'une épaisseur minimale de 0,7 mètre (hors drainage) permettant la plantation d'arbustes.



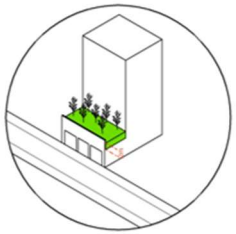
10.5 En outre, sur les parcelles dont la superficie est :

1) supérieure à 3500 m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente 20% au moins du terrain, déduction faite des cessions gratuites ;
2) comprises entre 1000 et 3500m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente au moins 10% du terrain, déduction faite des cessions gratuites.
3) Les normes précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation pour laquelle la surface résiduelle de la parcelle ne serait satisfaisante.



10.6 Les arbres de haute tige visés aux articles b et c ci-dessus sont plantés à raison d'un sujet minimum par tranche de 80m² de pleine terre imposée.

10.7 En cas d'impossibilité technique, dûment justifiée, de ne pouvoir satisfaire aux normes ci-dessus édictées, ou dès lors qu'il s'agit de passer au-delà desdites normes, les arbres de haute tige peuvent être plantés dans une épaisseur de terre végétale de 2 mètres au moins.



10.8 En cas de réhabilitation de constructions existantes, incluant la création de surfaces constructibles supplémentaires, mais n'agrandissant pas l'emprise au sol existante, le présent article ne s'applique pas.

10.9 Cet article ne s'applique pas en sUeE1-3.

En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

3.12 Zones sUeE2 et sUeE3 - Article 10 : qualité des espaces libres

Justification :
Afin de lever tout doute, il est indiqué que la règle ne s'applique pas en l'absence de création d'emprise au sol, ce afin de faciliter les réhabilitations/transformations
Afin de prendre en compte l'avis PPA de l'EPA Euroméditerranée, la zone sUeE3 est également concernée par cet ajout

Version PLUi avant modification :
RAS

Version PLUi après modification :

f) En cas de réhabilitation de constructions existantes, incluant la création de surfaces constructibles supplémentaires, mais n'agrandissant pas l'emprise au sol existante, le présent article ne s'applique pas.

3.13 Zones sUeE1, 2 et 3 - Article 11 : stationnement

Justification :
Afin de prendre en compte l'avis PPA de l'EPA Euroméditerranée, l'obligation de contiguïté foncière pour appliquer le foisonnement à l'échelle d'une opération d'ensemble est supprimée, afin d'en favoriser la mise en oeuvre.

Version PLUi avant modification :
RAS

Version PLUi après enquête publique *(ex sUeE2)* :

j) Dans le cas d'une opération d'ensemble ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières , et dans le respect des distances définies aux 11a) et 11b) précédent, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les normes définies ci-avant s'appliquent à l'ensemble du projet.

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles.

Cependant les normes définies ci-avant pourront être minorées dans une proportion ne pouvant excéder 30% de la norme exigée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
■ Les *constructions** concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;
■ Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des *constructions** ;
■ Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte le gain de places obtenu grâce au foisonnement, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur : nature des destinations concernées par l'opération, taux et le rythme de fréquentation attendu, offre de stationnement existante à proximité de l'opération.

3.14 Zone sUnr

Justification :
Avec la création de trois nouvelles zones sUnr, le chapeau de la zone doit être mis à jour. A la suite de l'enquête publique, une nouvelle zone est créée.

De plus, le renvoi à l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme est supprimé car ces OAP ne sont pas des OAP valant règlement mais des OAP de composition plus détaillées que les OAP habituelles. Ces zones sUnr sont donc soumises à la fois à des OAP plus détaillées mais également au règlement.

Etant donné que sur ces zones les OAP sont plus détaillées, le règlement est conçu pour être plus allégé pour laisser place au projet.

Version PLUi avant modification :

Zones sUnr

La zone sUnr couvre le périmètre de l'OAP Théodora.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Une OAP sectorielle précise notamment les conditions d'aménagement et d'équipements de cette zone, conformément aux dispositions de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement (volume L).

Version PLUi après modification :

Zones sUnr

Les zones sUnr couvrent les périmètres de :
- l'OAP Théodora.
- L'OAP Banon
- L'OAP Montolieu
- L'OAP Moulin Maurel

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement (volume L).

Version PLUi après enquête publique :

Zones sUnr

Les zones sUnr couvrent les périmètres de :
- l'OAP Théodora.
- L'OAP Banon
- L'OAP Montolieu
- L'OAP Moulin Maurel
- L'OAP National nord

3.15 Zone sUnr – affectation des sols et destination des constructions

Justification :
En lien avec le changement de logique de la zone détaillé précédemment, les articles 1, 2 et 3 renvoient au contenu de leur OAP respective.

Version PLUi avant modification :

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

Cf. l'OAP Théodora

Article 2 – Évolution des *constructions existantes**

a) **Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'annexe…) sont** :
- **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'OAP ;
- **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'OAP ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admises sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'OAP ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. l'OAP Théodora

Version PLUi après modification :

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

Cf. OAP sectorielle

Article 2 – Évolution des *constructions existantes**

Cf. OAP sectorielle

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Cf. OAP sectorielle

3.16 Zone sUnr – volumétrie des constructions

Justification :
En lien avec le changement de logique de la zone, les articles 4 et 5 renvoient au contenu de leur OAP respective. L'article 5 est tout de même réglementé concernant les toits plats afin de limiter les impacts visuels.

Version PLUi avant modification :

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des *constructions

Cf. l'OAP Théodora

Article 5 – Hauteur des *constructions

Cf. l'OAP Théodora

Version PLUi après modification :

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des *constructions

Cf. OAP sectorielle

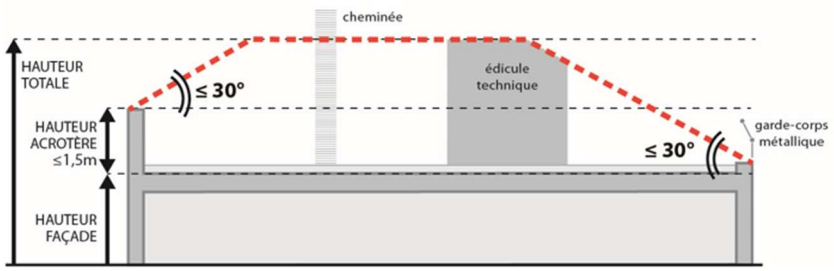
Article 5 – Hauteur des *constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones sUnr, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ Hauteur de façade sur les terrains en pente ;
→ Composition volumétrique contextualisé ;
→ Volumétrie du dernier niveau ;
→ Constructions dans la pente.

Cf. OAP sectorielle
Et en complément :

a) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et *constructions** qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (*pergolas** par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Ces installations ou *constructions** doivent s'inscrire dans le *volume de la 5e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètre.

En cas de nécessité technique liée au bon fonctionnement :

- les cheminées (hormis les décoratives donc sans usage technique) peuvent déroger au *volume de la 5e façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installées sans tenir compte de l'angle de 30°.

Zone sUnr – implantation des constructions

Justification :

En lien avec le changement de logique de la zone, les articles 6 et 7 renvoient au contenu de leur OAP respective. L'article 8 est toutefois réglementé afin de gérer les distances entre les bâtiments pour une meilleure qualité d'habiter.

Version PLUi avant modification :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 6 – Implantation des *constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

Cf. l'OAP Théodora

Article 7 – Implantation des *constructions par rapport aux limites séparatives**

Cf. l'OAP Théodora

Article 8 – Implantation des *constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Cf. l'OAP Théodora

Version PLUi après modification :

MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des *constructions** par rapport aux emprises publiques et voies

Cf. OAP sectorielle

Article 7 – Implantation des *constructions** par rapport aux limites séparatives

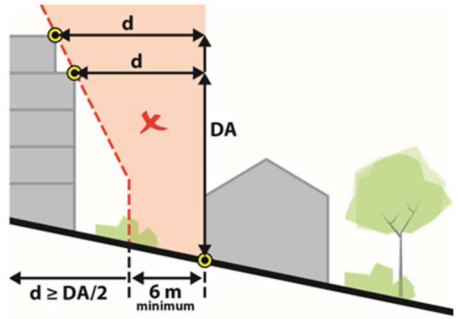
Cf. OAP sectorielle

Article 8 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones sUnr, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ Composition volumétrique contextualisé ;
→ Volumétrie des façades ;
→ Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
→ Implantation des *constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.**

a) Lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\ mètres$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

b) Toutefois, **lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (*fenestrons** par exemple)**, l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

3.17 Zone sUnr – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Justification :
En lien avec le changement de logique de la zone, les articles 9, 10 et 11 renvoient au contenu de leur OAP respective, car chaque OAP peut avoir ses spécificités.

Version PLUi avant modification :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions*

Cf. OAP Théodora et

a) Installations techniques

En cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les boitiers doivent être implantées à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).
Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

Les installations techniques* prenant place sur une toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public et :

- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.

Article 10 – Qualité des espaces libres

Cf. OAP Théodora

Article 11 – Stationnement

Cf. OAP Théodora

Version PLUi après modification :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des *constructions

Cf. OAP sectorielle

Article 10 – Qualité des espaces libres

Cf. OAP sectorielle

Article 11 – Stationnement

Cf. OAP sectorielle

3.18 Zone sUnr – équipements et réseaux

Justification :

En lien avec le changement de logique de la zone, les articles 12 et 13 renvoient au contenu de leur OAP respective, car chaque secteur peut avoir des spécificités.

A la suite de l'enquête publique, l'article 13 sur les réseaux est à nouveau revu afin d'intégrer le même règlement que dans les zones UC.

Version PLUi avant modification :

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies et accès

a) Les *constructions** sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.

b) Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

c) Pour les opérations portant sur un îlot entier, toutes dispositions sont prises pour permettre des conditions de manœuvre et de stationnement des véhicules de livraison, de service et de sécurité, hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker (avec une capacité d'au moins 70 litres/m² de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie et communications numériques

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

j) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9a).

Défense incendie

k) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Version PLUi après modification :

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Cf.oap sectorielle

Article 13 – Desserte par les réseaux

Cf.oap sectorielle

Version PLUi après enquête publique :

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
- par infiltration à l'intérieur du *terrain**
- ou, en cas d'impossibilité technique avéré par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

Eaux pluviales

Hormis dans l'OAP Moulin Maurel,

f) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avéré (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.

g) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes imperméabilisations générées par l'édification :
- de *constructions** nouvelles y compris démolition/reconstruction ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux projets qui ont été engagés avant l'approbation du présent PLUi et qui ont fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau.

h) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :
   - Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
   - Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.

i) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.

j) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie et communications numériques

k) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

l) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9i).

Défense incendie

m) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

MODIFICATIONS DU TOME N : REGLEMENT/VOLET PATRIMONIAL

1 TOME N.1 : DISPOSITIONS COMMUNES

La liste des éléments protégés est modifiée pour les lignes suivantes :

Supprimé :

11	EG	22	EG-22	Patrimoine religieux / Architecture votive	C-50	Eglise Sainte Jeanne d'Arc (Fernand Pouillon arch.).	2, Ba

Ajoutés :

ALH	EB	2	ALH-EB2	Bastide/château - Patrimoine bastidaire	C-25	Bastide Luc (propriété communale), lieu de tournage de films de Marcel Pagnol	Chemin de la Bastidonne
ALH	EI	1	ALH-EI1	Patrimoine de l'industrie	C-17	Four à chaux (propriété communale)	1419 Avenue Etienne Cucca
ALH	EZ	3	ALH-EZ3	Autre type d'édifice	C-10	Bergerie	Domaine de la Bastidonne, chemin de la Verrère

Ajoutés après enquête publique :

SLV	EY	9	SLV-EY9	Patrimoine hydraulique	C-04	Avenue du 8 mai 1945	
SLV	EY	10	SLV-EY10	Patrimoine hydraulique		Traverse de la gare	
LCT	EH	1	LCT-EH1	Patrimoine de l'hôtellerie	E - 32	Hôtel Miramar	
LCT	EH	2	LCT-EH2	Patrimoine de l'hôtellerie	E - 32	Hôtel restaurant Rose Thé	
LCT	EV	16	LCT-EV16	Villa	E-32	Villa "à deux nefs"	
LCT	EV		LCT-EV17	Villa	E-33	"Villa à la grande terrasse couverte"	
CEY	EM	4	CEY-EM4	Patrimoine militaire	E-24	Pan de la muraille médiévale	
10	EG	86	EG-86	Patrimoine religieux	C-48	Église Saint-Maurice d'Agaune	

Quartiers en balcons remarquables (BA)

A la suite de l'enquête publique, les règles des installations techniques sur toiture ont été revues au sein de la zone UC2. En effet, la majorité des quartiers en balcons sont classés en UP ou UB, et une seule zone UC2, avec son bâti relativement haut (R+4), offre une visibilité très limitée des installations en toiture. De ce fait, un assouplissement a été introduit afin de permettre les installations techniques en toiture sous réserve d'une bonne intégration.

Version PLUi après enquête publique :

→ À l'exception des cheminées et des antennes qui devront s'intégrer de manière harmonieuse au volume de la couverture, aucune installation technique* n'est autorisée au-dessus de la couverture, hormis dans la zone UC2. Les cheminées, les antennes prenant place en toiture et les cheminées factices doivent être peu visibles depuis l'espace public et traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture, sans dépasser cette dernière de plus de 2,5 mètres. Au sein de la zone UC2, les installations techniques*

doivent être peu visibles depuis l'espace public et traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ; leur taille et leur position doivent concourir à la composition architecturale de la toiture.

2 TOME N.3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES BASSIN CENTRE

Code et n° de la planche	EV137 - n° C-52 • 8e arrondissement
Nom	Villa Plasse (ancien "Pavillon militaire")
Type	Villa
Adresse	1, avenue des Îles d'or et 7, avenue de Monaco - La Plage
Critère de préservation	☒ historique ☒ architectural ☐ artistique ☐ culturel ☒ paysager

Historique
Cette villa pittoresque et insolite à Marseille fut édifiée à la fin du XIXe siècle. Elle évoque certaines villas de la Ville d'hiver d'Arcachon ou les chalets suisses de style éclectique édifiés dans le Valais. Cette vaste demeure qui a longtemps appartenu à l'État (Ministère de l'Intérieur) est aujourd'hui une copropriété privée.

Description de l'ouvrage
Plan de masse : édifice de plan carré à cinq travées **/ Matériaux :** pierre, bois, enduit **/ Couverture :** toit en pavillon, charpente à larges débords ; tuile, zinc **/ Ornements des façades :** avant-toits saillants, consoles ajourées portant les galeries en bois, oculi au-dessus des baies cintrées du rez-de-chaussée **/ Épannelage :** RdC surélevé sur un étage de soubassement plus large qui abritait des communs et constitue une plateforme, deux étages carrés, combles **/ Surface parcellaire :** 11 037 m² **- bâtie :** 497 m² **- total planchers :** 124 m².

Justification de la préservation
Cette demeure est un unicum à Marseille : elle est exceptionnelle de par ses volumes, sa modénature et sa toiture. Le dessin de la charpente et les débords du toit sont, en particulier, remarquables.

Prescriptions spécifiques
L'ouvrage historique ne devra pas être dénaturé et il devra conserver sa composition, ses matériaux et ses éléments de décor (consoles ajourées, balustres en bois du balcon filant du premier étage). Aucune modification d'aspect de façade et de toiture n'est possible. Des extensions accolées à l'étage de soubassement sont autorisées. Toute construction sur les parcelles 119 et 121 sera refusée si elle est de nature à compromettre l'environnement, le paysage et l'identité historique du bâtiment situé sur la parcelle 120.

En jaune, les modifications apportées à la fiche en modification n°3 du PLUi.

Les modifications de clarification de rédaction apportées sont finalement contraires à la philosophie recherchée.

Il est donc proposé de revenir à la rédaction antérieure.

Fiche après modification :

Code et n° de la planche	EV137 - n° C-52 • 8e arrondissement
Nom	Villa Plasse (ancien "Pavillon militaire")
Type	Villa
Adresse	1, avenue des Îles d'or et 7, avenue de Monaco - La Plage
Critère de préservation	☒ historique ☒ architectural ☐ artistique ☐ culturel ☒ paysager

Historique
Cette villa pittoresque et insolite à Marseille fut édifiée à la fin du XIXe siècle. Elle évoque certaines villas de la Ville d'hiver d'Arcachon ou les chalets suisses de style éclectique édifiés dans le Valais. Cette vaste demeure qui a longtemps appartenu à l'État (Ministère de l'Intérieur) est aujourd'hui une copropriété privée.

Description de l'ouvrage
Plan de masse : édifice de plan carré à cinq travées **/ Matériaux :** pierre, bois, enduit **/ Couverture :** toit en pavillon, charpente à larges débords ; tuile, zinc **/ Ornements des façades :** avant-toits saillants, consoles ajourées portant les galeries en bois, oculi au-desus des baies cintrées du rez-de-chaussée **/ Épannelage :** RdC surélevé, deux étages carrés, combles **/ Surface parcellaire :** 11 037 m² **- bâtie :** 497 m² **- total planchers :** 124 m².

Justification de la préservation
Cette demeure est un unicum à Marseille : elle est exceptionnelle de par ses volumes, sa modénature et sa toiture. Le dessin de la charpente et les débords du toit sont, en particulier, remarquables.

Prescriptions spécifiques
L'ouvrage ne devra pas être dénaturé et il devra conserver sa composition, ses matériaux et ses éléments de décor (consoles ajourées, balustres en bois du balcon filant du premier étage). Aucune modification d'aspect de façade et de toiture n'est possible. Toute construction sur les parcelles 119 et 121 sera refusée si elle est de nature à compromettre l'environnement, le paysage et l'identité du bâtiment situé sur la parcelle 120.

Par ailleurs, après l'enquête publique, deux modifications du tome N3 sont apportées :

Fiche EH4 n°C-46 :

La fiche de protection de l'hôtel Péron est modifiée en accord avec l'ABF. L'intégralité des façades Ouest et Sud, situées en alignement sur voie, doit être conservée (composition, matériaux, ornements). La suppression des bâtiments adventices, postérieurs à la construction du bâtiment historique ou dénaturant le style Art Décoratif d'origine, est admise notamment la suppression de l'appendice situé en façade Est au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage. La suppression et la modification des superstructures en toiture sont admises dans les gabarits existants ;

Fiche après enquête publique :

Code et n° de la planche	EH4 - n° C-46 • 7e arrondissement
Nom	Hôtel Peron
Type	Patrimoine de l'hôtellerie
Adresse	119, corniche du Président J.-F. Kennedy - Endoume
Critère de préservation	☒ historique ☒ architectural ☐ artistique ☐ culturel ☒ paysager

Historique
Créé par Sauveur Baiada en 1925, cet hôtel est typiquement Art Décoratif. Par les motifs floraux colorés en céramique positionnés en haut de façade et les tons vifs de l'ensemble, il se rapproche notamment de l'Art Décoratif américain.

Description de l'ouvrage
Plan de masse : immeuble d'angle **/ Matériaux :** béton, enduit **/ Façades** à 4 et 2 travées, percées de baies cintrées, rythmées par un soubassement traité avec une couleur différente, des bandeaux non enduits et une corniche d'attique à fort ressaut **/ Ornements** : oculi décorés de feuillages en fonte peints, appui en corbeille de l'oriel d'angle orné de rameaux de lauriers, marquise en anse de panier de l'entrée encadrée de voussures **/ Épannelage :** R+4.

Justification de la préservation
L'appellation "jazz moderne" ou "variante tropicale", propre au style Art Décoratif fantaisiste de Miami, fait ici office d'exception dans le paysage urbain marseillais. Le petit corps hors œuvre adossé sur la façade Est au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage et les locaux techniques sur le toit-terrasse ne sont pas protégés au titre du PLUi.

Prescriptions spécifiques
L'intégralité des façades Ouest et Sud situées en alignement sur voie doit être conservée (composition, matériaux, ornements). La suppression des bâtiments adventices postérieurs à la construction du bâtiment historique ou dénaturant le style Art Décoratif d'origine est admise notamment la suppression de l'appendice situé en façade Est au niveau rez-de-chaussée et du premier étage. La suppression et la modification des superstructures en toiture sont admises dans les gabarits existants.

Vues obliques : ©Google Imagerie © 2017 (http://gokml.net/maps) / Vues aériennes : Orthophoto MPM | IGN 2013

Fiche EG86 n°48 :

Une fiche est également ajoutée pour encadrer la préservation de l'église Saint Maurice d'Agaune.

Fiche ajoutée après enquête publique :

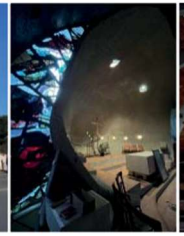
Code et n° de la planche	EG86 - n°C-48 • 10e arrondissement
Nom	Église Saint-Maurice d'Agaune
Type	Patrimoine religieux
Adresse	57, boulevard Icard, Pont-de-Vivaux
Critère de préservation	☒ historique ☒ architectural ☐ artistique ☐ culturel ☒ paysager

Historique
Cette église de quartier achevée en 1964 est l'œuvre de l'architecte toulousain Auguste Vivès. Son architecture de béton brut dépouillée et élégante étonne. Moderne et fonctionnelle, son originalité vient de sa forme peu académique (voûtes très basses). Elle intègre une réalisation du maître-verrier toulousain Henri Guérin (1963). Elle a été désacralisée en 2019.

Description de l'ouvrage
Deux volumes reliés par une verrière en arc courbé (2 x 30 m). Grand narthex fermé couvert par une voile. Nef asymétrique dépourvue de pilier (poutres ondulantes). Chœur aménagé dans une coque très fine soutenue par des contreforts. Campanile surplombant le chœur formé par une voile de béton tendue par un mât incliné **/ Hauteur :** 9 m **/ Matériaux :** parois en béton brut de décoffrage, parois en béton recouvert de crépi, entre-poutres constituées de parefeuilles en terre cuite.

Justification de la préservation
Cette église exceptionnelle témoigne des expérimentations dans l'architecture religieuse moderne des années 1960, adaptée à la liturgie de Vatican II qui renouvelait l'ensemble des célébrations et la participation des fidèles. Les habitants de Pont-de-Vivaux sont très attachés à ce signal architectural à la silhouette atypique qui marque le paysage.

Prescriptions spécifiques
Aucune modification d'aspect de façade et de toiture n'est possible. L'utilisation à venir devra être respectueuse de la spécificité de l'ancien lieu de culte (activité sociale ou d'intérêt collectif).



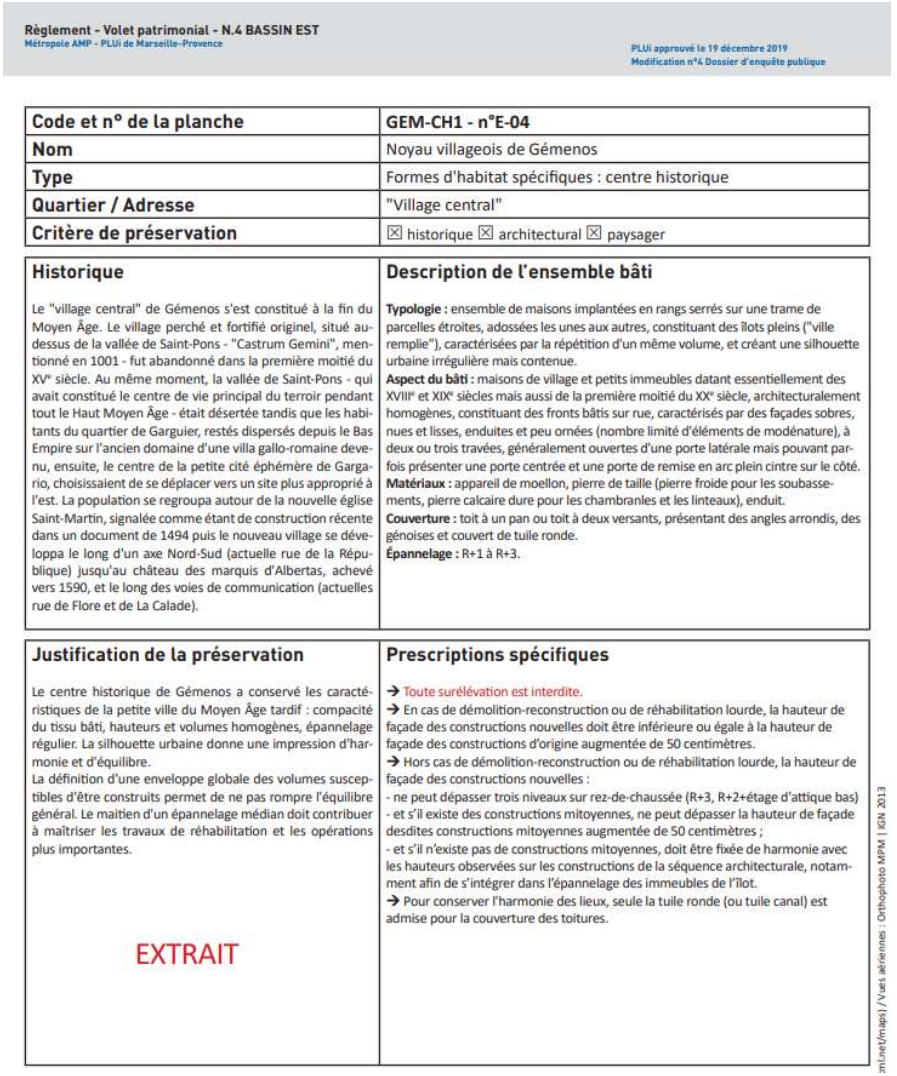
3 TOME N.4 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES BASSIN EST

Modification de la fiche patrimoine de Gémenos GEM-CH1 n° E-04:

Afin de conserver le caractère du centre villageois, sa silhouette urbaine ancienne avec des hauteurs et des volumes homogènes, il est nécessaire de renforcer l'interdiction de toute surélévation permettant la création d'un étage supplémentaire, dans l'objectif de notamment favoriser la luminosité dans les rues étroites du village.

En outre, cette prescription permet également de :

- Diminuer les besoins en chauffage et en éclairage artificiel, tout en laissant pénétrer la lumière grâce à une bonne exposition des surfaces vitrées ;
- Améliorer l'aération des logements.



Règlement - Volet patrimonial - N.4 BASSIN EST
Métropole AMP - PLUi de Marseille-Provence
PLUi approuvé le 19 décembre 2019
Modification n°4 Dossier d'enquête publique

Code et n° de la planche	**GEM-CH1 - n°E-04**
Nom	Noyau villageois de Gémenos
Type	Formes d'habitat spécifiques : centre historique
Quartier / Adresse	"Village central"
Critère de préservation	☒ historique ☒ architectural ☒ paysager

Historique

Le "village central" de Gémenos s'est constitué à la fin du Moyen Âge. Le village perché et fortifié originel, situé au-dessus de la vallée de Saint-Pons - "Castrum Gemini", mentionné en 1001 - fut abandonné dans la première moitié du XVe siècle. Au même moment, la vallée de Saint-Pons - qui avait constitué le centre de vie principal du terroir pendant tout le Haut Moyen Âge - était désertée tandis que les habitants du quartier de Garguier, restés dispersés depuis le Bas Empire sur l'ancien domaine d'une villa gallo-romaine devenu, ensuite, le centre de la petite cité éphémère de Gargario, choisissaient de se déplacer vers un site plus approprié à l'est. La population se regroupa autour de la nouvelle église Saint-Martin, signalée comme étant de construction récente dans un document de 1494 puis le nouveau village se développa le long d'un axe Nord-Sud (actuelle rue de la République) jusqu'au château des marquis d'Albertas, achevé vers 1590, et le long des voies de communication (actuelles rue de Flore et de La Calade).

Description de l'ensemble bâti

Typologie : ensemble de maisons implantées en rangs serrés sur une trame de parcelles étroites, adossées les unes aux autres, constituant des îlots pleins ("ville remplie"), caractérisées par la répétition d'un même volume, et créant une silhouette urbaine irrégulière mais contenue.
Aspect du bâti : maisons de village et petits immeubles datant essentiellement des XVIIIe et XIXe siècles mais aussi de la première moitié du XXe siècle, architecturalement homogènes, constituant des fronts bâtis sur rue, caractérisés par des façades sobres, nues et lisses, enduites et peu ornées (nombre limité d'éléments de modénature), à deux ou trois travées, généralement ouvertes d'une porte latérale mais pouvant parfois présenter une porte centrée et une porte de remise en arc plein cintre sur le côté.
Matériaux : appareil de moellon, pierre de taille (pierre froide pour les soubassements, pierre calcaire dure pour les chambranles et les linteaux), enduit.
Couverture : toit à un pan ou toit à deux versants, présentant des angles arrondis, des génoises et couvert de tuile ronde.
Épannelage : R+1 à R+3.

Justification de la préservation

Le centre historique de Gémenos a conservé les caractéristiques de la petite ville du Moyen Âge tardif : compacité du tissu bâti, hauteurs et volumes homogènes, épannelage régulier. La silhouette urbaine donne une impression d'harmonie et d'équilibre.
La définition d'une enveloppe globale des volumes susceptibles d'être construits permet de ne pas rompre l'équilibre général. Le maitien d'un épannelage médian doit contribuer à maîtriser les travaux de réhabilitation et les opérations plus importantes.

EXTRAIT

Prescriptions spécifiques

→ Toute surélévation est interdite.
→ En cas de démolition-reconstruction ou de réhabilitation lourde, la hauteur de façade des constructions nouvelles doit être inférieure ou égale à la hauteur de façade des constructions d'origine augmentée de 50 centimètres.
→ Hors cas de démolition-reconstruction ou de réhabilitation lourde, la hauteur de façade des constructions nouvelles :
- ne peut dépasser trois niveaux sur rez-de-chaussée (R+3, R+2+étage d'attique bas)
- et s'il existe des constructions mitoyennes, ne peut dépasser la hauteur de façade desdites constructions mitoyennes augmentée de 50 centimètres ;
- et s'il n'existe pas de constructions mitoyennes, doit être fixée de harmonie avec les hauteurs observées sur les constructions de la séquence architecturale, notamment afin de s'intégrer dans l'épannelage des immeubles de l'îlot.
→ Pour conserver l'harmonie des lieux, seule la tuile ronde (ou tuile canal) est admise pour la couverture des toitures.

zmi.net/maps) / Vues aériennes : Orthophoto MPM | IGN 2013

Par ailleurs, après l'enquête publique et en cohérence avec l'évolution de l'OAP Bord de Mer à la Ciotat, plusieurs fiches sont ajoutées pour la protection de 2 villas et 2 hôtels.

Fiches ajoutées après enquête publique :

Code et n° de la planche	LCT-EH1 - n°E-33
Nom	Hôtel "Miramar"
Type	Patrimoine de l'hôtellerie
Adresse	121, boulevard Beau Rivage
Critère de préservation	☒ historique ☒ architectural ☐ artistique ☐ culturel ☒ paysager

Historique

L'hôtel a été construit dans les années 1930. Son architecture est caractérisée par l'éclectisme typique du style régionaliste provençal (jeu de pleisn et de vides, composition de volumes imbriqués, rangs de génoises en bordure de rive ou marquant certains niveaux, enduit de couleur ocre, pergola).

Description de l'ouvrage

Plan de masse : édifice rectangulaire **/ Façade principale** ordonnancée, composée de part et d'autre d'une porte cintrée, rythmée par une alternance de baies rectangulaires, de baies géminées et de loggias doubles, adoucie par des colonnettes et des balcons arrondis, mais asymétrique : une aile est moins élevée car elle devait accueillir une terrasse avec une pergola **/ Matériaux :** béton ou moellon (incertitude), enduit **/ Couverture :** toit-terrasse **/ Épannelage :** R+2.

Justification de la préservation

L'édifice est un bon exemple de l'architecture balnéaire dite néo-provençale en vogue dans les années 1930. Il est aussi emblématique de l'essor de la sation balnéaire de La Ciotat dans les années 1930.

Prescriptions spécifiques

Aucune modification d'aspect de façade et de toiture n'est possible. L'ouvrage devra conserver sa composition, ses matériaux, ses modénatures et ses éléments de décor (garde-corps et grilles des baies géminées en fer forgé (motif d'ondes), ligne de tuiles ondulante formant un larmier au-dessus de l'entrée, lignes de tuiles ourlant les sous-faces des balcons arrondis, génoises sur les rives de toit, colonnettes de la pergola inachevée).

Code et n° de la planche	LCT-EH2 - n°E-33
Nom	Hôtel restaurant "Rose Thé"
Type	Patrimoine de l'hôtellerie
Adresse	247, boulevard Beau Rivage
Critère de préservation	☒ historique ☒ architectural ☐ artistique ☐ culturel ☒ paysager

Historique

L'hôtel est inauguré en 1932, peu après le casino de La Ciotat.

Description de l'ouvrage

Plan de masse : édifice rectangulaire **/ Façade principale** lisse, asymétrique, percée de baies rectangulaires et de baies arquées, rythmée par des balcons arrondis en baignoire **/ Matériaux :** béton ou moellon (incertitude), tuile, enduit **/ Couverture :** toit-terrasse **/ Épannelage :** R+2.

Justification de la préservation

L'édifice est un bon exemple de l'architecture balnéaire des années 1930. Il est aussi emblématique de l'essor de la sation balnéaire de La Ciotat dans les années 1930.

Prescriptions spécifiques

Aucune modification d'aspect de façade et de toiture n'est possible. L'ouvrage devra conserver sa composition, ses matériaux et ses modénatures. Dans le cadre de travaux de restauration dans l'état d'origine, la pergola ondulante sur colonnettes originelle sera restituée à l'identique.

Code et n° de la planche	LCT-EV16 - n°E-33
Nom	"Villa à la grande terrasse couverte"
Type	Villa
Adresse	327, avenue Franklin Roosevelt
Critère de préservation	☒ historique ☒ architectural ☐ artistique ☐ culturel ☒ paysager

Historique

Maison de villégiature construite dans les années 1930 caractérisée par l'éclectisme typique du style régionaliste provençal (composition de volumes imbriqués, rangs de génoises en bordure de rive, enduit de couleur ocre).

Description de l'ouvrage

Plan de masse composite : bâtiment rectangulaire avec deux avant-corps **/ Façade principale** organisée autour d'un avant-corps semi-circulaire à deux niveaux (arcade aux arches en plein cintre au rez-de-chaussée), baies cintrées **/ Matériaux :** moellon ou béton armé (incertitude) et enduit, piliers corniers en pierre de taille, colonnettes en béton **/ Ornements :** génoises en tuile creuse **/ Couverture :** toit à longs pans et croupes ; croupe ronde (avant-corps) ; tuile ronde **/ Épannelage :** R+1.

Justification de la préservation

Cette demeure est un bon exemple de l'architecture balnéaire dite néo-provençale en vogue dans les années 1930. La façade principale joue sur les pleins et les vides et elle est animée par un élément hors-œuvre qui forme un ample auvent au rez-de-chaussée et une terrasse couverte monumentalisée à l'étage.

Prescriptions spécifiques

Aucune modification d'aspect de façade et de toiture n'est possible. L'ouvrage devra conserver sa composition, ses matériaux, ses modénatures et ses éléments de décor (garde corps en fer forgé très fin, deux rangs de génoise, colonnettes géminées, porche rampant percé d'une niche orné de tuiles faîtières, ferronnerie du portail). Le beau jardin - composé sur le devant autour d'un grand parterre ovale - comprenant de grands arbres de haute tige sera intégralement conservé.

Code et n° de la planche	LCT-EV17 - n°E-33
Nom	Villa "Quatre Vents"
Type	Villa
Adresse	303, avenue Franklin Roosevelt
Critère de préservation	☒ historique ☒ architectural ☐ artistique ☐ culturel ☒ paysager

Historique

Maison de villégiature construite dans les années 1930. Son architecture sophistiquée est caractérisée par l'éclectisme typique du style régionaliste provençal (composition de volumes imbriqués, rangs de génoises en bordure de rive, enduit de couleur ocre, porche à arcade, étage de soubassement en appareil de pierre percé de soupiraux).

Description de l'ouvrage

Plan de masse : bâtiment rectangulaire **/ Façade principale** asymétrique présentant des baies d'angle intégrant une colonne d'angle et une colonne engagée, une baie étroite oblongue toute hauteur qui éclaire la cage d'escalier et un avant-corps en semi-rotonde percé de triplets **/ Entrée latérale** accessible par des degrés et un porche qui supporte une terrasse **/ Matériaux :** moellon ou béton armé (incertitude), enduit **/ Couverture :** toit à longs pans et croupes, toit rayonnant, tuile ronde **/ Épannelage :** RdC surélevé+1.

Justification de la préservation

Cette demeure est un bon exemple de l'architecture balnéaire dite néo-provençale en vogue dans les années 1930. La façade d'agrément est animée par un élément hors-œuvre latéral monumental. Le jardin est agrémenté par un parterre ovale sur le devant.

Prescriptions spécifiques

Aucune modification d'aspect de façade et de toiture n'est possible. L'ouvrage devra conserver sa composition, ses matériaux, ses modénatures et ses éléments de décor : grilles en fer forgé des baies de la cage d'escalier (volutes), colonnettes des baies en béton, génoises, tuiles faîtières des cheminées. Les châssis rectangulaires des triplets et le système de volets roulants des baies d'angle caractéristiques du style Art Déco doivent être conservés.

Après l'enquête publique, une fiche est également ajoutée pour la protection du mur d'enceinte du village de Ceyreste :

Code et n° de la planche	**CEY-EM4 - n°E-24**
Nom	Pan de la muraille médiévale
Type	Patrimoine militaire
Adresse	12, boulevard Alphonse David
Critère de préservation	☒ historique ☐ architectural ☐ artistique ☐ culturel ☒ paysager
Historique Enceinte primitive du village située en limite du vallat qui constitue l'un des murs d'une maison de village édifiée au XVII[e] siècle.	**Description de l'ouvrage** Paroi en pierres irrégulières de 12,50 m de hauteur, couvrant une surface de 200 m², constituée de plusieurs appareillages qui correspondent à différentes époques de construction, percée de trois fenêtres et de deux fenestrons. Fantômes d'ouverture et plusieurs linteaux en bois conservés dans le mur. Absence de couronnement en tête de mur sur la terrasse nord-ouest. Plusieurs pierres manquantes dans les appareillages d'angle.
Justification de la préservation Vestige de l'enceinte médiévale présentant différentes strates successives.	**Prescriptions spécifiques** Dans le cadre de travaux de réhabilitation, purge des joints trop dégradés, des reprises au ciment gris et des linteaux en bois trop dégradés, remplacement des pierres manquantes, conservation des barbacanes, reconstitution des joints au mortier de chaux en conservant les teintes existantes (pas de jointement au mortier de ciment, utilisation exclusive de mortier de chaux non adjuvanté).

4 TOME N.5 : LISTE DES ARBRES PROTEGES

En lien avec les ajouts de protection sur les planches graphiques, la liste des arbres protégés est complétée par les lignes suivantes :

ALLAUCH	157	Chêne vert
ALLAUCH	158	Chêne vert
SEPTÈMES-LES-VALLONS	156	Sapin d'Andalousie

MODIFICATIONS DU TOME 0 : SERVITUDES D'URBANISME -

Les tableaux suivants indiquent les servitudes qui sont modifiées/supprimées/ajoutées.

1 TOME 01: LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE

1.1 Ajoutés

Gignac La Nerthe	GNL-042 ; GNL-043
Marignane	MGN-094 ;
Marseille	M08-050 ; M15-156 ; M15-157 ; M15-158 ; M15-159
Plan de Cuques	PDC-053
Sausset-les-Pins	SLP-011 ; SLP-012
Septèmes-les-Vallons	SVL-052
Ceyreste	CEY-037

1.2 Supprimés

Allauch	ALH-086
Le Rove	LRV-01 ; LRV-004 ; LRV-005 ;
Marignane	MGN-001 ; MGN-046 ; MGN-051
Marseille	M07-003 ; M09-007 ; M09-015 ; M10-038 ; M10-060 ; M10-083 ; M11-092 ; M11-111 ; M12-030 ; M12-039 ; M12-042 ; M12-064 ; M12-072 ; M13-161 ; M14-008 ; M14-042 ; M14-045 ; M14-066 ; M14-068 ; M14-080 ; M14-085 ; M14-086 ; M14-087 ; M14-088 ; M14-090 ; M14-092 ; M14-098 ; M14-099 ; M14-100 ; M14-101 ; M14-102 ; M14-103 ; M15-018 ; M15-027 ; M15-093 ; M16-023 ; M16-029 ; M16-058 ;
Roquefort-la-Bédoule	RLB-002
Septèmes-les-Vallons	SLV-008

1.3 Modifiés (mise à jour de la table attributaire ou graphique)

Allauch	ALH-021 ; ALH-037 ; ALH-72 ; ALH-88 ; ALH-95
Le Rove	LRV-006
Ensuès-la-Redonne	ELR-006
Gignac La Nerthe	GNL-001 ; GNL-002 ; GNL-003 ; GNL-006 ; GNL-009 ; GNL-010 ; GNL-012 ; GNL-024 ; GNL-030
Marignane	MGN-010 ; MGN-047 ;
Marseille	M05-003 ; M05-006 ; 051 ; M10-035 ; M10-074 ; M10-097 ; M10-099 ; M10-102 ; M11-017 ; M11-014 ; M11-051 ; M11-072 ; M11-073 ; M12-016 ; M12-031 ; M12-032 ; M12-083 ; M12-086 ; M12-087 ; M13-053 ; M14-005 ; M14-026 ; M14-043 ; M14-048 ; M14-097 ; M14-104 ; M14-105 ; M15-025 ; M15-032 ; M15-035 ; M15-043 ; M15-064 ; M15-101 ; M15-104 ; M15-117 ; M15-128 ; M15-136 ; M15-141 ; M15-151 ; M16-028 ; M16-032 ; M16-033 ; M16-034 ; M16-045 ; M16-057 ; MRS-002 ; MRS-005 ; MRS-006
Plan de Cuques	PDC-001
Saint-Victoret	SVT-002 ; SVT-004 ; SVT-005 ;

2 TOME 02 : LISTE DES AUTRES EMPLACEMENTS RESERVES

2.1 Ajoutés

Allauch	LV-007 ; R-025 ;
Gémenos	B-220 ; B-221
Gignac La Nerthe	B-222 ;
Marignane	V-110 ; V-111 ; V-112 ; V-113 ; V-114 ; V-115 ; V-116 ; V-117 ; V-118 ; V-119 ; V-120 ; V-121 ; V-122 ;
Marseille	B-223 ; BV-013 ; C-011 ; H-003 ; EV-001 ; Q-023 ; T-074 ; T-076 ; T-077 ; T-078 ; V-108 ; V-109 ; V-123 ; V-124
Saint Victoret	BP-001
Cassis	P-068

2.2 Supprimés

Allauch	P-009 ; W-046
Gignac La Nerthe	P-023 ;
Le Rove	P-038 ;
Marseille	B-114 ; BV-007 ; D-007 ; EL-001 ; QV-002 ; V-007 ; V052 ; Z-035
Plan de Cuques	ELPV-001 ; P-014 ; P-050 ; R-002 ; R-003
Saint Victoret	B-041
Septèmes-les-Vallons	Q-006

2.3 Modifiés (mise à jour de la table attributaire ou graphique)

Allauch	LP-001 ; P-063
Gignac La Nerthe	B-209 ; Z-038 ;
Marseille	E-006 ; E-017 ; E-021 ; LV-004 ; R-019 ; T-001 ; T-013 ; T-022 ; T-040 ; T-057 ; T-058 ; T-059 ; T-061 ; T-062 ; V-099 ;
Plan de Cuques	PV-010 ; Z-045

3 LISTE DES SERVITUDES DE PRE-LOCALISATION POUR EQUIPEMENT

3.1 Ajoutés

Marseille	ep-055 ; ep-056 ; ep-057 ; ep-058 ; ep-059 ; ep-060 ; vo-051 ; vo-052 ; vo-053 ; vo-054 ; vo-055 ; vo-056 ; vo-057 ; vo-058 ; vo-059 ; vo-060 ; vo-061 ; vo-062 ; vo-063 ; vo-064 ; vo-065 ; vo-066 ; vo-067 ; vo-068 ; vo-069 ; vo-070 ; vo-071 ; vo-072 ; vo-073 ; vo-074 ; vo-075 ; vo-076 ; vo-077 ; vo-078 ; vo-079 ; vo-080 ; vo-081 ;

3.2 Supprimés

Marseille	ep-004 ; ep-023 ; ep-034 ; ep-051 ; vo-004 ; vo-014 ; vo-015 ; vo-016 ; vo-032 ; vo-043 ;

3.3 Modifiés (mise à jour de la table attributaire ou graphique)

Marseille	ep-047 ; vo-009 ; vo-041 ; vo-042

MODIFICATIONS DES PLANCHES GRAPHIQUES CONCERNANT PLUSIEURS COMMUNES / ARRONDISSEMENTS

1 MISE A JOUR DES PERIMETRES DES OAP

Plusieurs périmètres d'OAP créées dans le cadre de la modification n°4 sont également ajoutés au plan de zonage :

- ALH-07 Saint Roch
- ALH-08 Domaine du Golf
- GLN-04 Billard Bricard
- LCT-03 Bord de Mer
- MGN-04 Vieux Pigeonnier
- MGN-05 Les Beugons Sud
- MRS-29 Calanques-Garlaban
- MRS-31 La villa Montolieu
- MRS-28 Saint Jérôme Nord
- MRS-27 Bessons-Giraudy
- MRS-32 Ruissatel- Jouvène
- MRS-33 Moulins Maurel
- MRS-30 Madrague Plan
- RLB-03 Cardeline
- RLB-02 Plaine du Caire
- SLV-04 Nature en ville, espaces publics et mobilités
- SLV-03 Haute-Bédoule

D'autres périmètres sont modifiés :

- MRS-17 Saint Louis
- MRS-03 Extension de Château-Gombert

D'autres périmètres sont supprimés :

- MRS-02 Bessons Giraudy

A la suite de l'enquête publique, deux modifications sont effectuées :

Le périmètre de l'OAP MRS-32 Ruissatel- Jouvène est supprimé du plan de zonage car l'OAP est supprimée.

Le périmètre de l'OAP MRS- 32 National Nord est créé et ajouté au plan de zonage.

1 MISE A JOUR DES ELEMENTS DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

En cohérence avec les évolutions des fiches patrimoine et la correction d'erreurs matérielles, certains pictogrammes sont :

- Supprimés : EG-22
- Relocalisés : EB-251
- Ajoutés : ALH-EZ3 (2 pictogrammes) | ALH-EI1 | ALH-EB2 | SLV-EY9 | SLV-EY10 | EG-86 | LCT-EH1 | LCT-EH2 | LCT-EV16 | LCT-EV17 | CEY-EM4

2 MISE A JOUR DU PERIMETRE DE LA ZONE DE BONNE DESSERTE (ZBD)

Evolution du périmètre de la ZBD

Le Plan de Mobilité métropolitain a été approuvé en 2021, il définit 7 leviers déclinés en 110 actions afin d'organiser les déplacements des personnes et des marchandises sur une période de dix ans (2020-2030), pour tous les modes de déplacements confondus, afin de lutter contre le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique. L'action « PEM07 » indique la

méthodologie à appliquer pour définir la ZBD ainsi que les règles de stationnement et de densification qui doivent y être appliquées.

Selon le plan de mobilité, la ZBD doit se décliner en deux zones :

- La zone 1 se caractérise par un rayon de 500 m autour des stations de métro et de tramway ;
- La zone 2 se caractérise par un rayon de 500 m autour des stations de Bus+ ayant au moins 50 % de site propre et des pôles d'échanges multimodaux de type « porte d'entrée régionale », « centre urbain » et périphérie.

Le Plan de Mobilité précise que « les PLUi modifieront les périmètres des zones 1 et 2 suite aux déclarations d'utilité publique, et en l'absence d'une telle procédure, à la mise en service du projet concerné ». Il précise également que « les zones 1 et 2 pourront être affinés par le PLUi, par exemple par des calculs d'isochrones marche à pied, pour refléter au plus juste l'accessibilité piétonne réelle aux stations ».

Les zones 1 et 2 du PDM correspondent respectivement aux ZBD « habitat et activités » et « activités » du PLUi de Marseille Provence.

Actuellement la zone « habitat et activités » s'étend dans un rayon de 5 minutes à pied autour des stations de métros des lignes 1 et 2 et des stations de tramway des lignes 1, 2 et 3. La zone « activités » s'étend dans un rayon de 5 minutes à pied autour des stations de BHNS des lignes B1, B2, B3A, B3B et B4 (entre Gèze et Frais Vallon). La définition des ZBD du PLUi est donc identique à celle prescrite par le Plan de Mobilité.

Néanmoins, les projets récents d'extension des lignes de tramway imposent au PLUi Marseille Provence de mettre à jour sa ZBD pour intégrer les secteurs nouvellement desservis. Seule la première phase de l'extension du tramway sud a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Les stations Cantini, 26ème Centenaire, Rouet, Place Férié, Dromel, Aubert, Coin Joli, Hôpitaux Sud et La Gaye doivent donc être intégrées à la ZBD 1. Le périmètre de la zone 2 reste inchangé, aucun nouveau projet d'extension de BHNS n'est à intégrer à la ZBD.

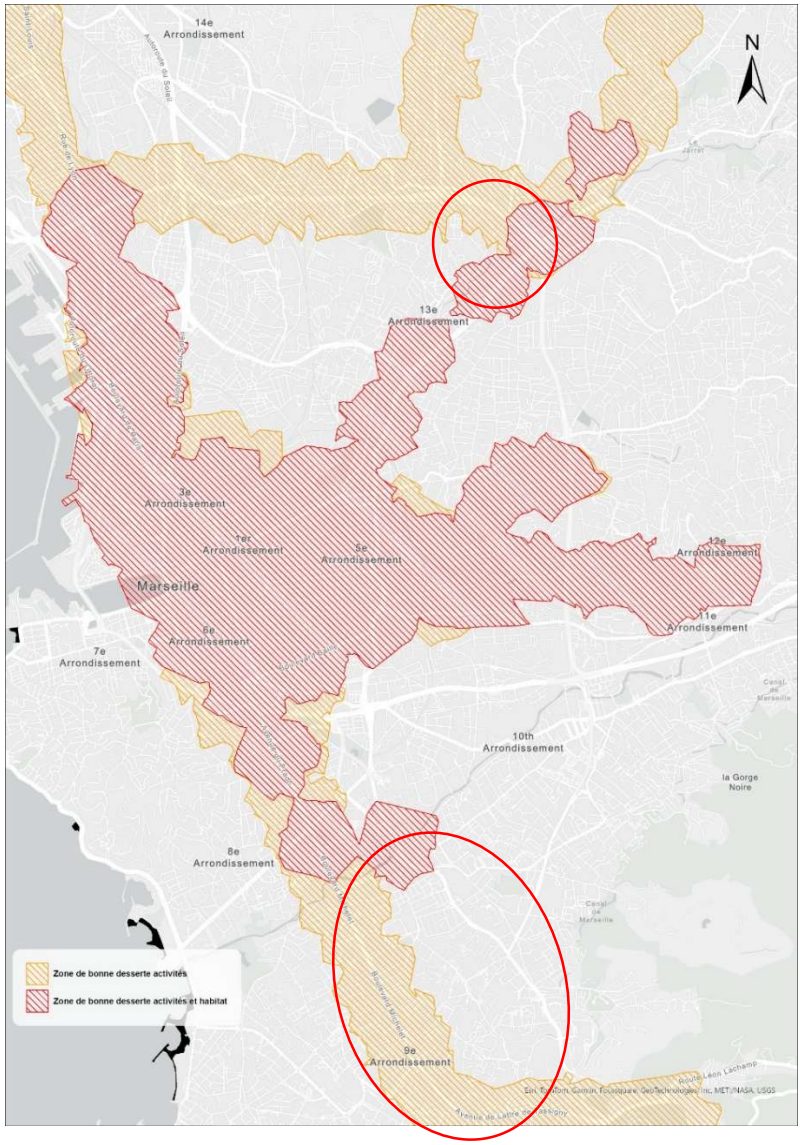
Le Plan de Mobilité indique les règles de stationnement à mettre en place au sein des zones 1 et 2 :

- Dans la zone 1 :
  - Pour les constructions autres que d'habitation à réaliser, le nombre maximal de places de stationnement est déterminée en reprenant la valeur du nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour les constructions situées en dehors de la zone 1 ;
  - Pour les constructions d'habitation, la notion de qualité de la desserte des articles L151-35 et L151-36 du Code de l'Urbanisme, s'applique dans la zone 1. Par conséquent, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

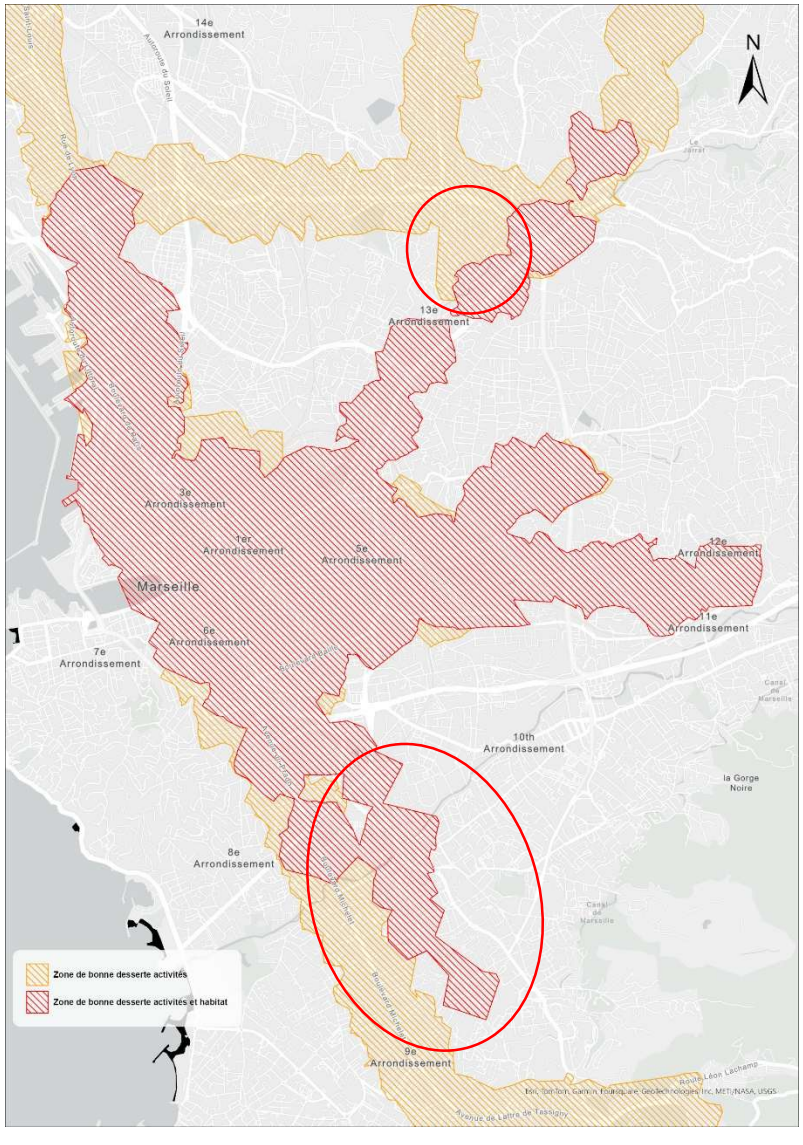
- Dans la zone 2 :
  - Pour les constructions autres que d'habitation à réaliser dans la zone 2, le nombre maximal de places de stationnement est déterminé en reprenant la valeur du nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour les constructions situées en dehors de la zone 2.

L'ensemble de ces prescriptions sont conformes aux règles du PLUi actuellement en vigueur, elles restent donc inchangées.

Zones de bonne desserte 1 et 2 avant modification (zoom Marseille) :

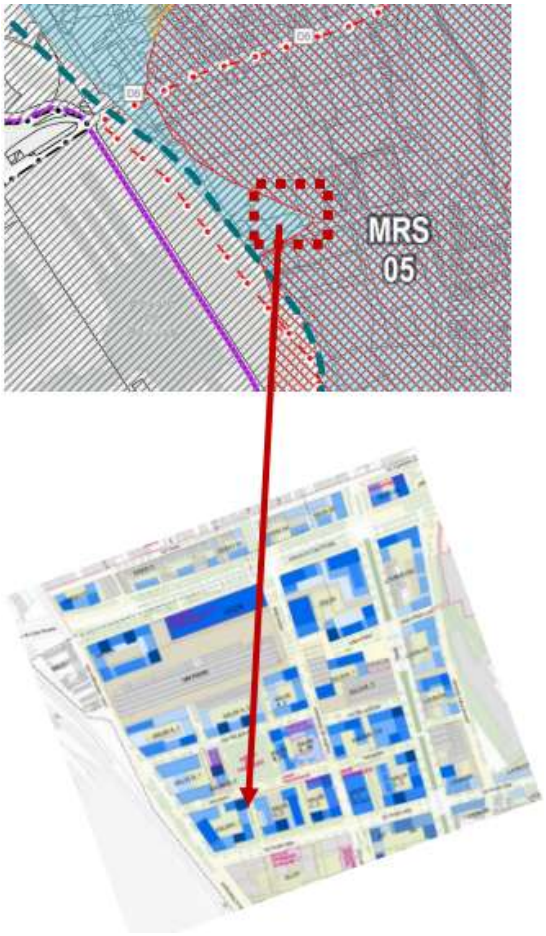


Zones de bonne desserte 1 et 2 après modification (zoom Marseille) :



Ajustement du périmètre

A noter par ailleurs qu'un ajustement de la ZBD a été réalisé sur le secteur Euromeditérranée, sur la zone des Fabriques, afin d'inclure l'îlot 5C1 pour permettre une prise en compte plus précise des positionnements des arrêts de tramway et de la nouvelle trame urbaine des Fabriques.

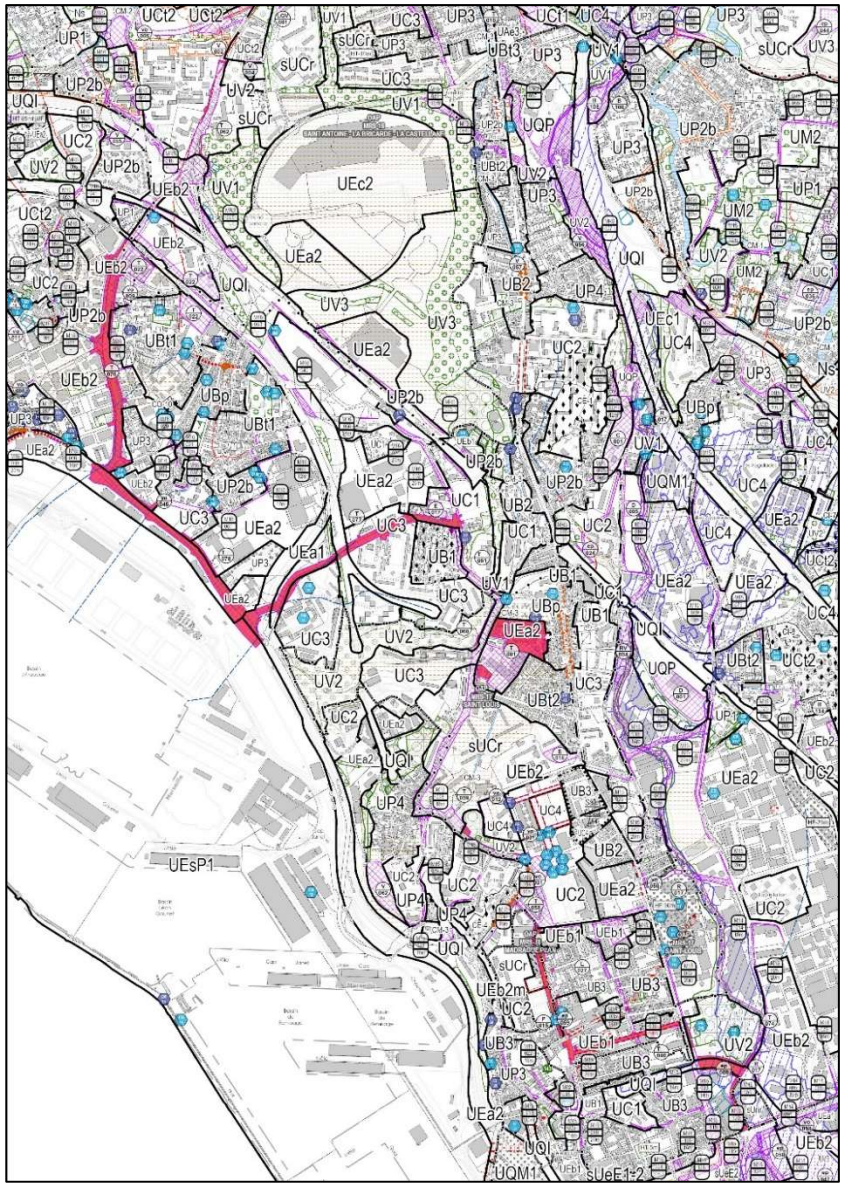


3 EMPLACEMENTS RESERVES POUR PROJET DE TRAMWAY

Afin d'anticiper les emprises nécessaires au futur tramway Nord-Sud, les modifications ci-après sont intégrées aux documents graphiques.

Sur la planche graphique à droite apparaissent en rouge les emplacements réservés ajoutés/modifiés pour le passage du tramway.

En effet, ce projet d'extension du tramway Nord-Sud Phase 2 s'inscrit dans le Plan Mobilité 2020-2023. Par délibération du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole a approuvé le programme détaillé de cette opération, présentant l'ensemble des objectifs de l'opération tramway ayant pour objet la deuxième phase du prolongement du réseau de tramway au Nord et au Sud.

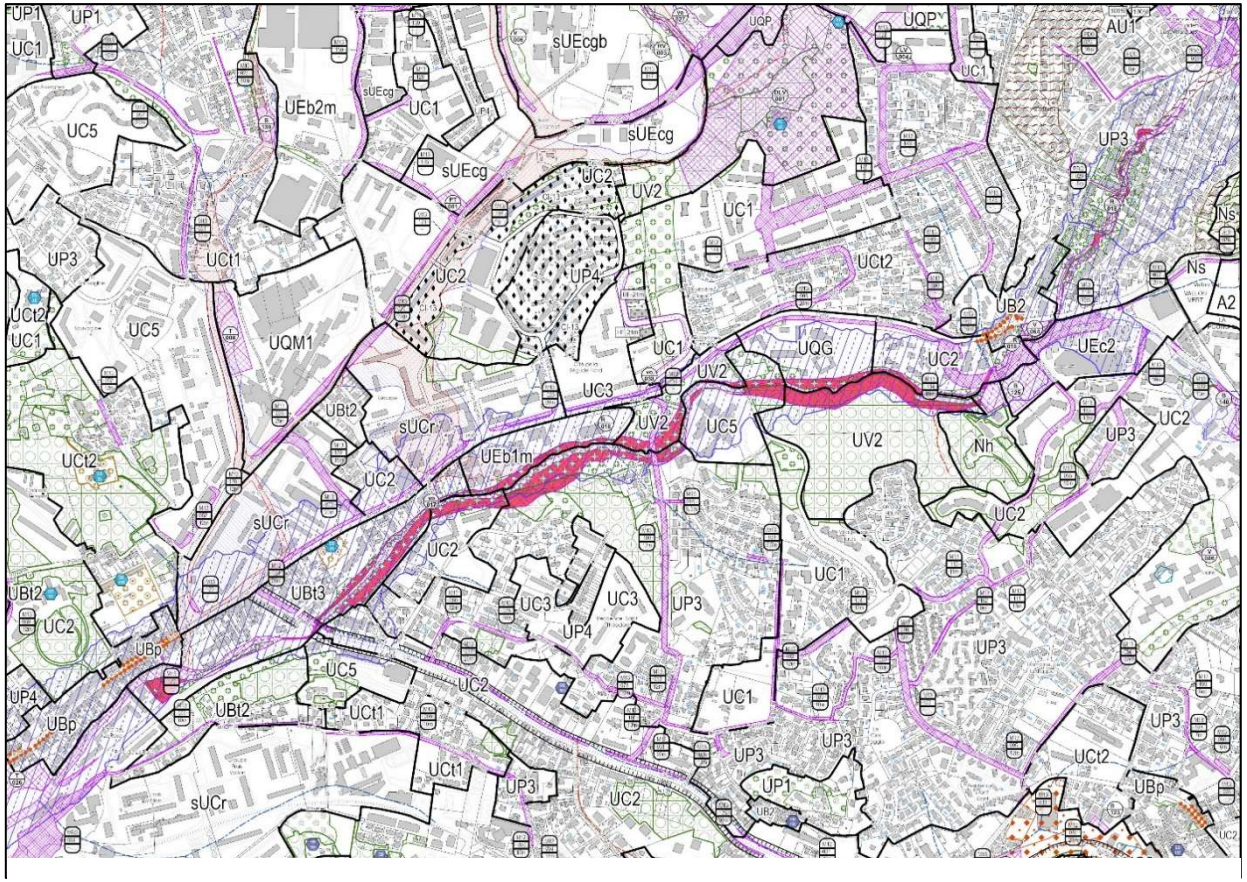


4 EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA PROTECTION DES COURS D'EAU

Protection du Jarret et de l'Huveaune

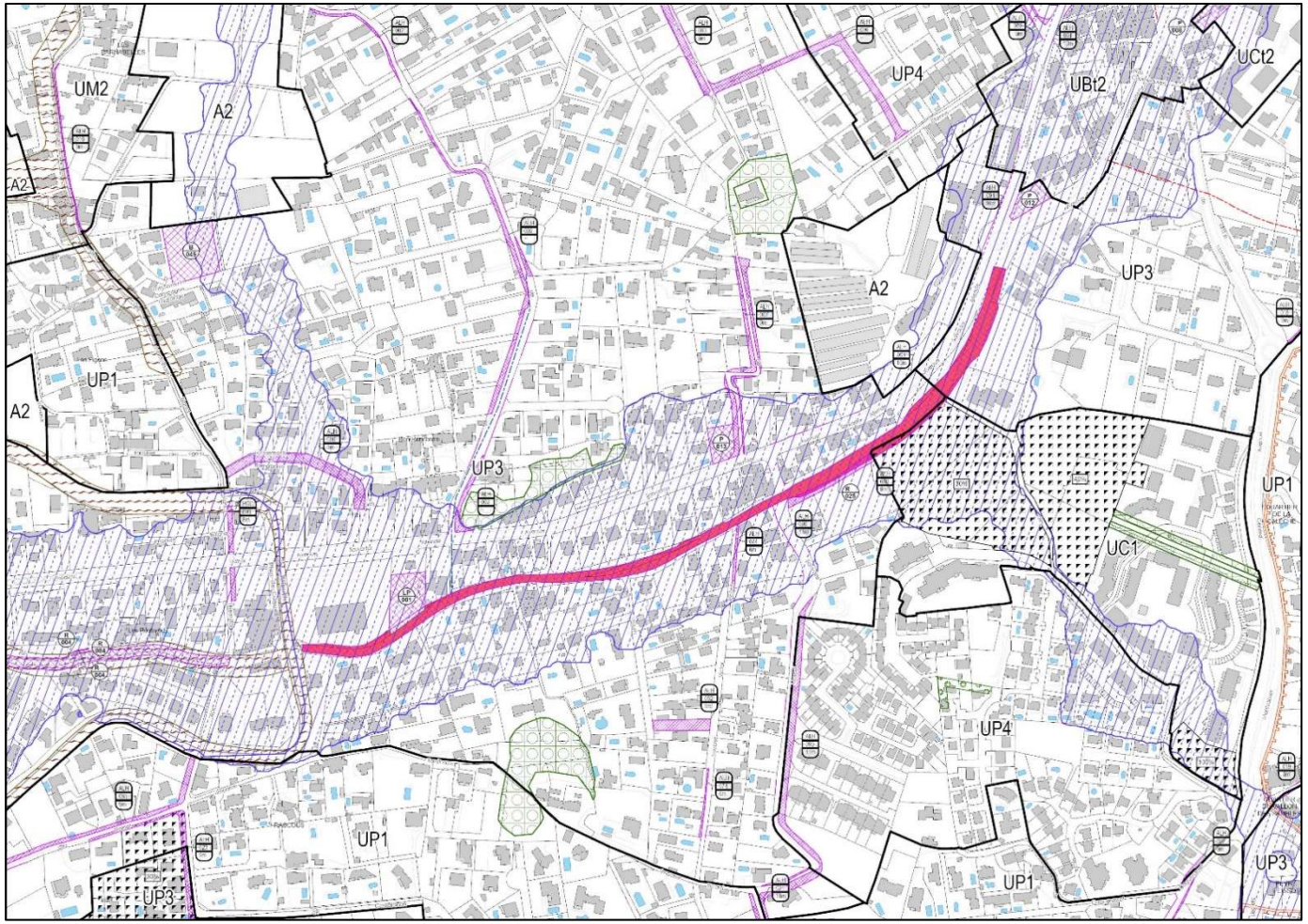
Les études de l'Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion de l'Huveaune Côtiers - Aygalades (l'EPAGE HuCa) montrent l'intérêt de réaliser un aménagement du Jarret sur l'ensemble de ce secteur pour améliorer son fonctionnement hydraulique et stabiliser les berges. De la même manière, plusieurs emplacements réservés sur Marseille, Plan de Cuques et Allauch sont donc modifiés pour correspondre au projet.

- Emplacement réservé le long du Jarret, à proximité de l'avenue de la Croix Rouge, Marseille et Plan de Cuques :

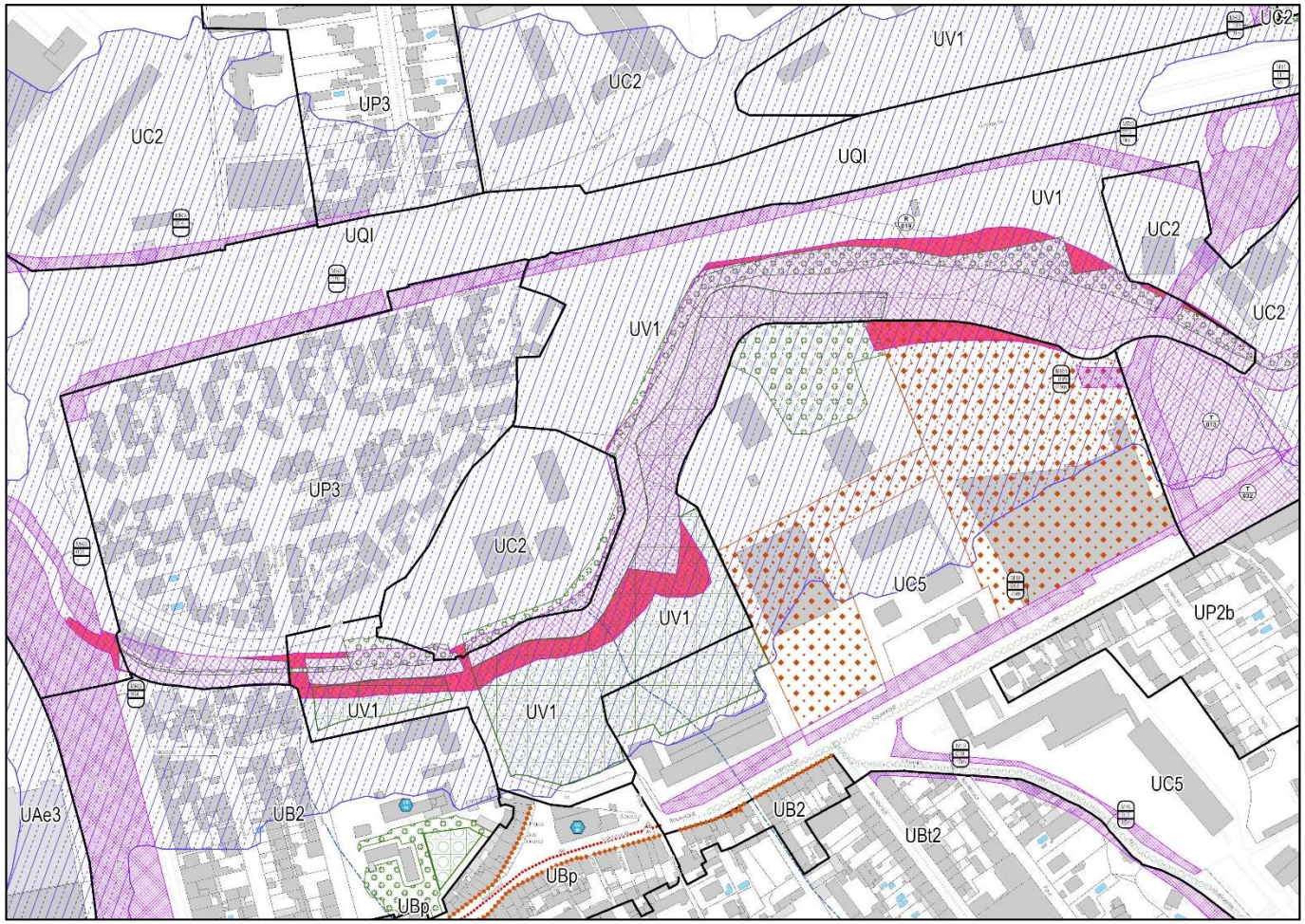


En rouge les emplacements réservés ajoutés/modifiés

- Emplacement réservé le long du Jarret, à proximité de l'avenue Salvador Allende à Allauch :



- De la même manière des emplacements réservés le long de l'Huveaune, entre le boulevard Saint Loup et l'Autoroute sont ajustés pour correspondre aux nouveaux besoins d'aménagement des berges :



5 LINEAIRES COMMERCIAUX

Correction d'erreur matérielle

Lors de la Modification n°3 du PLUi, une nouvelle prescription de « linéaire de protection strict » a été introduite dans les dispositions générales du règlement, et ces nouveaux linéaires commerciaux ont été dessinées sur les planches graphiques. Toutefois, ces linéaires étaient colorés de la même manière que les « linéaires de protection », rendant leur distinction difficile.

La différenciation visuelle entre les « linéaires de protection strict » et les « linéaires de protection » est rétablie.

Il est à noter que sur le GPU ces deux types de linéaires sont déjà clairement distingués.

6 PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

La durée de vie d'un périmètre de PAPAG étant définie pour 5 ans, les périmètres instaurés au moment de l'approbation du PLUI Marseille Provence arrivent à échéance, ils sont donc supprimés des documents graphiques.

Seuls 5 périmètres sont maintenus car créés ou modifiés plus récemment : Saint Just, Linéa, Saint Louis, Sainte-Croix, Boulevard Bara.

MODIFICATIONS DES PLANCHES GRAPHIQUES ET DES OAP PAR BASSINS ET PAR COMMUNE

BASSIN OUEST

1 CARRY-LE-ROUET

1.1 Modification des planches graphiques

Pas de modification

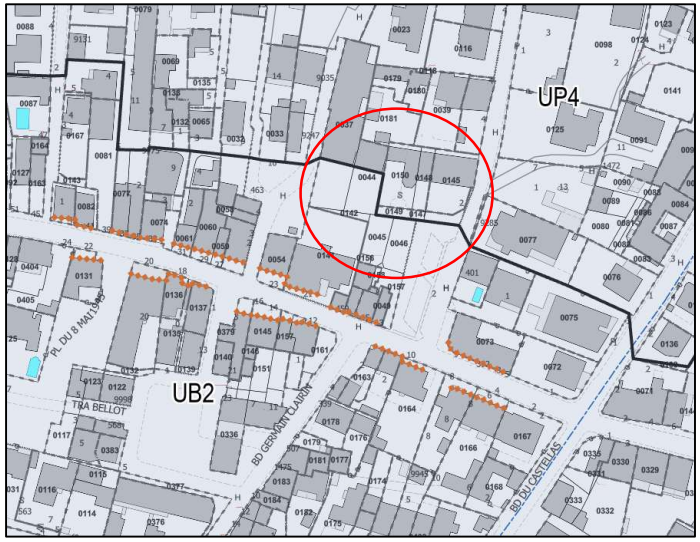
2 CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES

2.1 Modification des planches graphiques

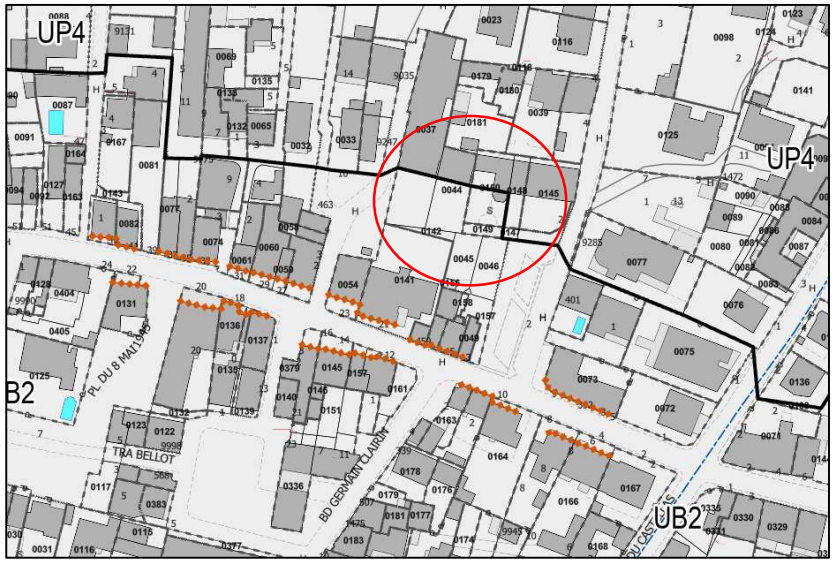
Justification :

Afin de corriger une erreur matérielle et permettre de reclasser l'unité foncière par un même zonage, la limite de zonage UB2/UP4 est déplacée proche de la rue Max Dormoy.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



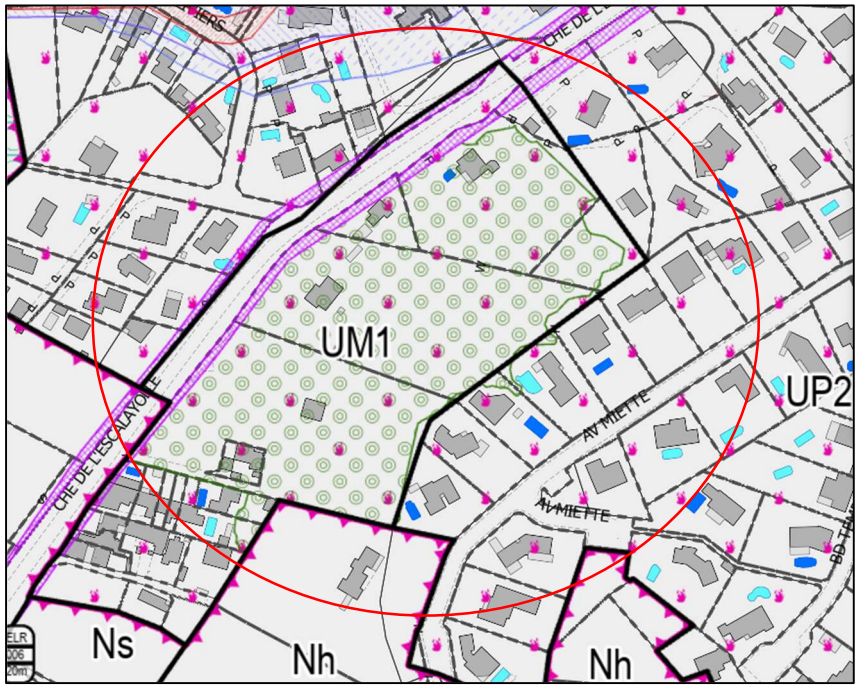
3 ENSUES-LA-REDONNE

3.1 Modification des planches graphiques

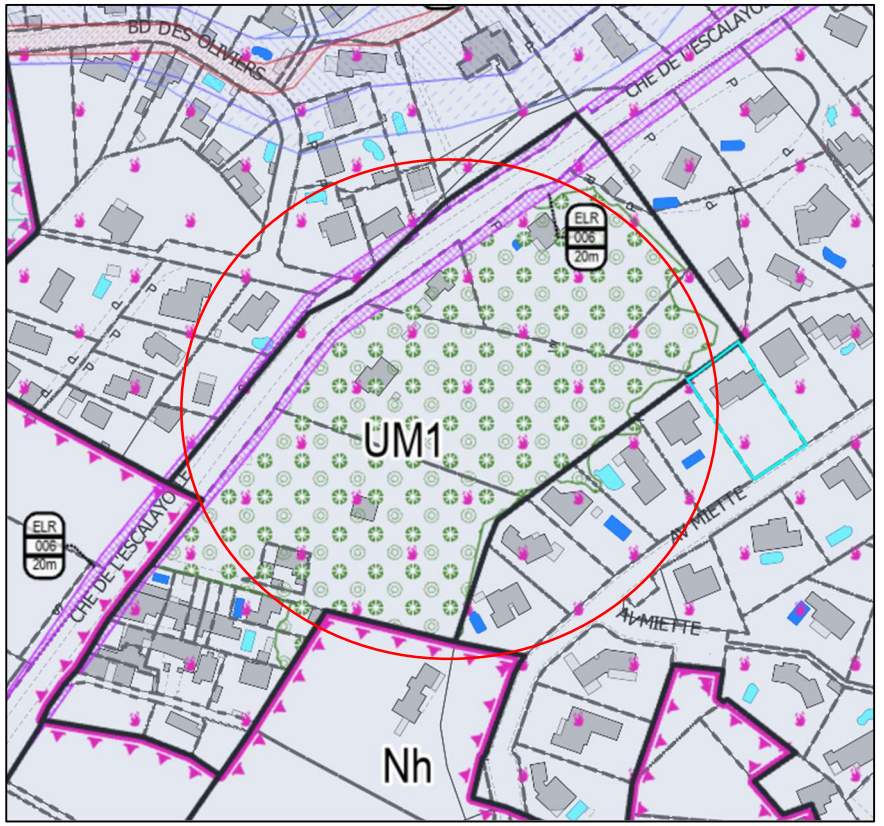
Justification :

L'Espace vert protégé (EVP) 3 situé dans la zone UM1 chemin de l'Escalayolle est remplacé par un EVP 2 dans le cadre de la Nature en ville. Cette catégorie contribue à la préservation des continuités écologiques, et plus grandement à la conservation des entités arborées ici présentes.

PLUi avant modification :



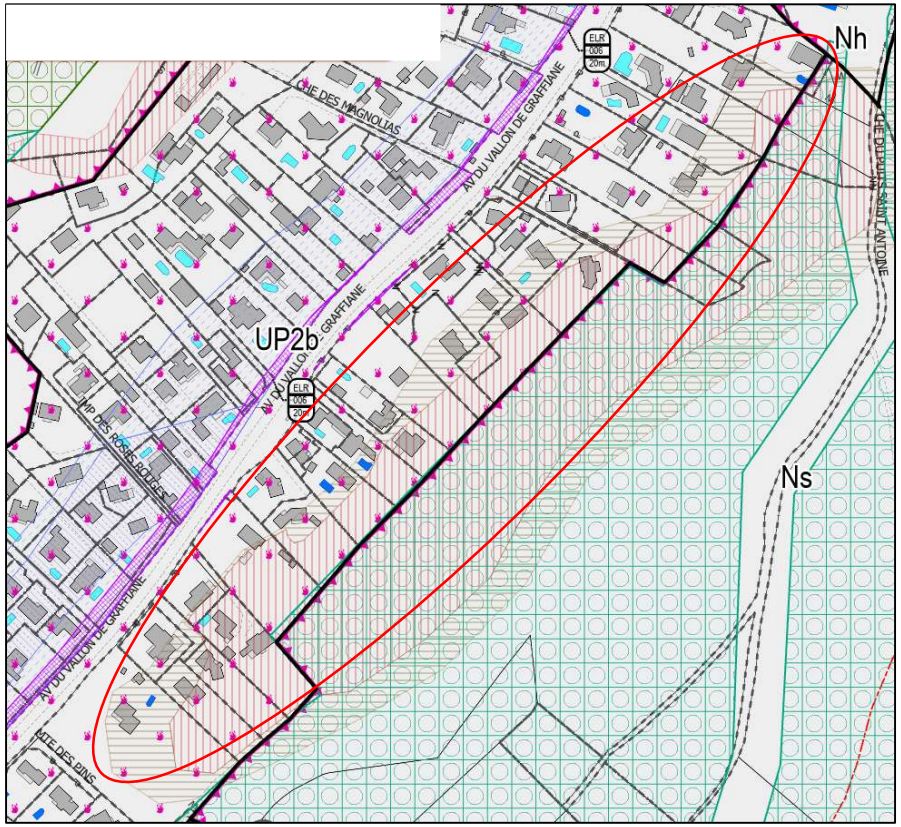
PLUi après modification :



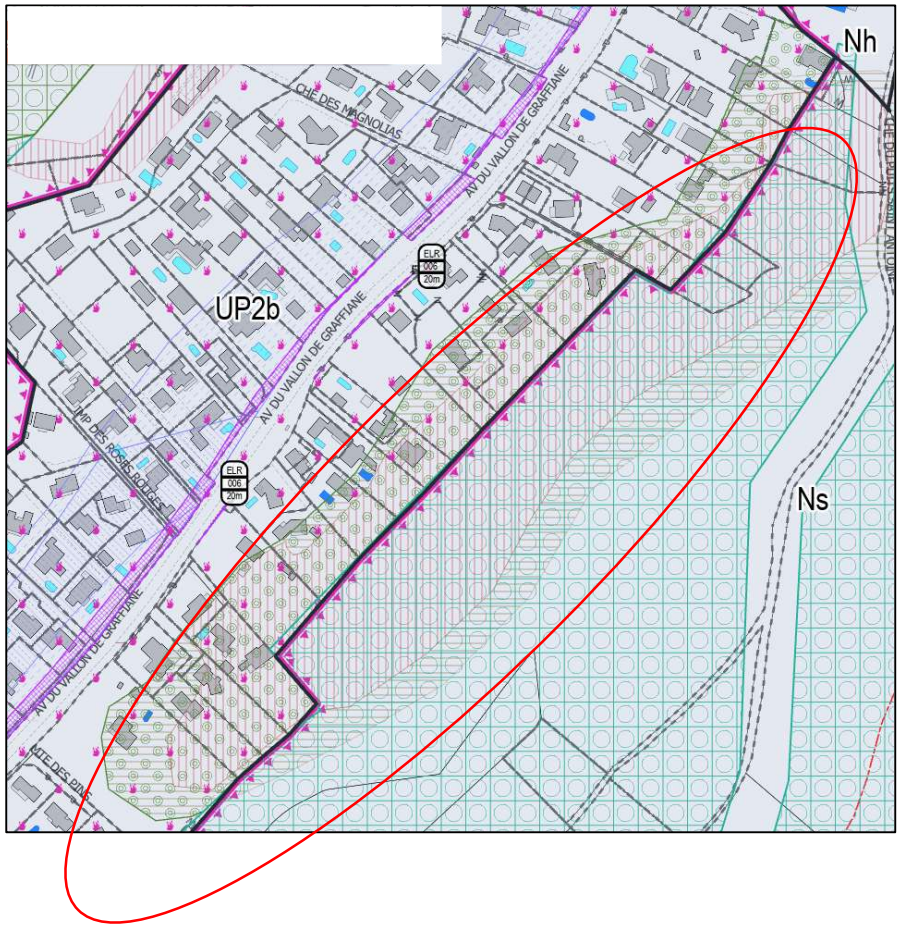
Justification :

Dans le cadre de la nature en ville, une prescription graphique de type EVP3 est rajoutée Avenue du Vallon de Graffiane. Cette prescription assure une protection des boisements en milieu urbain en interface avec un massif boisé, tout en permettant une capacité d'aménager avec une obligation de compensation.

PLUi avant modification :



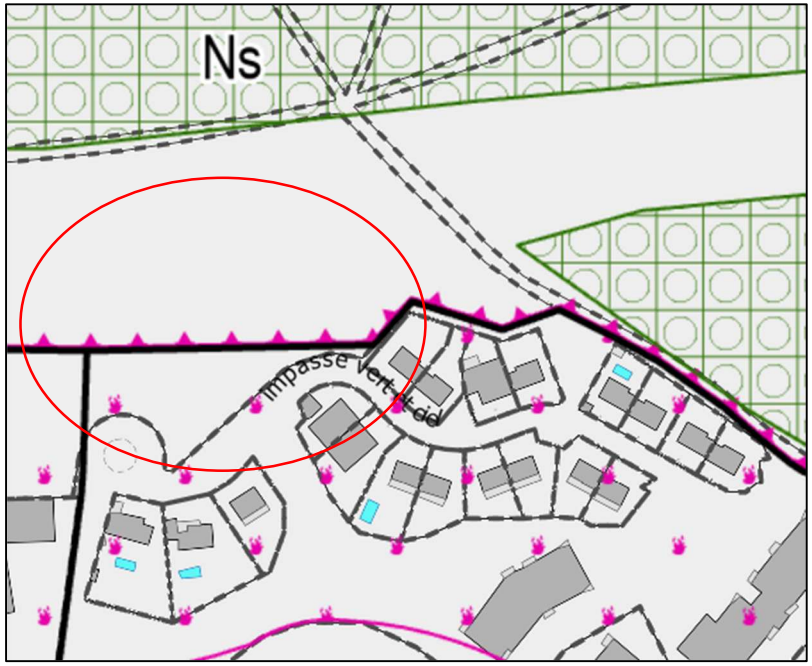
PLUi après modification :



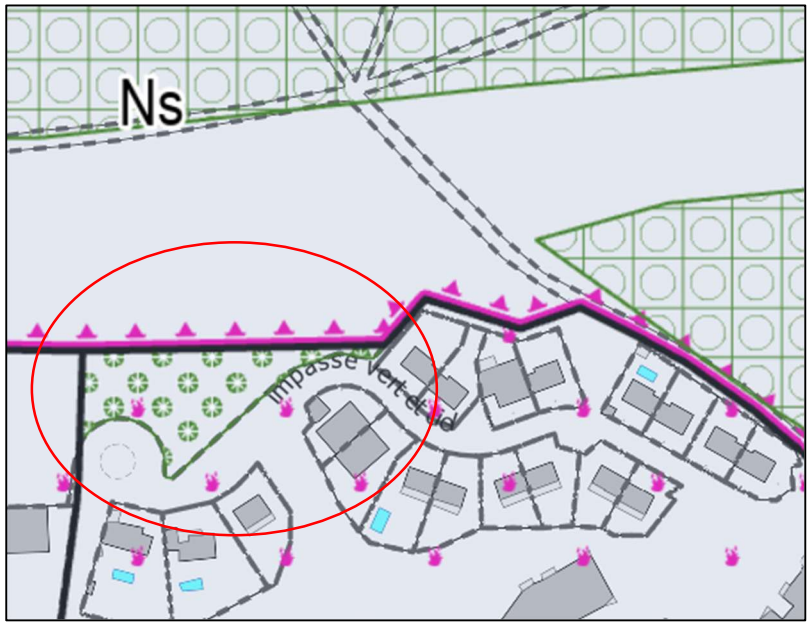
Justification :

Dans le cadre de la nature en ville, une prescription graphique de type EVP3 est rajoutée sur la parcelle B0805 située aux Coulins. Cette prescription assure une protection des boisements en milieu urbain en interface avec un massif boisé, tout en permettant une capacité d'aménager avec une obligation de compensation.

PLUi avant modification :



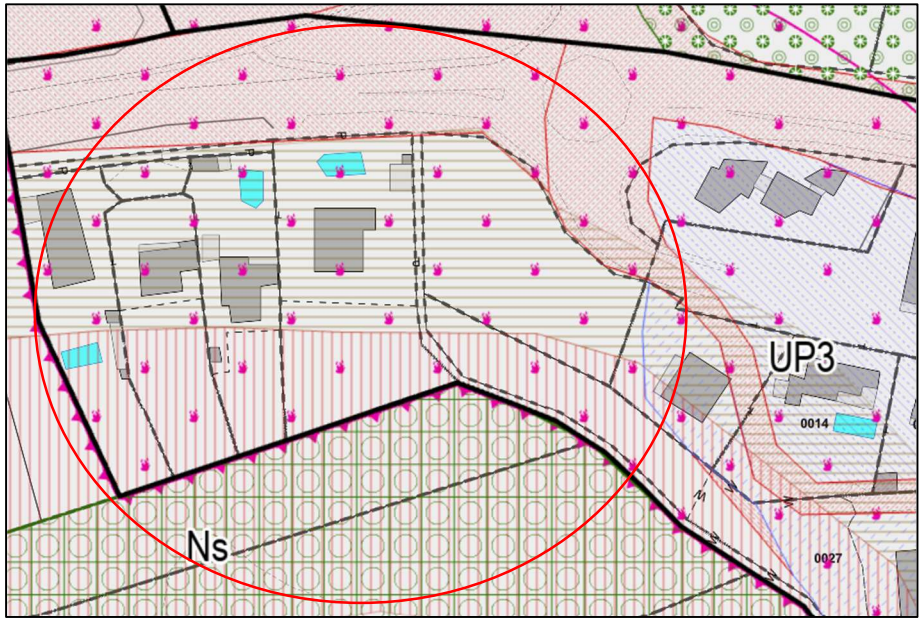
PLUi après modification :



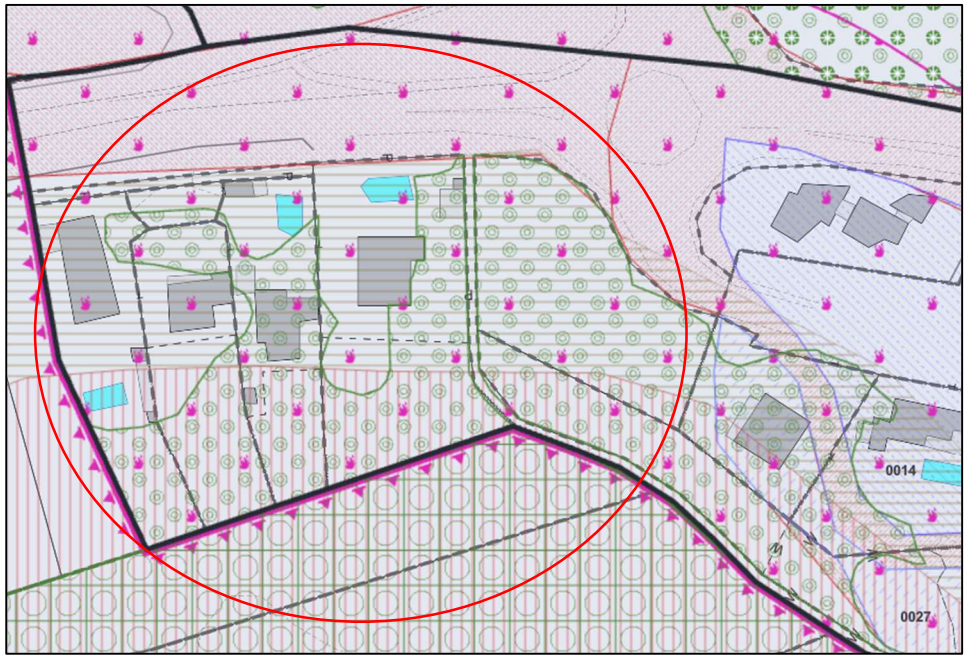
Justification :

Dans le cadre de la nature en ville, une prescription graphique de type EVP3 est rajoutée sur un secteur situé Avenue de la Côte Bleue et Chemin Jules Ferry classé en zone UP3. Cette prescription assure une protection des boisements en milieu urbain en interface avec un massif boisé, tout en permettant une capacité d'aménager avec une obligation de compensation.

PLUi avant modification :



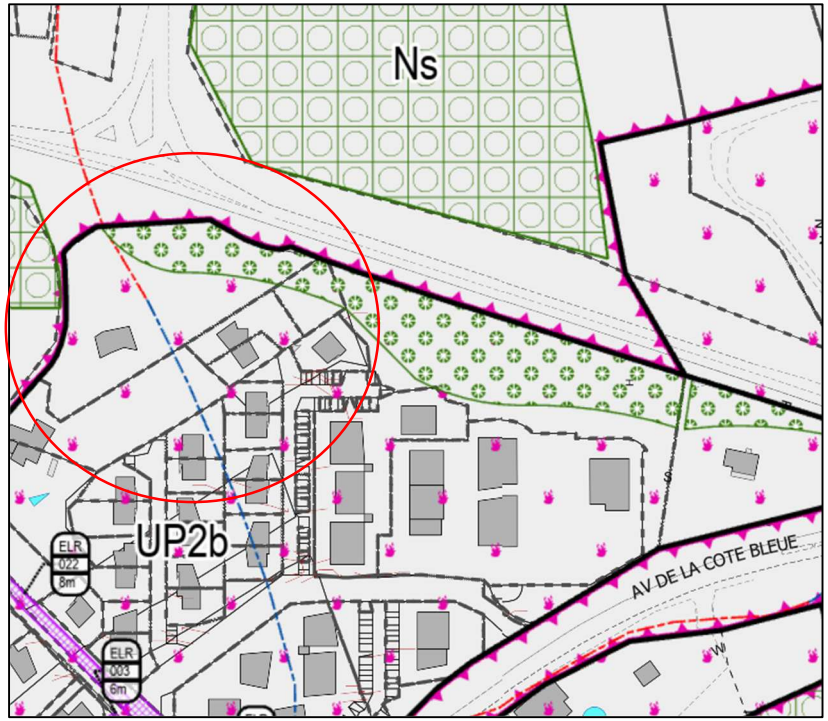
PLUi après modification :



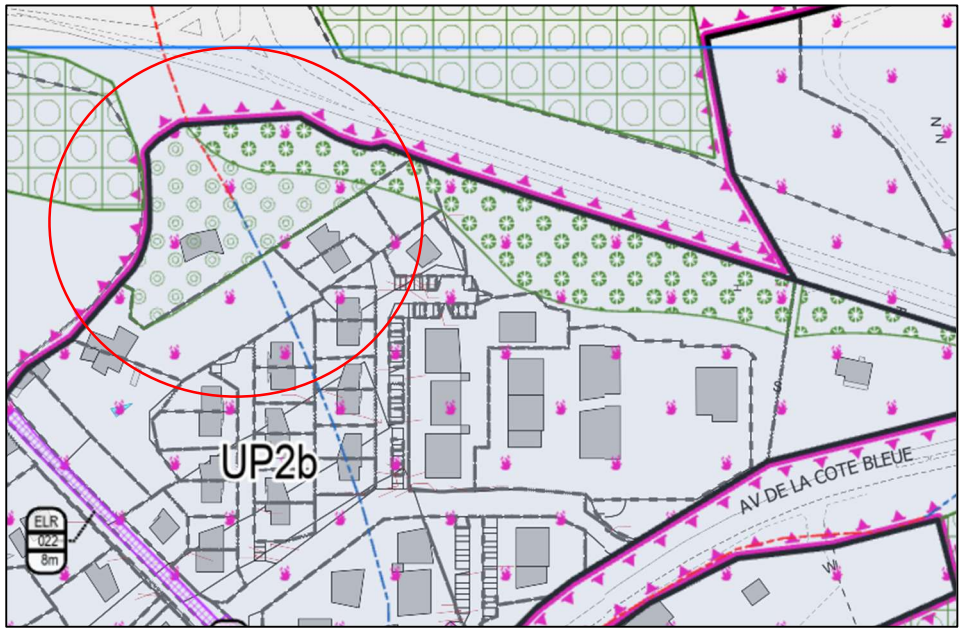
Justification :

Dans le cadre de la nature en ville, une prescription graphique de type EVP3 est rajoutée sur la parcelle AA0027 située au Val de Ricard. Cette prescription assure une protection des boisements en milieu urbain en interface avec un massif boisé, tout en permettant une capacité d'aménager avec une obligation de compensation.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



4 GIGNAC-LA-NERTHE

4.1 Création de l'OAP n° GLN 4 Billard Bricard

Justification :

Le secteur de l'OAP n° GLN 4 Billard Bricard se situe à l'entrée Nord-Ouest de la commune de Gignac-la-Nerthe. Il s'agit d'une vaste zone d'urbanisation future d'une superficie d'environ 30 ha. Son périmètre s'étend entre la RD 368 au Nord et la RD 568 à l'Ouest qui relient le site aux principales voies de circulation de l'aire urbaine et lui confère une desserte rapide vers ses principales villes (Marseille, Aix-en-Provence, Martigues).

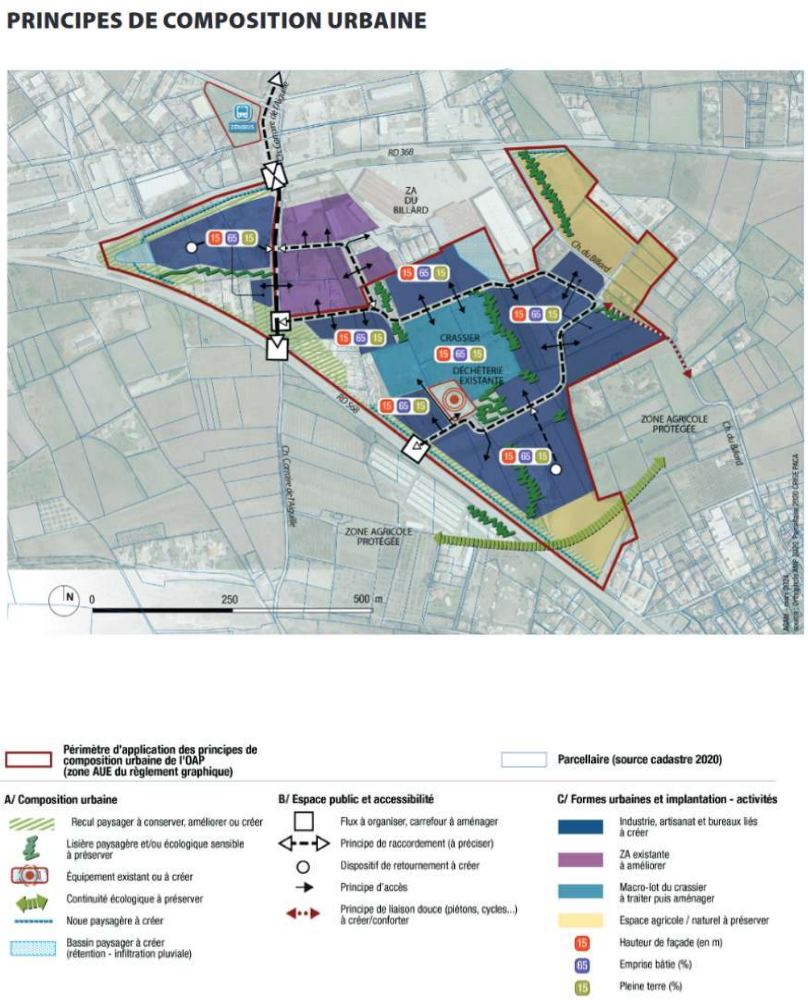
L'OAP intègre différents éléments de programme tels que le traitement d'un crassier situé au cœur du site, le développement économique sur une superficie d'environ 16 hectares, la préservation d'une continuité agricole au Sud et l'intégration des enjeux environnementaux et des risques présents sur le site.

La desserte est assurée depuis le chemin Carraire de l'Aiguille et la RD 568.

L'ouverture à l'urbanisation, encadrée par cette OAP s'inscrit dans la dynamique économique du bassin Ouest en mettant à disposition des entreprises du territoire une nouvelle offre foncière, dans la continuité du développement des zones d'activités intercommunales voisines (les Florides, Projet Henri Fabre…) et intégrée dans une opération d'ensemble sur la globalité du périmètre.

L'OAP met l'accent sur la qualité d'aménagement. Elle veille à l'insertion qualitative du projet dans son contexte en préservant de larges reculs paysagers le long des voies périphériques (RD 368 é 568) servant à la fois à l'intégration paysagères des espaces économiques et à la gestion pluviale (points bas du site). Elle préserve des espaces dévolus à la gestion du risque inondation. Elle conserve les milieux et habitats propices aux espèces protégées observées sur le site. Elle assure une continuité entre les deux zones agricoles protégées classées en ZAP de part et d'autre du site.

Extrait du schéma de l'OAP :



Modifications après enquête publique :

Un paragraphe a été ajouté afin d'interdire le commerce dans le périmètre couvert par l'OAP, en accord avec le règlement.

Par ailleurs, un paragraphe est ajouté sur le volet environnemental pour une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité.

Extraits de l'OAP après enquête publique :

LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone accueillera donc différentes vocations :

- des fonciers dédiés à l'activité artisanale et industrielle pour permettre prioritairement l'accueil de petites et moyennes entreprises. Dans la zone AUE, une superficie d'environ 15,5 ha de foncier y sera affectée correspondant à un potentiel de 60 000 m² à 180 000 m² de SDP selon le type d'activités ;
- des espaces naturels et agricoles sont préservés au Sud et à l'Est du secteur, correspondant à une superficie de 5 ha environs. Les commerces sont interdits dans la zone couverte par l'OAP.

PRÉSERVATION DE LA VÉGÉTATION ET DE LA QUALITÉ DES SOLS

De plus, pour la bonne intégration environnementale, le projet d'ensemble et les opérateurs devront respecter les prescriptions et recommandations de l'OAP ¨Nature en ville¨ et notamment :

- le projet d'ensemble s'attachera à préserver les arbres, haies et bosquets remarquables préexistants et à végétaliser les bords du site et les clôtures (arbres, haies...) pour améliorer l'interface avec les milieux agro-naturels ;

PRÉSERVATION DES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES ET DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES

Enfin, diverses espèces ou milieux sensibles d'un point de vue environnemental et potentielles zones humides ont été identifiés sur le site (étude Naturalia 2022). Le projet s'attachera donc autant que possible à les préserver. Ainsi, les espèces protégées et des milieux qui les abritent ainsi que les zones humides avérées seront identifiés et sanctuarisés. Aucun projet d'aménagement ne sera possible sur ces espaces. De plus, pour les espèces patrimoniales plus communes aujourd'hui implantées sur le crassier ou à proximité, toutes modifications éventuelles des milieux qui les abritent, notamment dans le cadre de son traitement et de l'aménagement de la zone d'activités, feront l'objet si possible de compensation spécifique.
Par ailleurs d'autres mesures de réduction pourront être mises en place tel que le respect du calendrier du cycle des espèces recensées en évitant les travaux pendant les périodes de reproduction et d'hibernation ; ou bien l'élaboration d'une charte ¨chantier propre¨ afin de préserver la qualité des habitats et des espèces conservées.

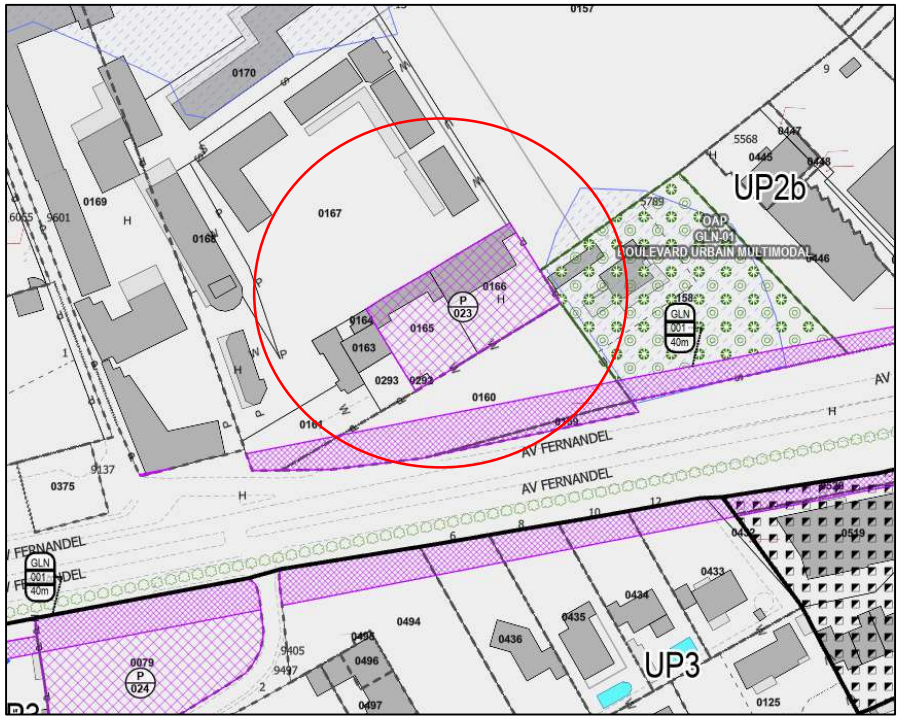
Le projet devra intégrer l'ensemble de ces contraintes environnementales dans sa conception et s'adapter selon les contraintes identifiées afin de préserver la biodiversité, les zones humides avérées et valoriser le cadre de vie du site. Le détail des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sera précisé dans le cadre de l'étude d'impact à laquelle le futur projet d'aménagement d'ensemble sera soumis..

4.2 Modification des planches graphiques

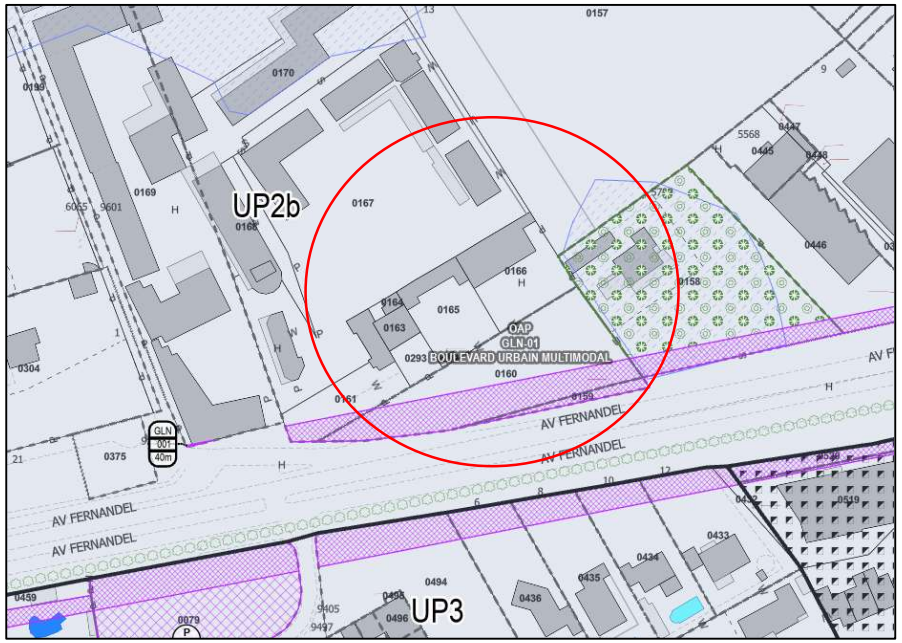
Justification :

Avenue Fernandel, un emplacement réservé P-023 au bénéfice de la métropole pour la création d'un parking est supprimé. Cet ER était inscrit sur une emprise appartenant à l'établissement scolaire Saint Louis- Sainte Marie qui souhaite créer sur cet espace un parking pour ses enseignants.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

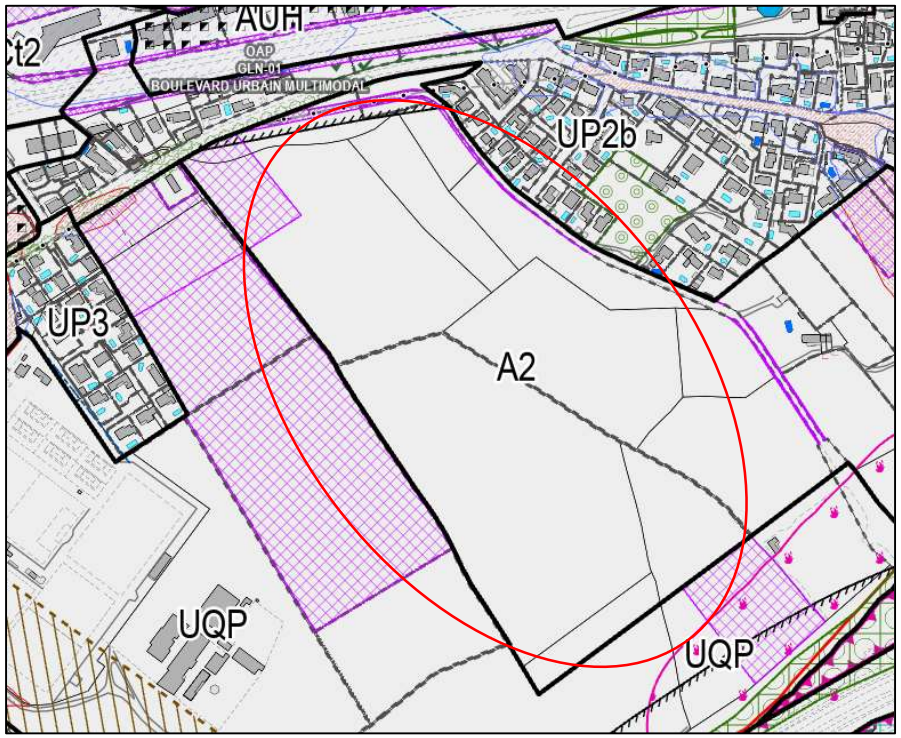


Justification :

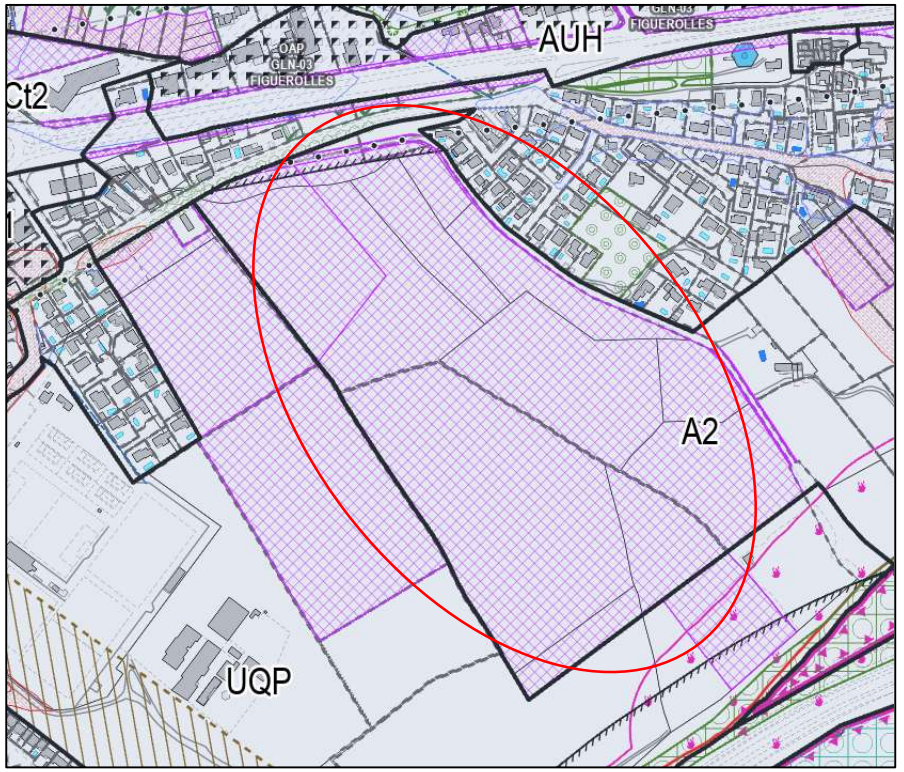
Deux emplacements réservés sont modifiés/créés sur l'unité foncière des terrains dit "Malfato" La Loubatière:

- Un ER B209 pour la réalisation d'un bassin paysager de gestion des eaux pluviales, au bénéfice de la Métropole ;
- Un ER Z038 au bénéfice de la commune et de la Métropole, pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble permettant la création d'un projet agricole et paysager avec drainage des eaux pluviales.

PLUi avant modification :



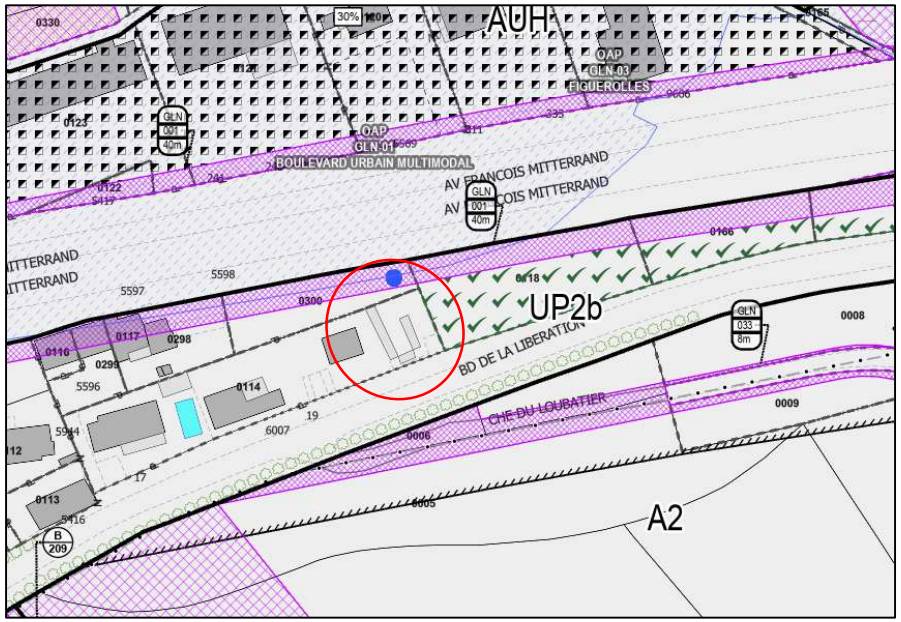
PLUi après modification :



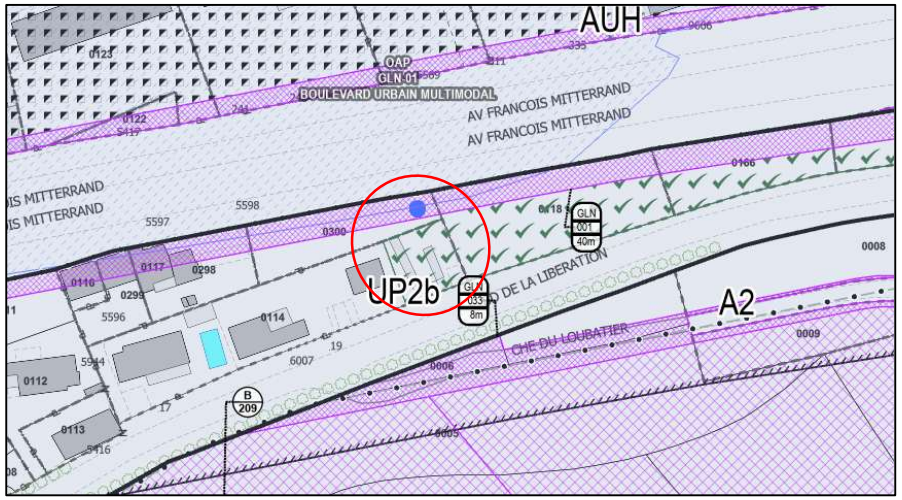
Justification :

Une prescription Terrain Cultivé à Protéger (TCP) est étendue sur la parcelle BD0114 afin de préserver le caractère cultural de ce secteur et protéger l'entrée du cœur de ville.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Justification :

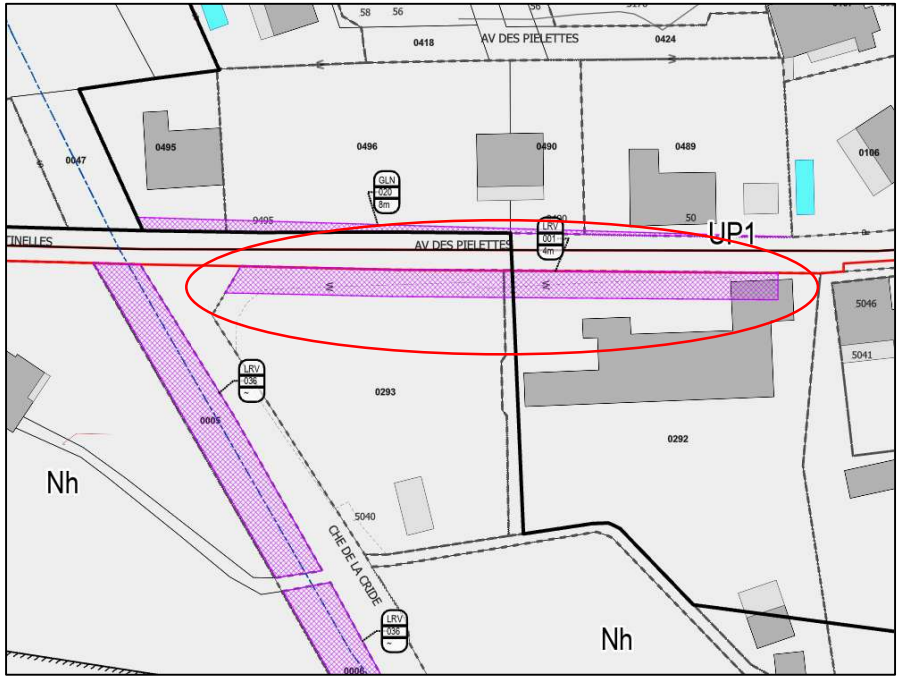
Tableau liste des ER

Dans le tableau de la liste des emplacements réservés pour voirie, les ER situés sur l'avenue George Pompidou GLN-002-40, il est écrit : élargissement de la RD368 (partie nord) alors qu'il s'agit de la RD 568. L'erreur est corrigée.

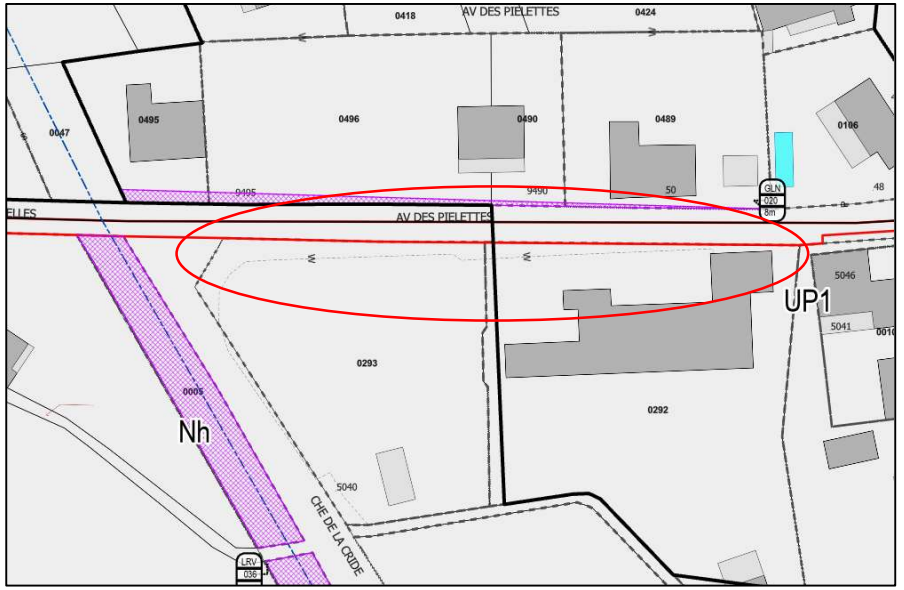
Justification :

Avenue des Piélettes, l'emplacement réservé LRV-001 à 4 m d'emprise est supprimé. L'élargissement de voie n'est plus d'actualité car le secteur situé en bordure d'autoroute A 55 n'a pas vocation à se densifier.

PLUi avant modification :



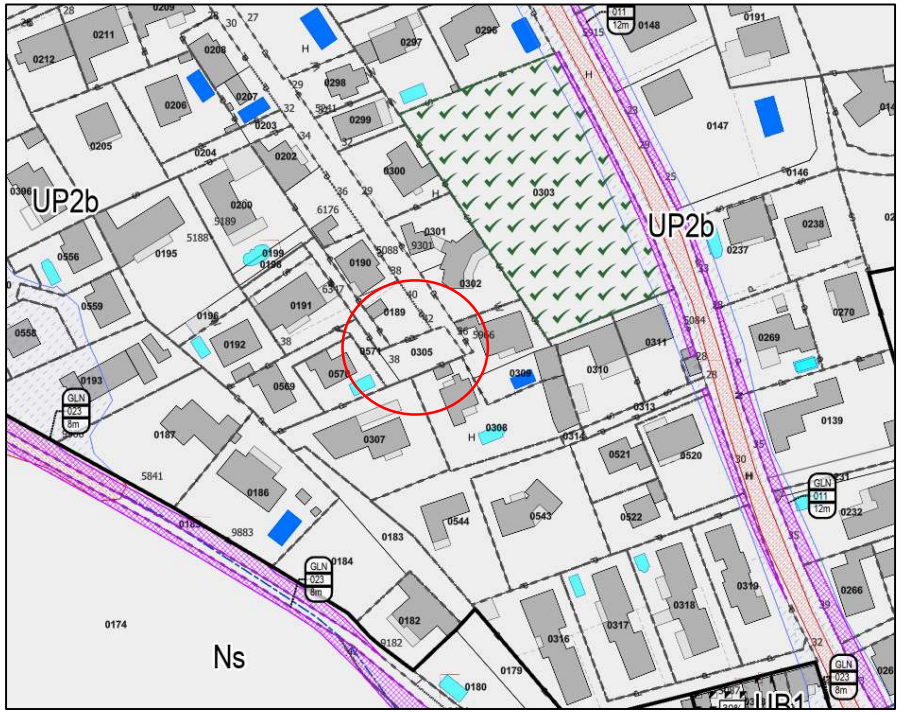
PLUi après modification :



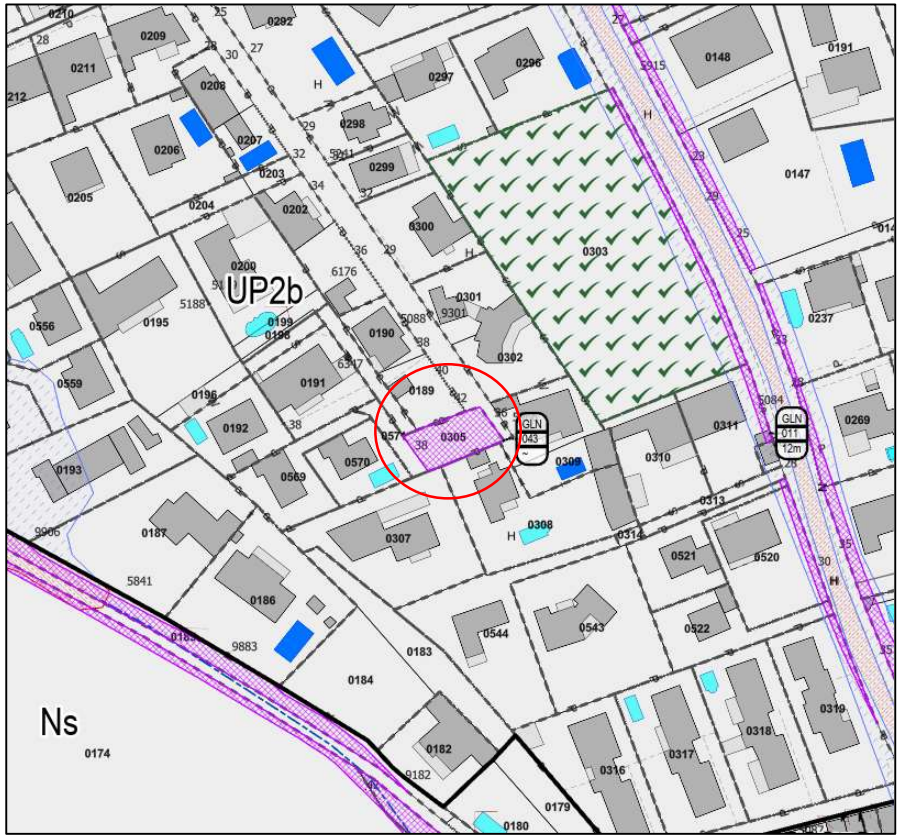
Justification :

Un emplacement réservé est créé impasse des Acacias sur la parcelle AP 305 au bénéfice de la Métropole pour la réalisation d'une aire de retournement.

PLUi avant modification :



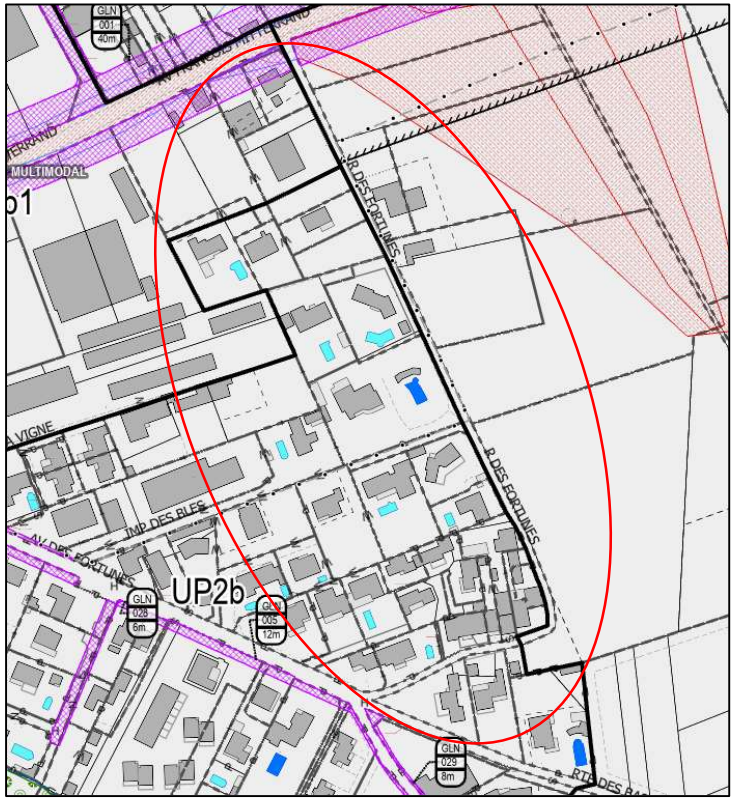
PLUi après modification :



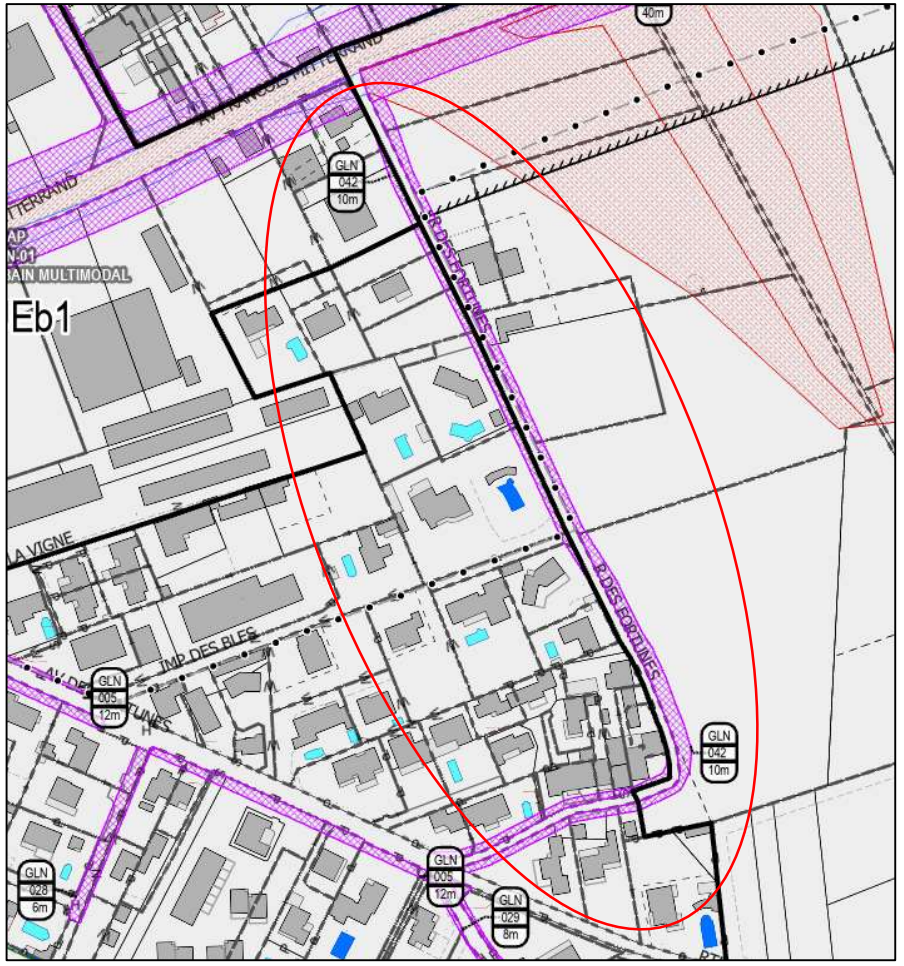
Justification :

Un emplacement réservé de voirie est créé avenue des Fortunés au bénéfice de la Métropole afin d'élargir l'avenue des Fortunés.

PLUi avant modification :



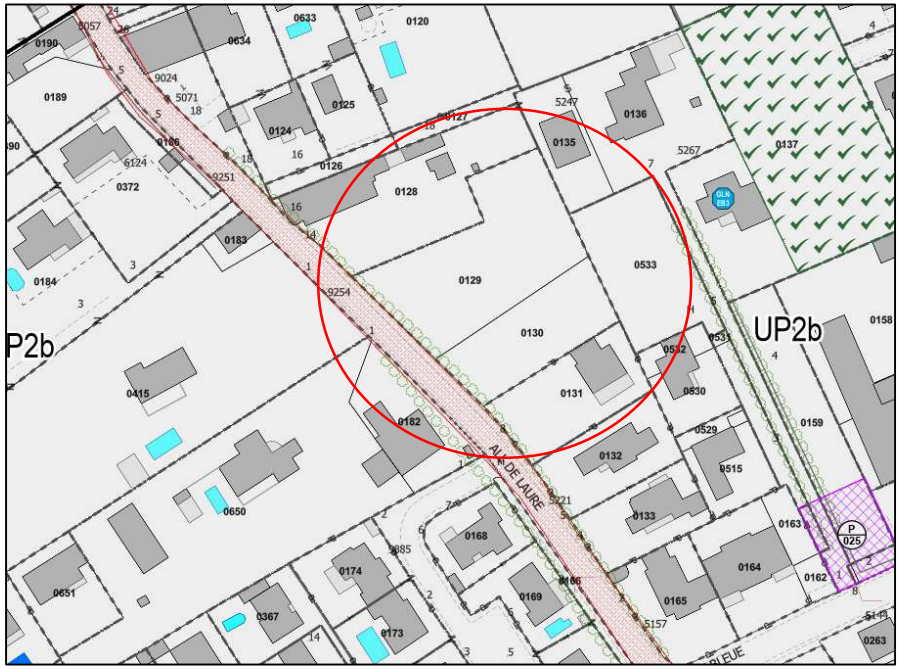
PLUi après modification :



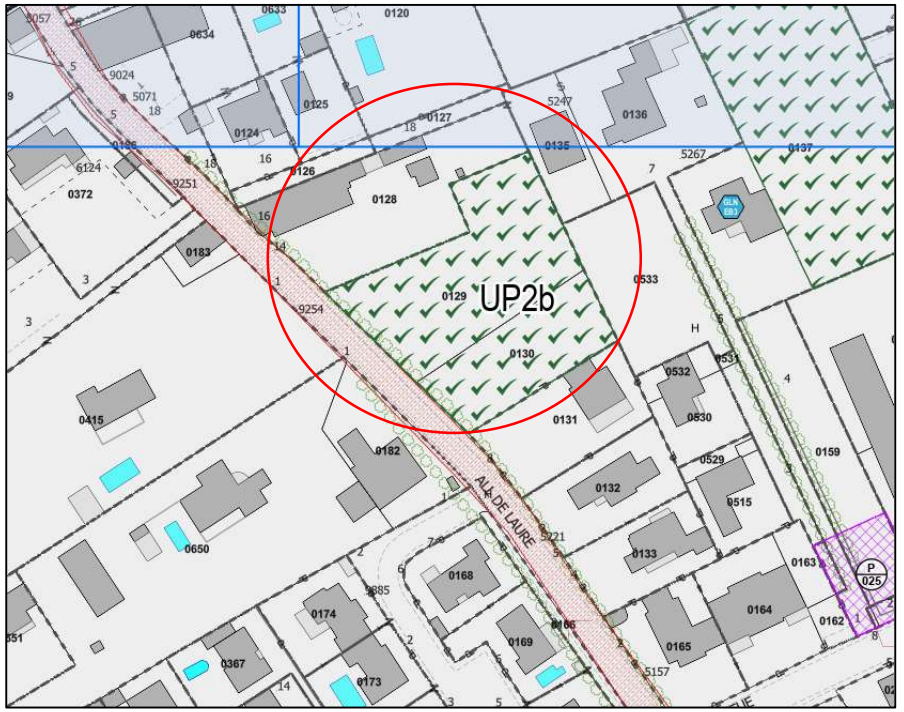
Justification :

Afin de protéger les espaces verts et paysagers de la commune, une prescription de TCP est inscrite sur les parcelles AO n°129 et 130 qui sont actuellement utilisées comme champs d'oliviers et cultures maraîchères.

PLUi avant modification :



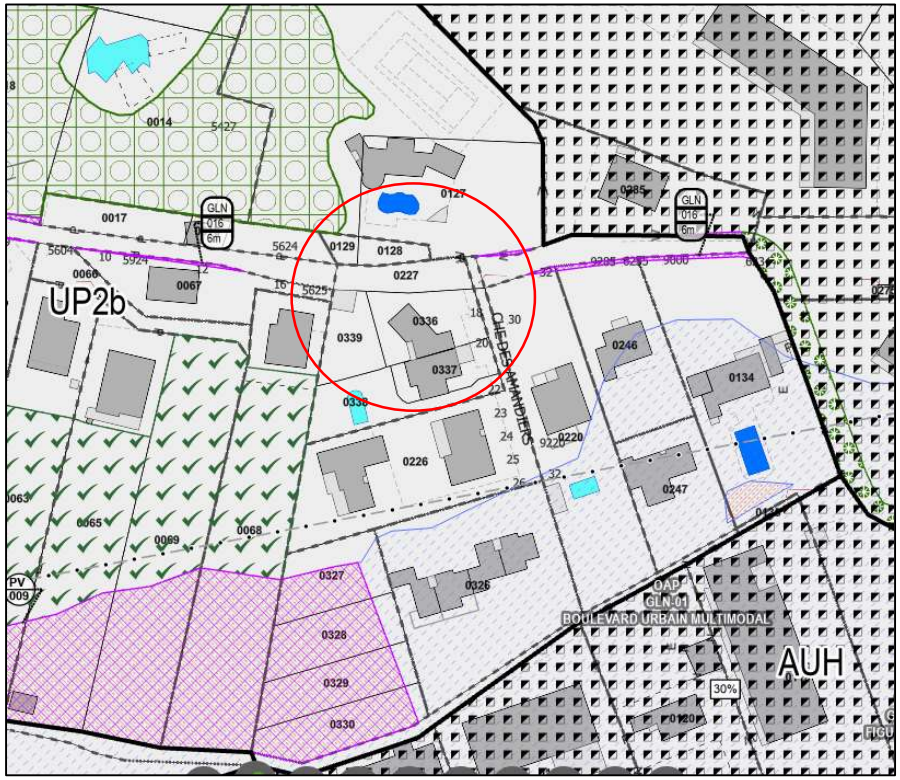
PLUi après modification :



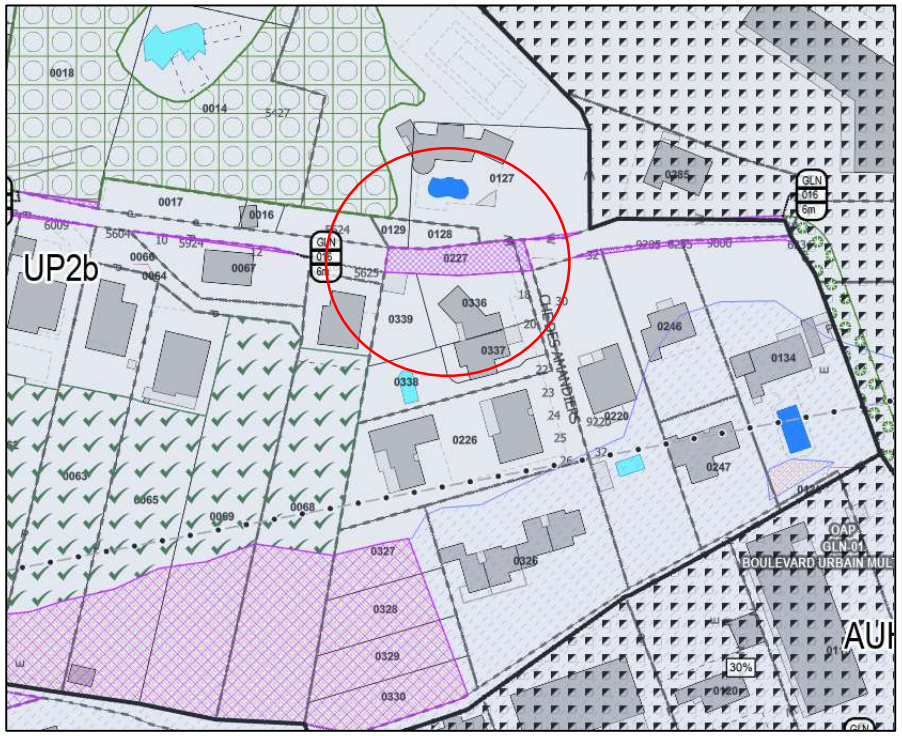
Justification :

Chemin des Amandiers, un emplacement réservé pour voirie est créé sur l'emprise des parcelles BD 227 et BD 228 afin d'assurer la continuité de la voirie publique sur le chemin des Amandiers.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Justification :

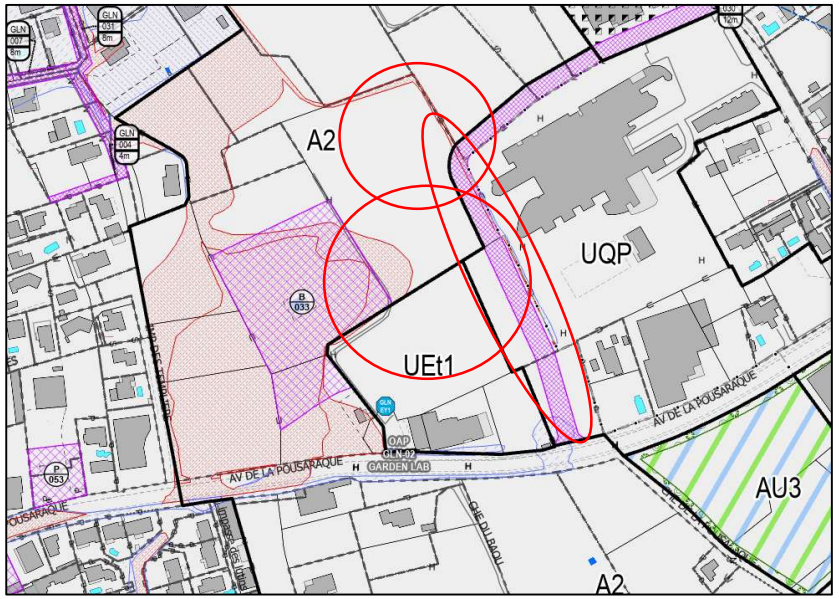
Sur le Garden Lab, plusieurs évolutions sont inscrites aux documents graphiques :

- Une partie de la zone UEt1 et UQP est basculée en zone agricole. L'extension de la zone agricole du quartier de la Pousaraque permet de pérenniser l'activité d'une agricultrice installée sur le site. ;

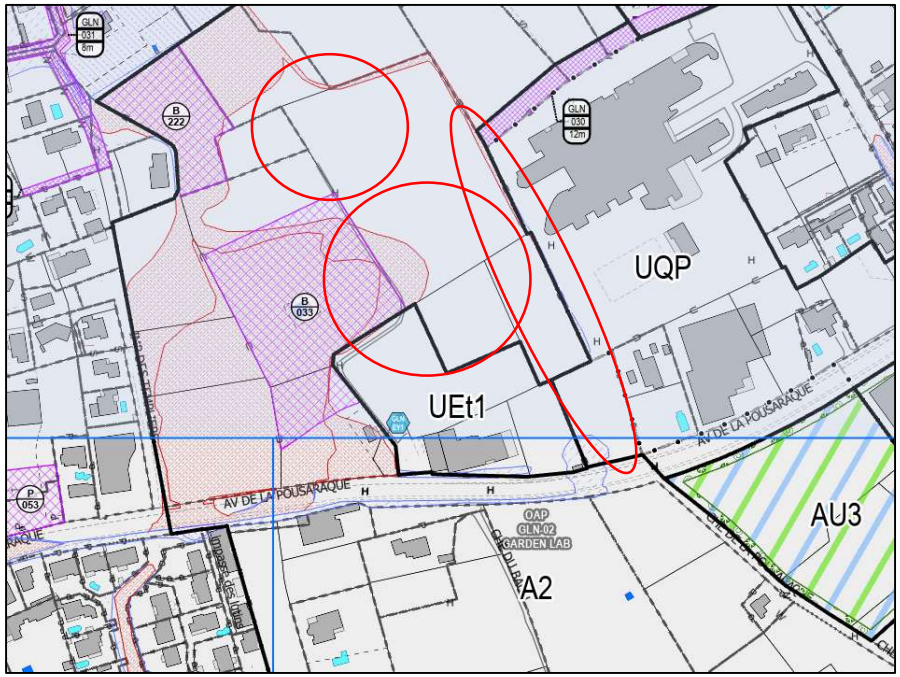
- Une partie de l'emplacement réservé n° GLN 030 au bénéfice de la métropole pour une voirie de contournement du collège Petit Prince est supprimée. Le projet de contournement du collège a été abandonné mais la partie restante de l'emplacement réservé au nord du collège doit être maintenue pour du stationnement ;

- Un emplacement réservé est créé pour un bassin de rétention sur la parcelle cadastrée section AS n°14 au profit de la Métropole. Il s'agit en effet de la zone d'expansion du ruisseau des Maurs.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

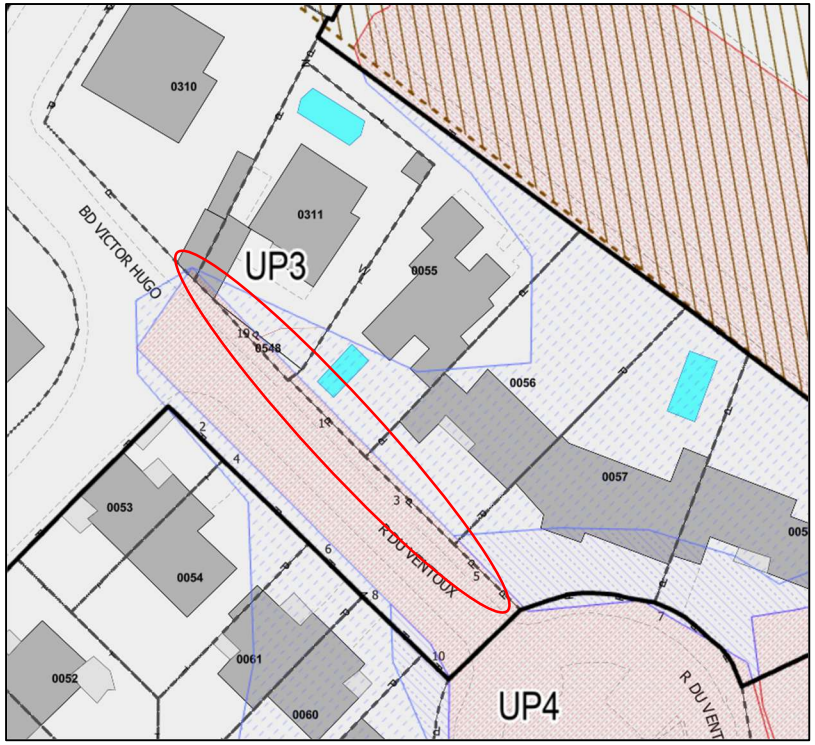


4.3 Modification des planches graphiques

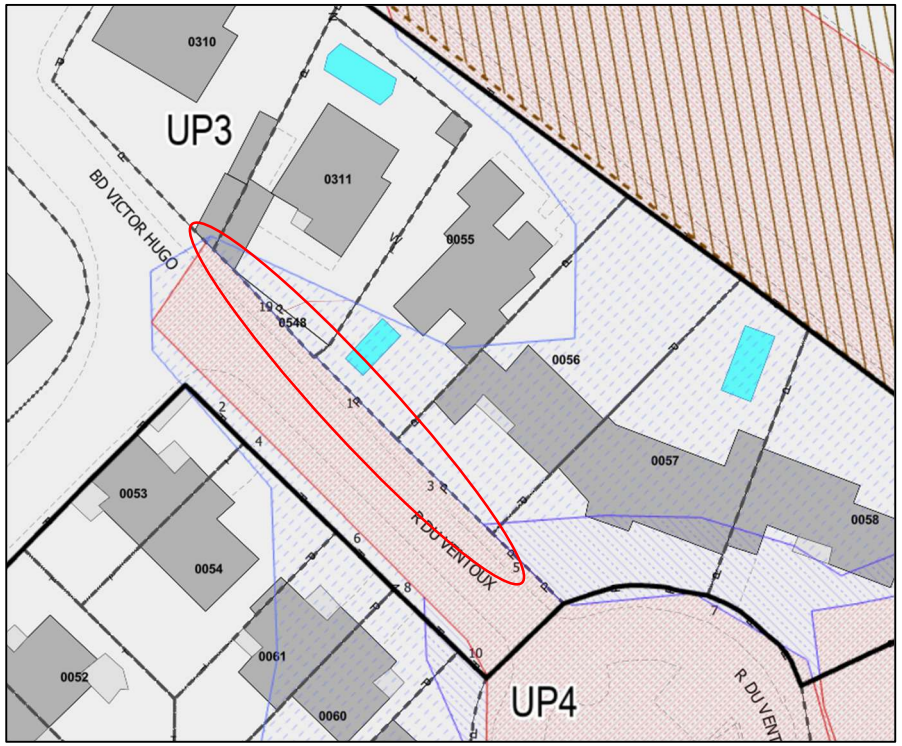
Justification :

A la suite de l'enquête publique et afin de corriger une erreur matérielle, l'aléa fort inondation est supprimé sur les parcelles 0311 - 0055 - 0056 et 0057. En effet, la récente étude de ruissellement fait apparaitre, pour une crue centennale, un ruissellement diffus (aléa faible) GEMAPI.

PLUi avant modification :



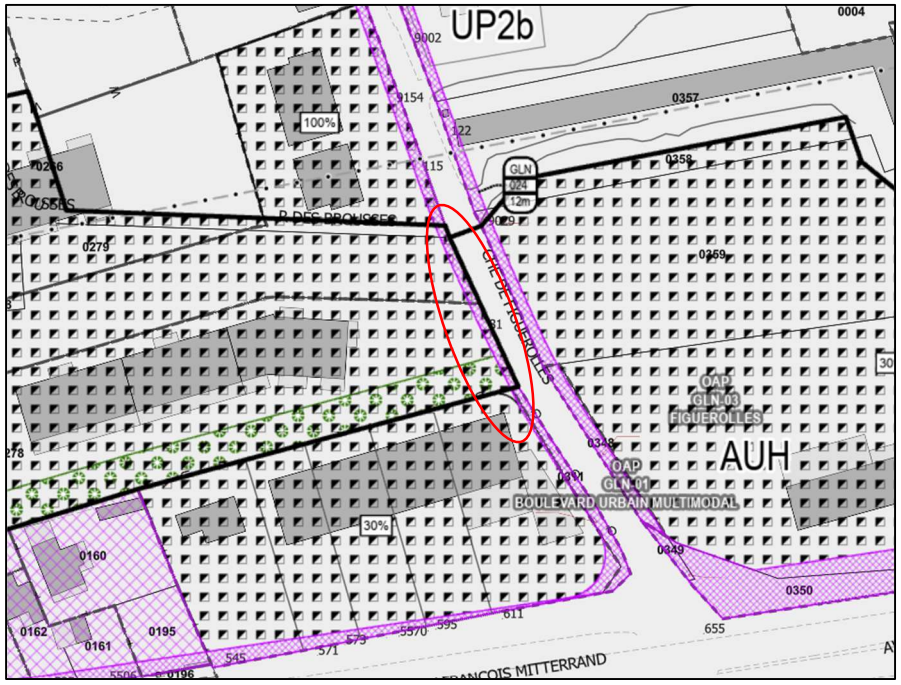
PLUi après enquête publique :



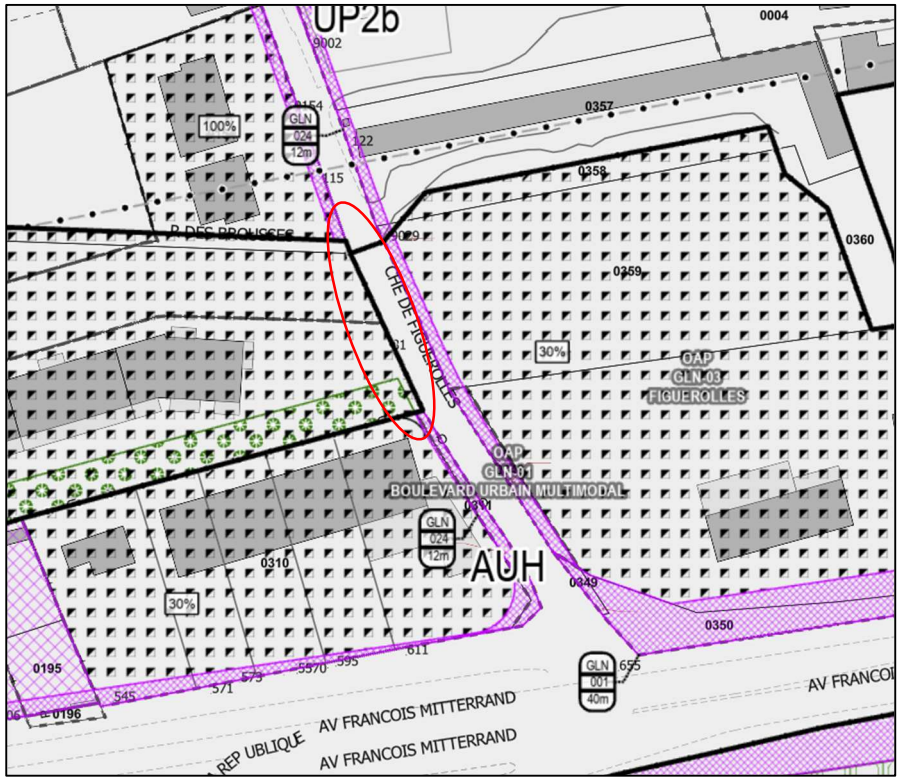
Justification :

A la suite de l'enquête publique et de la réalisation du programme d'habitation "La clef des champs", les travaux ont été réalisés et achevés. La clôture est implantée en retrait, le trottoir est réalisé et l'emplacement réservé N°GNL 024-12 peut être supprimé sur cette portion de voie.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :



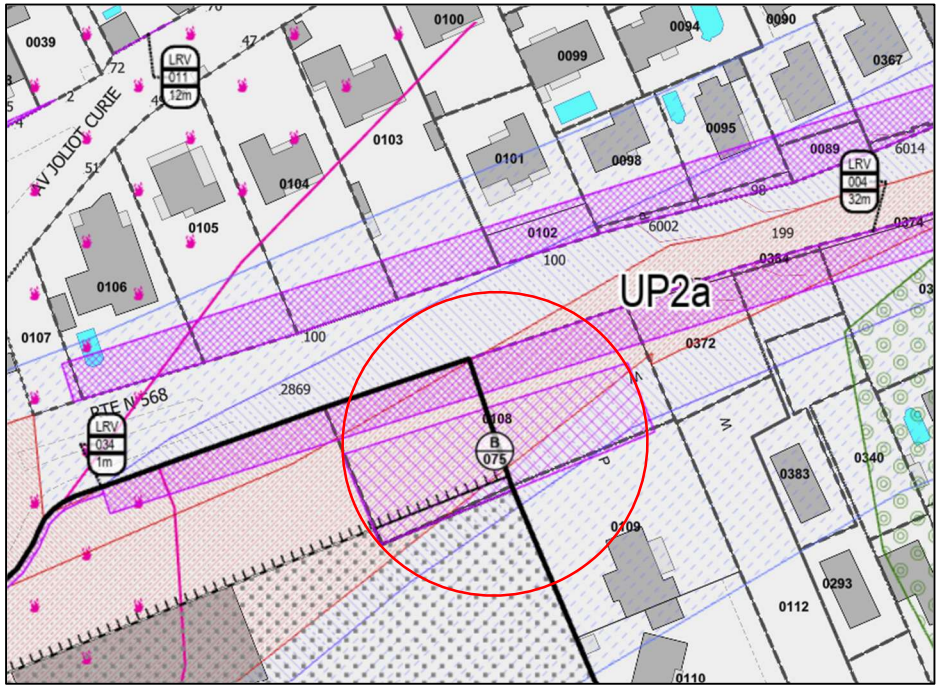
5 LE ROVE

5.1 Modification des planches graphiques

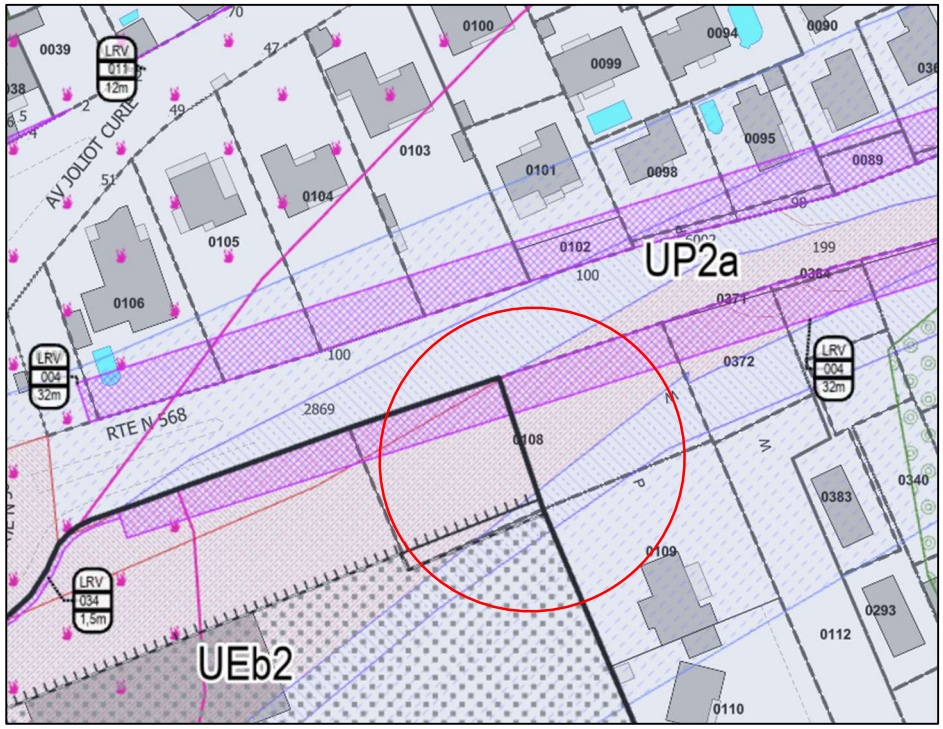
Justification :

Le bassin de rétention B075 ayant été réalisé dans le cadre des travaux sur la RD568, l'ER B075 inscrit au profit de la métropole doit être supprimé.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



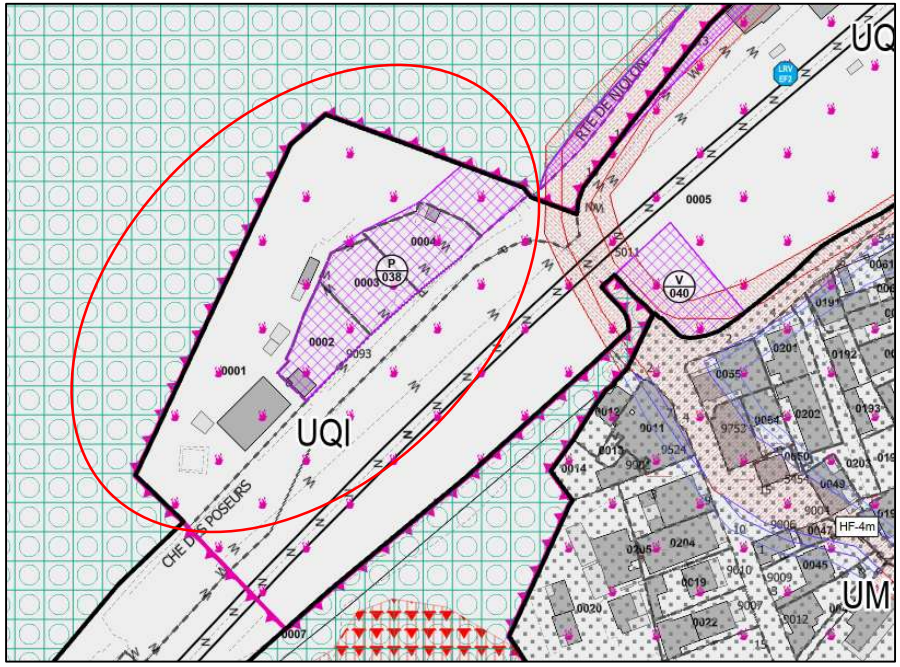
Justification :

Il convient de corriger le zonage UQP chemin des Poseurs. Ce secteur appartient à des particuliers et supporte des constructions individuelles. Les parcelles AR0001 à AR0005 sont donc intégrées à la zone UM1 mitoyenne.

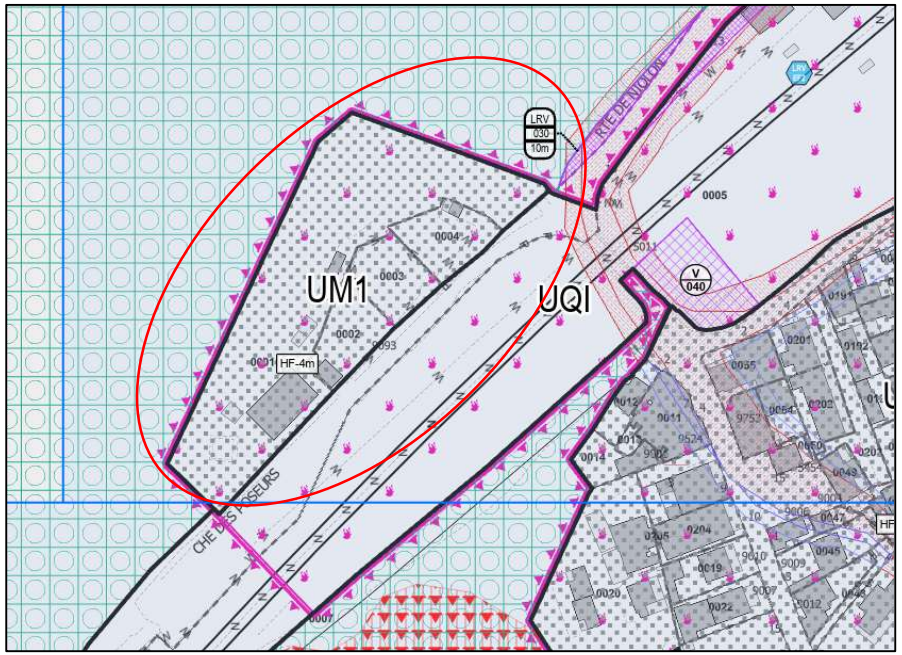
Par ailleurs, dans un souci de cohérence urbaine, la servitude de hauteur HF 4m déjà présente sur le reste de la zone UM1 est étendue sur les terrains concernés par ce nouveau zonage.

Enfin, l'emplacement réservé P038 prévu pour l'extension d'un espace de stationnement n'est plus opportun sur ce site. Il est donc supprimé.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

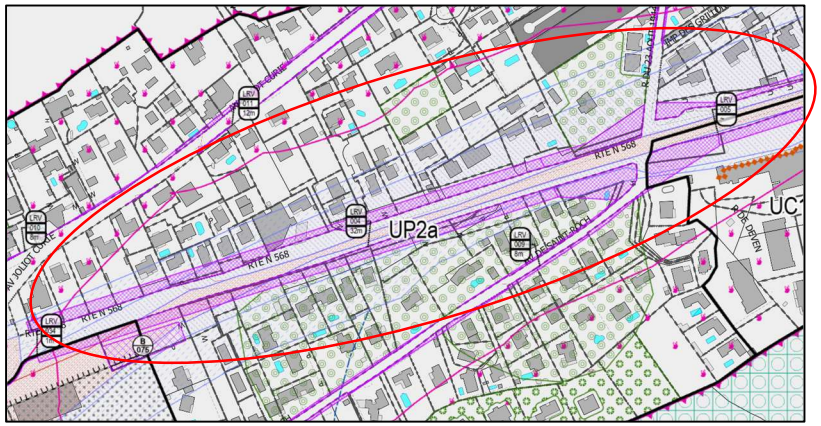


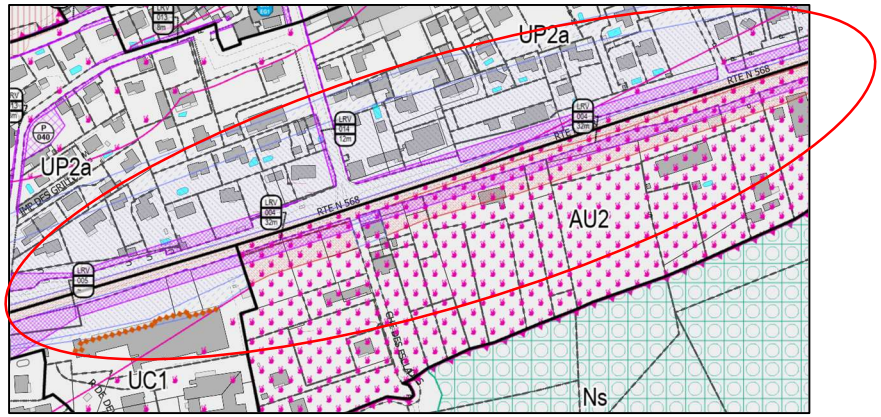
5.2 Modification des planches graphiques

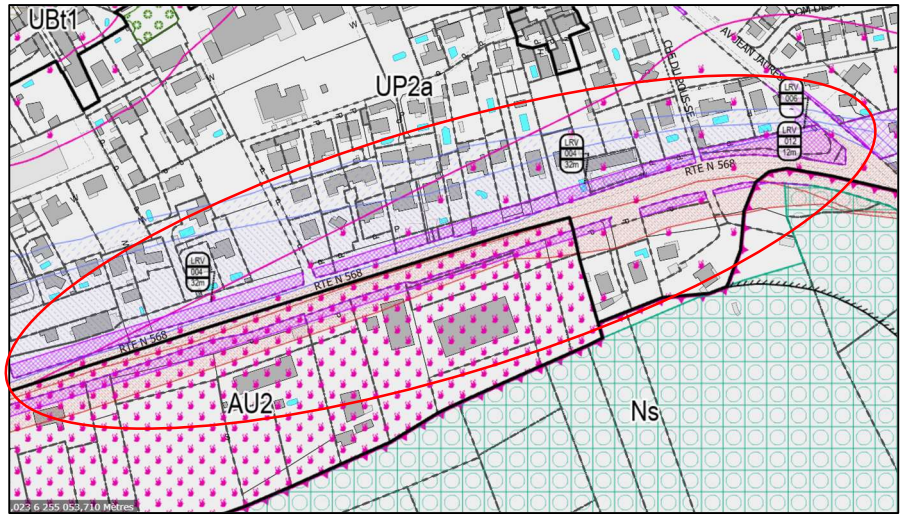
Justification :

A la suite de l'enquête publique, l'emplacement réservé LR-V005 peut être supprimé, les travaux d'aménagement de la RD568 ayant été réalisés.

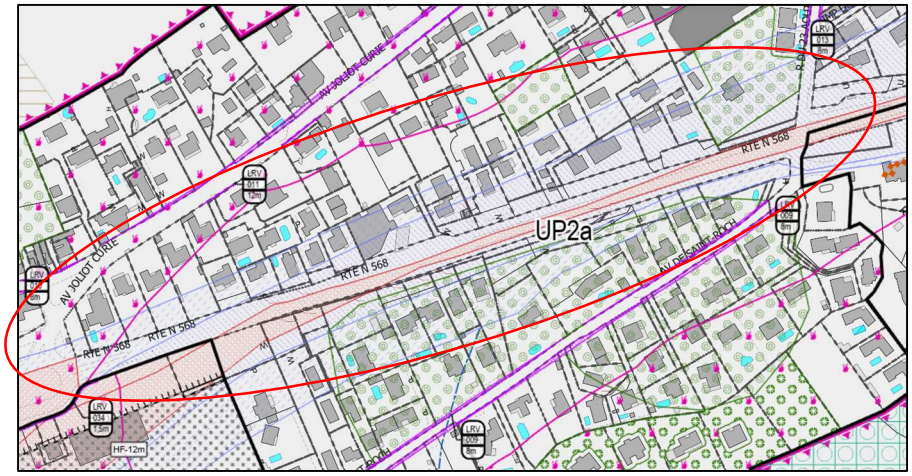
PLUi avant modification :







PLUi après enquête publique :



6 MARIGNANE

6.1 Modification et création d'OAP

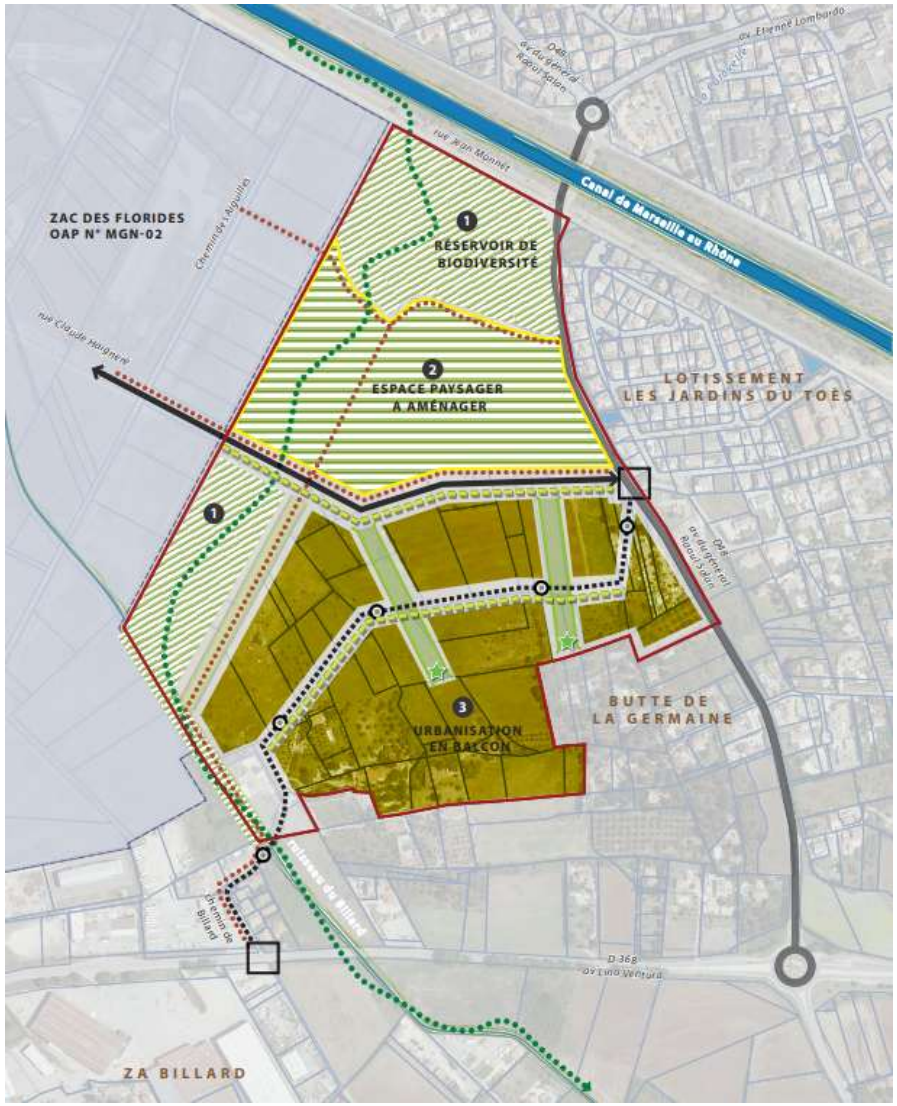
6.1.1 MGN-03 – Le Toès

Le secteur du Toès couvre environ 33 hectares non urbanisés et situés au sud de la commune limitrophe de Gignac-la-Nerthe.

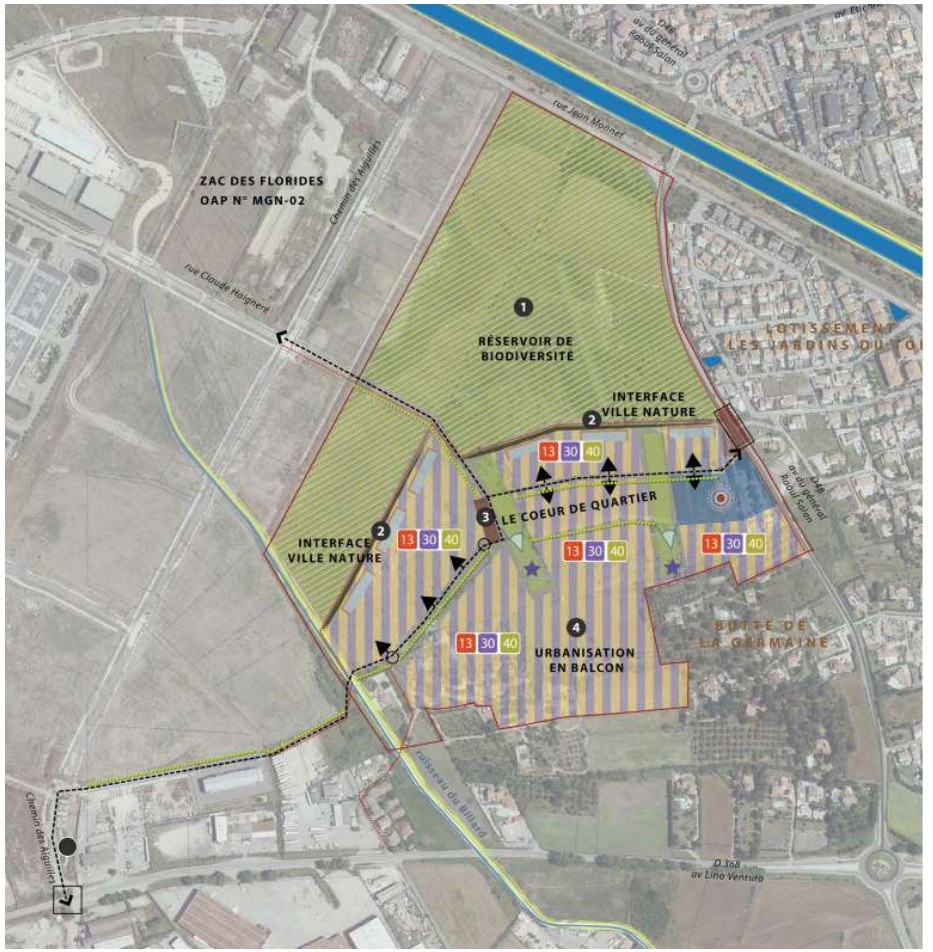
L'OAP déjà existante, d'«intention» est transformée en OAP « de composition ». Cet OAP encadre les conditions d'aménagement de ce site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré et sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

L'ensemble du texte est modifié en conséquence, intégrant une 2ème partie « principes de composition urbaine » pour cadrer le projet. Le Schéma est également mis à jour suite à ces modifications.

Extrait du schéma avant modification :



Extrait du schéma après modification :



Modifications après enquête publique :

Pour répondre à l'enjeu de biodiversité, plusieurs paragraphes sont ajoutés à l'OAP concernant des investigations faunes flore réalisées et des objectifs de prise en compte du risque de transport de matières dangereuses liées au passage d'une canalisation de gaz.

Extraits de l'OAP après enquête publique :

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

Le site est marqué par son ancienne occupation agricole et par une forte sensibilité environnementale. Des investigations faune et flore ont été réalisées. Le projet devra intégrer ces contraintes environnementales dans sa conception et s'adapter selon les contraintes identifiées afin de préserver la biodiversité et valoriser le cadre de vie du site. Le détail des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sera précisé dans le cadre de l'étude d'impact à laquelle le futur projet d'aménagement d'ensemble sera soumis.
Les haies existantes seront préservées et intégrées dans la conception du projet, accompagnement des modes actifs, voirie ou intégrés aux espaces libres des ilots.
La topographie naturelle du site entraîne un écoulement et une accumulation des eaux sur la limite Nord du site. L'urbanisation du site nécessitera la mise en place de plusieurs bassins de rétention au regard de l'écoulement des eaux. L'ensemble de ces bassins devront être paysagers.

Le secteur est soumis à un risque de transports de matières dangereuses lié au passage d'une canalisation de gaz d'Est en Ouest sur le secteur. Le pétitionnaire devra se rapprocher de GRT Gaz et prendre en compte la servitude de transport de gaz liée au passage de cette canalisation.

6.1.2 MGN-04 – Vieux Pigeonnier

L'OAP « Vieux Pigeonnier » a pour objectif d'ouvrir un secteur à l'urbanisation au sud-est de la commune de Marignane. Ce secteur couvre aujourd'hui 6,75 hectares au pied de la colline Notre-Dame et sur la rive gauche du Raumartin. Ces quelques sept hectares de terrains, constitués d'anciennes friches agricoles, sont enclavés dans le tissu urbain avec lequel ils n'ont que deux points de connexion possibles : à l'est depuis la rue des Granettes et à l'ouest depuis l'avenue des Combattants d'Afrique du nord. Fermés au nord par la voie ferrée et au sud par les lotissements pavillonnaires, ils sont bordés à l'ouest de plusieurs opérations de logements collectifs récents. Ces terrains, qui ne sont de plus, pas contraints par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Marseille-Provence, offrent une réelle opportunité de développement résidentiel.

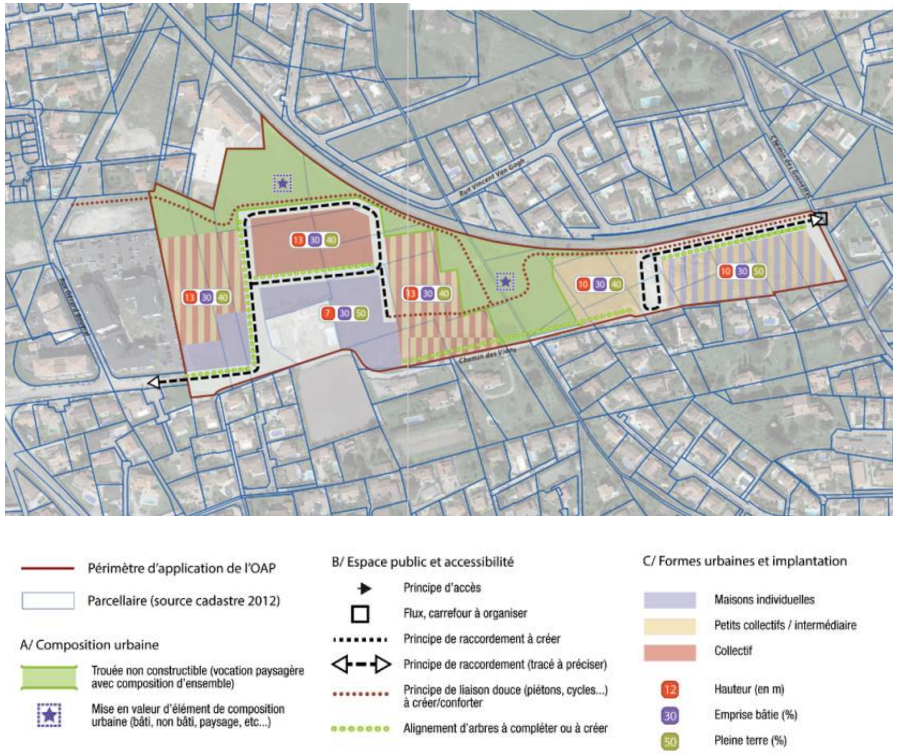
Sur l'ensemble du secteur environ 340 logements pourront être réalisés, soit une densité maximale de 50 logements à l'hectare. L'ambition est de proposer ici des programmes immobiliers attractifs associant collectifs et individuels groupés et laissant une large place aux espaces de nature ou paysagers.

L'urbanisation du secteur se fera sous la forme d'opérations d'ensemble et pourra se décomposer en deux opérations réparties de part et d'autre de l'affluent du Raumartin :

- A l'ouest, l'opération pourra accueillir 230 logements environ sur une emprise totale de 45 900 m2 ;
- A l'est du site, l'opération pourra accueillir environ 110 logements sur ses 21 600 m2.

L'OAP vient compléter le règlement en traitant la qualité urbaine de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (en tenant compte des emprises libres de toute construction), la mixité sociale et fonctionnelle (30% de logements sociaux sur le futur site), la qualité environnementale et la prévention du risque (deux grands espaces paysagers non bâtis, jardins privatifs en pleine terre, gestion des eaux pluviales, alignements d'arbres, gestion du risque inondation,…), l'organisation des déplacements et la desserte des terrains (système de liaisons douces), et les formes urbaines.

Extrait du schéma de l'OAP :



Modifications après enquête publique :

Dans une démarche de développement urbain durable et respectueuse du territoire Marignanais, la commune a souhaité réviser en profondeur l'OAP du Vieux pigeonnier, avec les objectifs suivants :

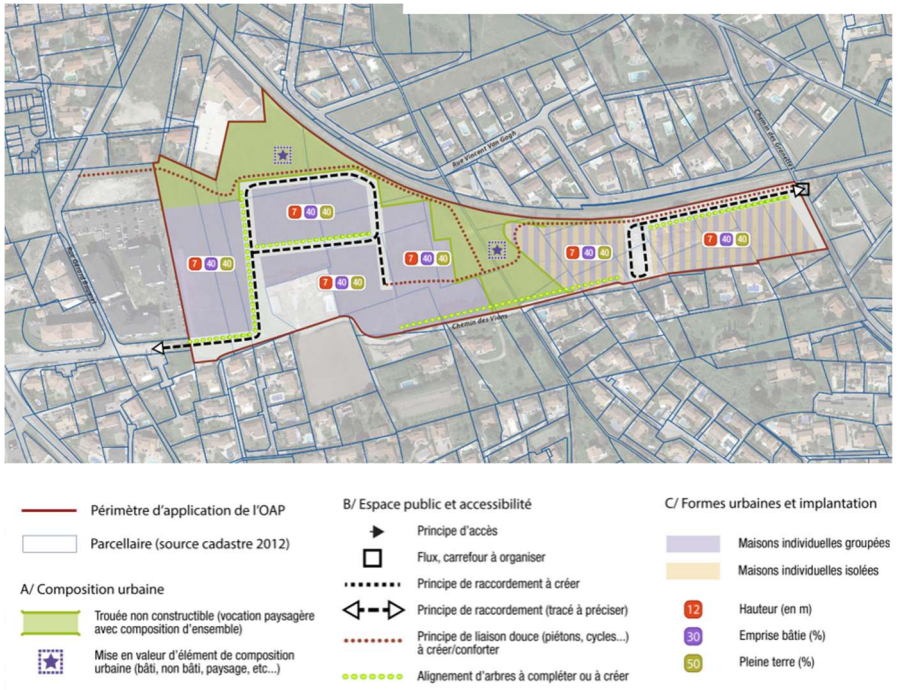
- Réduire le nombre de logements en limotant l'OAP à 170 logements maximum
- Réexaminer la part accordée aux logements sociaux imposée qui est réduite à 25 % ;
- Limiter la hauteur des constructions à R+1 ;
- Orienter clairement la typologie de l'habitat vers un habitat majoritairement pavillonnaire, respectueux du tissu existant environnant.

Ce nouveau projet s'inscrit en cohérence et respect de l'identité marignanaise et est réellement soutenu par ses habitants.

Par ailleurs, pour répondre à l'enjeu de qualité de vie, plusieurs paragraphes sont ajoutés à l'OAP concernant des objectifs de prise en compte du risque de transport de matières dangereuses liées au passage d'une canalisation de gaz et des nuisances sonores liées à la voie ferrée.

L'ensemble de l'OAP est ainsi modifié en conséquence.

Extraits du schéma l'OAP après enquête publique :



6.1.3 MGN-05 – Les Beugons Sud

L'OAP d'intention « Les Beugons Sud » permet d'encadrer l'aménagement d'un quartier d'habitation en lisière de la limite nord du centre-ville de Marignane. Le secteur est positionné au contact du grand espace naturel et agricole des Beugons qui sépare le centre-ville de Marignane, l'étang de Bolmon, le Jaï et l'aéroport, un secteur fragile et précieux, riche en biodiversité, à la rencontre entre lagunes salées et sols fertiles.

Le site, de quelques 57000 m2, est encadré sur ses autres rives par un tissu à majorité pavillonnaire, hormis l'ensemble de la Signore avec lequel il est contigu au sud-est. Une bande de terrain, plus étroite, le connecte au sud à l'avenue du Général de Gaulle.

L'objectif de l'OAP est de proposer un développement mesuré de l'urbanisation sur ce site en valorisant ses composantes paysagères, en maintenant et protégeant l'espace naturel humide situé à l'ouest des terrains, en dessinant une limite entre l'urbanisation et la plaine agricole et en favorisant un développement urbain maîtrisé en cohérence avec les bâtis environnants.

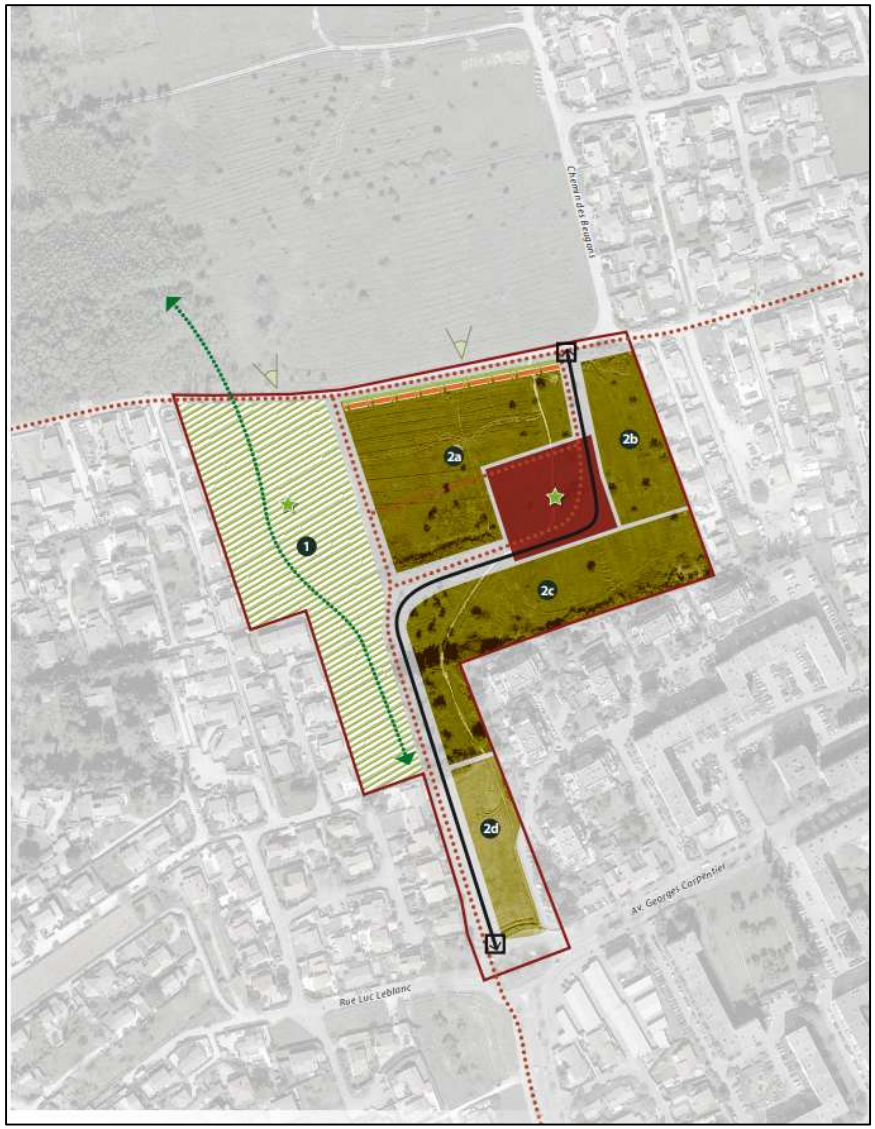
Le secteur sera divisé en 2 sites :

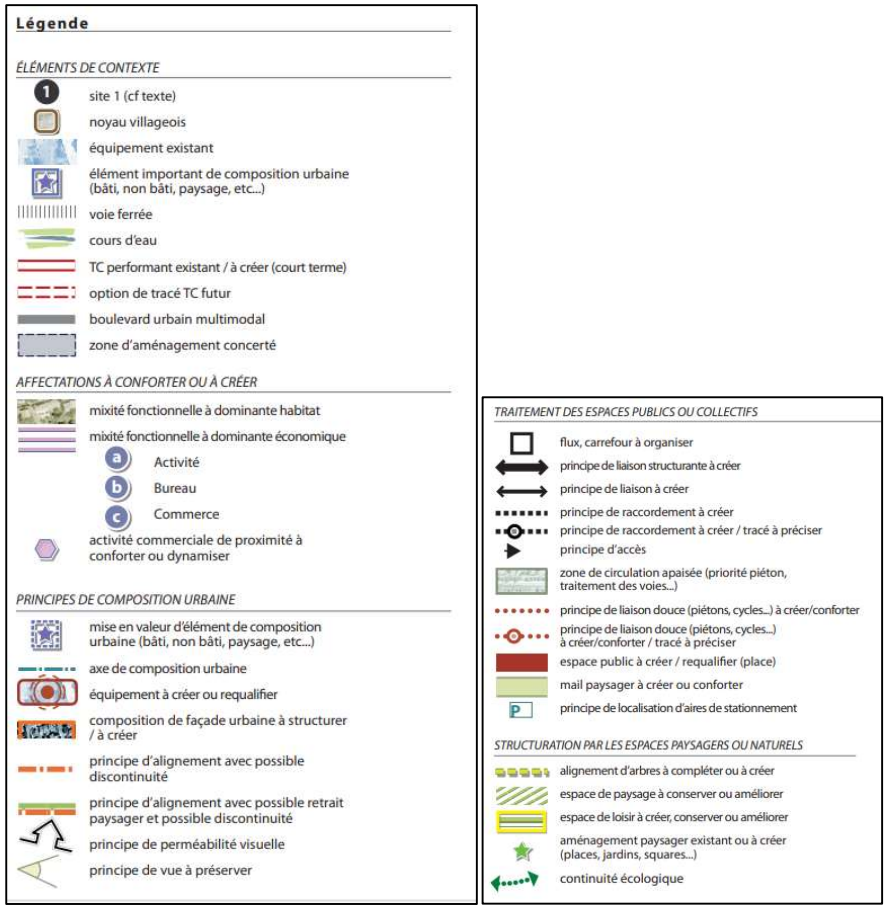
- Un premier composé de l'espace naturel humide à protéger qui sera non accessible au public mais bordé d'une allée piétonne
- Un second qui accueillera un quartier d'habitation mixte, associant individuels groupés, logements intermédiaires et petits collectifs, avec une densité maîtrisée de 40 logements à l'hectare et des logements adaptés au changement climatique.

L'OAP définit notamment les points suivants :

- Les principales affectations à conforter ou à créer
- Les principes de composition urbaine
- Le traitement des espaces publics ou collectifs
- La structuration par les espaces paysagers ou naturels

Extrait du schéma de l'OAP :





Modifications après enquête publique :

Un encart sur la prise en compte de l'environnement est ajouté dans l'OAP des Beugons pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la biodiversité.

Extraits du schéma l'OAP après enquête publique :

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DU RISQUE

Objectifs d'ensemble :

- identifier et prendre en compte les zones humides, les milieux naturels et espèces floristiques/faunistiques potentielles ;
- limiter les risques d'inondations par ruissellement.

Dispositions :

- s'assurer de l'absence de zone humide avérée et de la maitrise de l'impact écologique sur l'ensemble des saisons dans le secteur de projet par des investigations complémentaires. Le calendrier du cycle des espèces recensées devra être respecté sur le secteur en évitant les travaux pendant les périodes de reproduction et d'hibernation ;
- les aires de stationnement extérieures, les trottoirs et les cheminements doux seront aménagés avec des revêtements perméables permettant l'infiltration pluviale.

6.2 Modification des planches graphiques

Justification :

Le secteur du Toès couvre environ 33 hectares non urbanisés et situés au sud de la commune, limitrophe de Gignac-la-Nerthe.

Le PADD identifie le Toès comme une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle/mixe et conditionne son ouverture à l'urbanisation sur le long terme au raccordement à tous les équipements et réseaux.

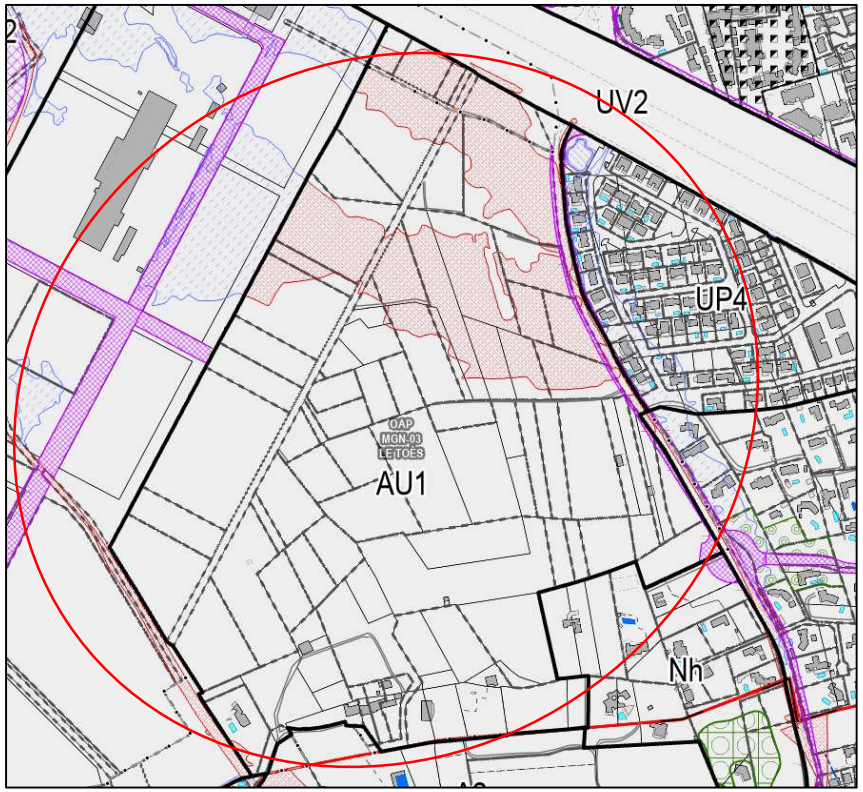
Il apparait aujourd'hui nécessaire de mobiliser de nouveaux fonciers, disponibles aujourd'hui dans la zone AU1 du Toès, afin d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune et produire des logements aux typologies variées qui répondent aux objectifs de mixité sociale et de développement durable.

A noter par ailleurs, que la surface de la zone AU1 permettant de répondre aux objectifs de construction de logements est réduite car la partie nord de la zone AU1 est basculée en zone Agricole. En effet, le secteur à préserver en zone agricole fait l'objet d'un Arrêté préfectoral portant prescriptions au titre des espèces et habitats protégés.

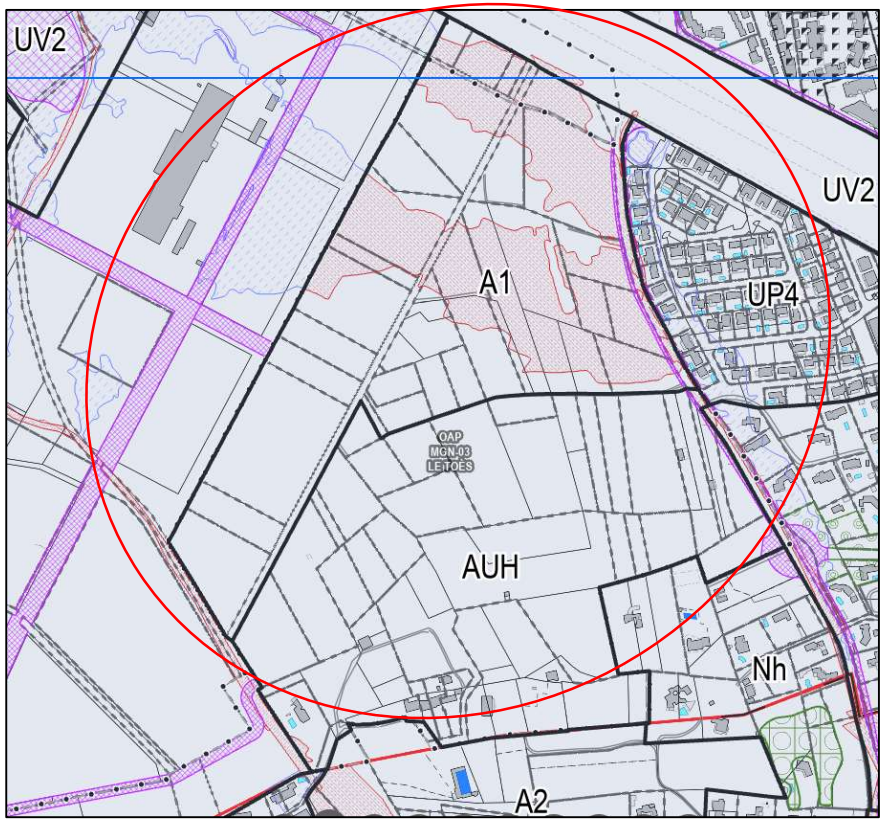
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadre les conditions d'aménagement de ce site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré et sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 du Toès sur le territoire de la commune de Marignane apparait comme justifiée et s'inscrit pleinement dans les objectifs définis au Document d'Orientations Générales du SCOT, au PADD du PLUi et aux objectifs de production de logements sociaux du PLH.

PLUi avant modification :



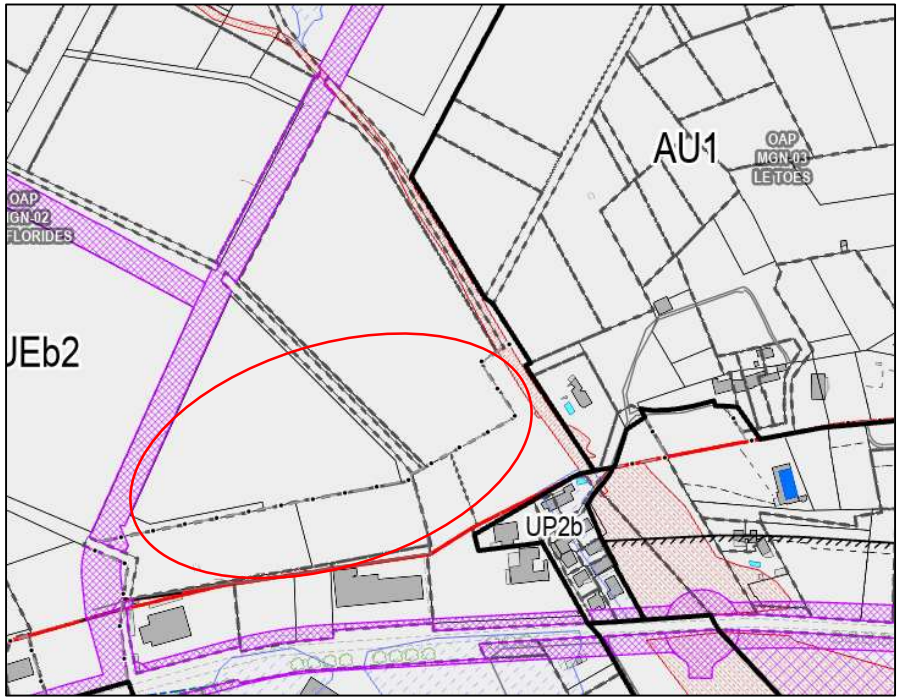
PLUi après modification :



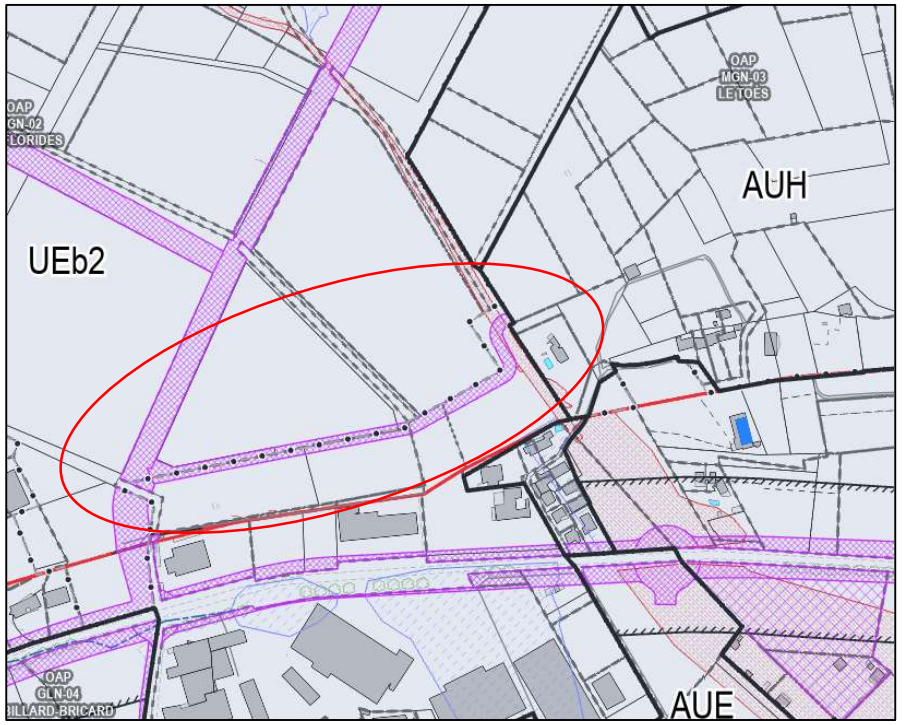
Justification :

En lien avec l'OAP de composition du Toès, un emplacement réservé pour voirie est inscrit sur 12 m d'emprise pour désenclaver l'opération d'aménagement du Toès.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



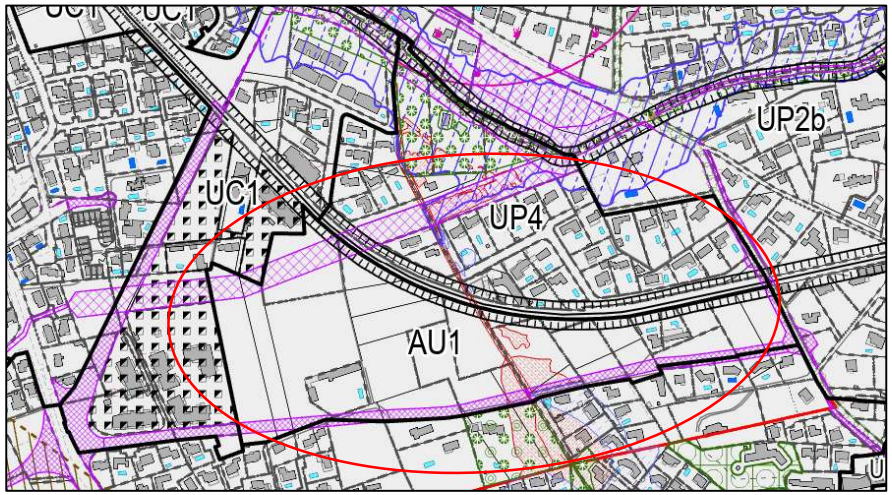
Justification :

Le secteur du Vieux Pigeonnier à Marignane couvre environ 6,75 hectares situés au sud-est de la commune, au pied de la colline Notre-Dame et sur la rive gauche du Raumartin. Ces quelques sept hectares de terrains, constitués d'anciennes friches agricoles, sont enclavés dans le tissu urbain. La zone est entourée de zones UP et UC permettant le développement de logements pavillonnaires et collectifs.

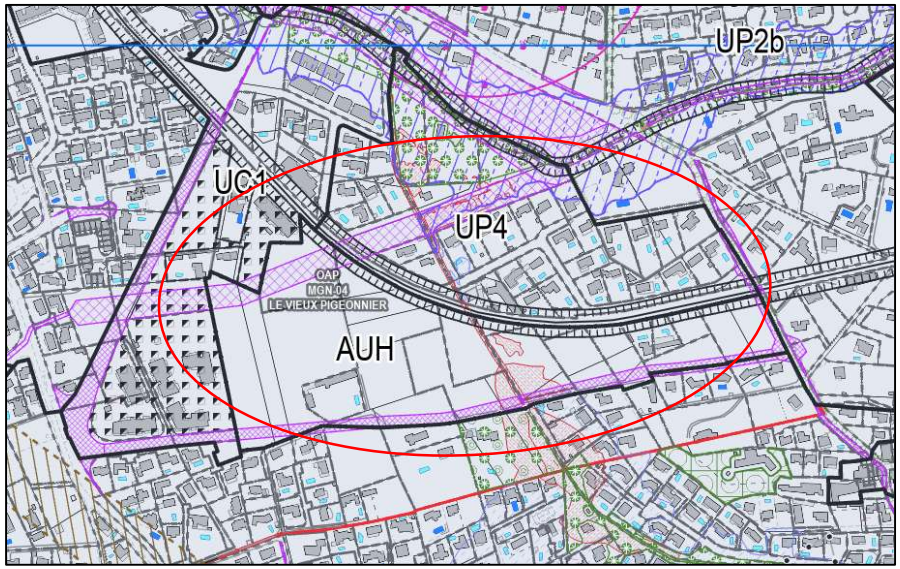
Au regard des capacités résiduelles du territoire et des objectifs du PADD et du SCoT, Il apparait nécessaire de mobiliser de nouveaux fonciers, disponibles actuellement dans la zone AU1 du Vieux Pigeonnier. En effet ce secteur, identifié comme une dent creuse au sein de la tâche urbaine, permettra la production de logements dont des logements sociaux.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 est inscrite à travers la modification n°4. Le zonage bascule ainsi en en AUH sur le périmètre de projet.

Une OAP encadrera les conditions d'aménagement de ce site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré et sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Le périmètre de l'OAP est également intégré au plan de zonage, sur les mêmes limites que la zone AUH.

PLUi avant modification :



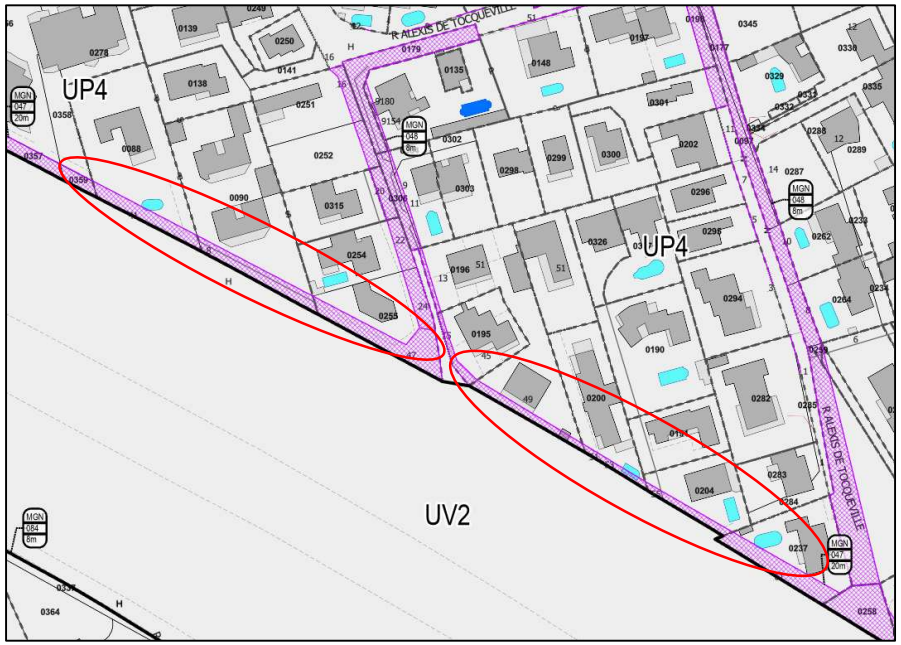
PLUi après modification :



Justification :

La rue Robert Schuman qui borde le canal du Rove est frappée d'emplacements réservés pour élargissement à 20m pour l'aménagement d'une voie urbaine sur cette rue. Une partie de ces emplacements réservés est supprimée/réduite pour s'aligner sur les clôtures existantes en maintenant à minima 14 mètres de largeur.

PLUi avant modification :

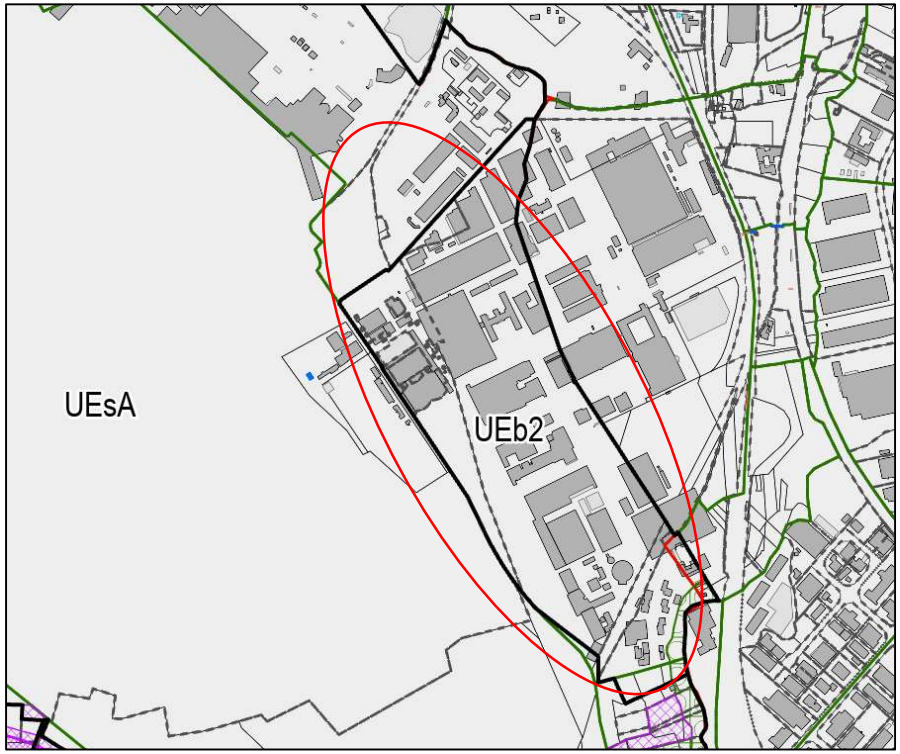


PLUi après modification :

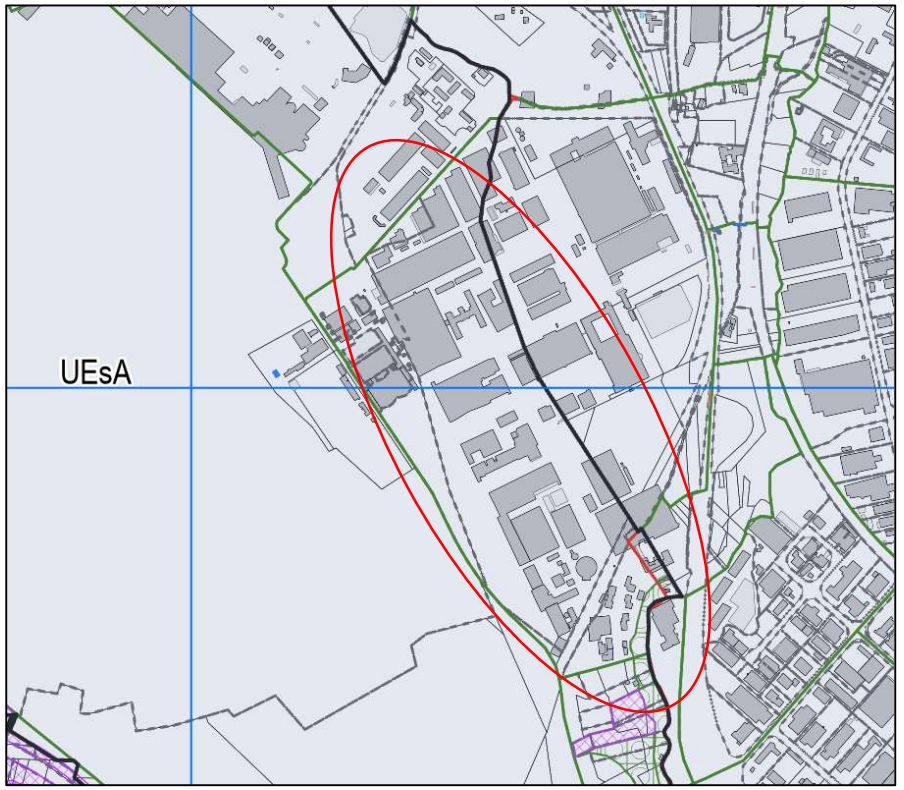
Justification :

Une évolution du zonage a été actée sur le site d'activité d'Airbus afin de permettre le redéploiement de l'activité. Ainsi le zonage UEb2 bascule en UEsA, même zonage que l'aéroport. Ce zonage spécifique offre plus de souplesse en termes d'emprise au sol, de hauteur et de gestion des espaces libres.

PLUi avant modification :



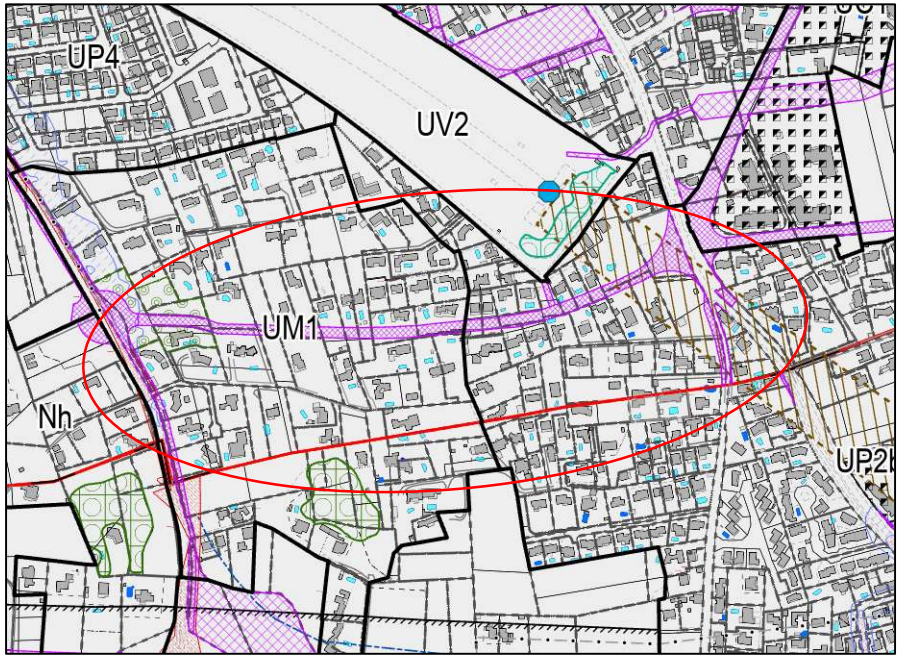
PLUi après modification :



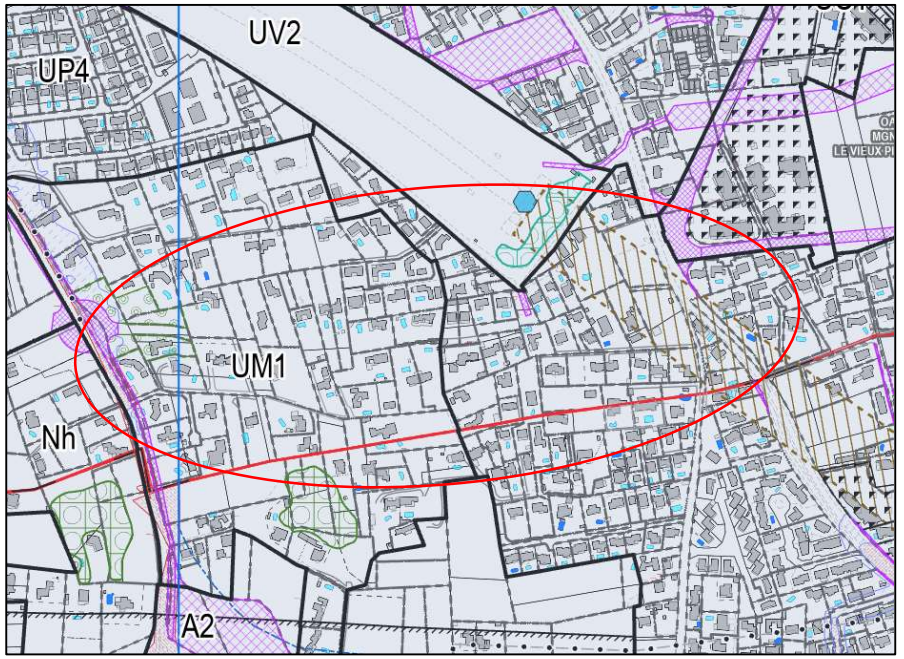
Justification :

L'emplacement réservé MGN n°9 pour la réalisation d'une voie de 12 m de large reliant l'avenue du Général Salan à l'avenue des Combattants en Afrique du Nord est supprimé. Ce projet qui consistait en la création d'un barreau inter-quartier est abandonné car le secteur est totalement constitué par un habitat pavillonnaire qui n'a pas vocation à s'intensifier.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Justification :

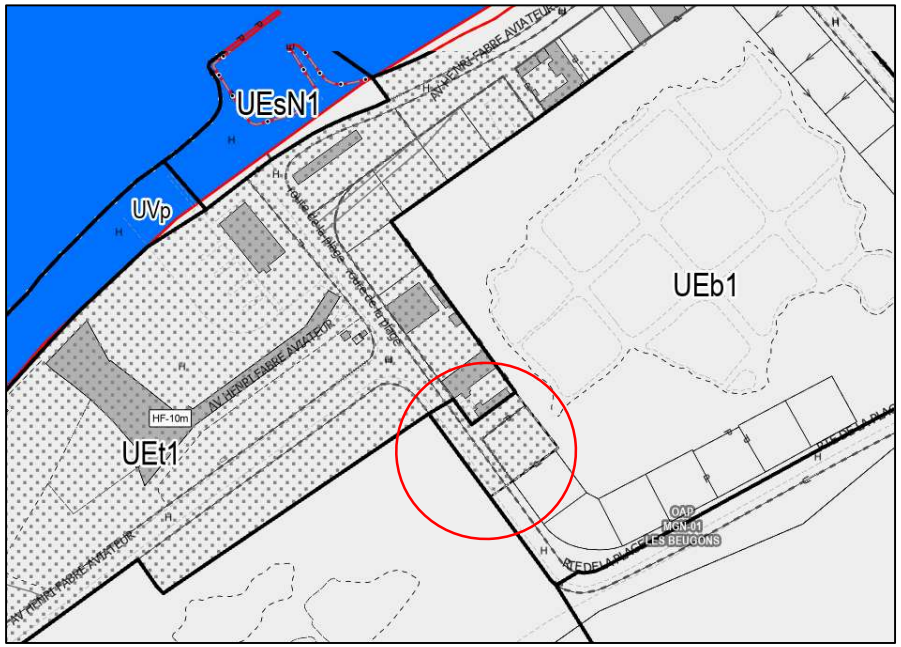
La liste des emplacements réservés est modifiée : le bénéficiaire de l'ER MGN 010 passe au profit de la MAMP.

Justification :

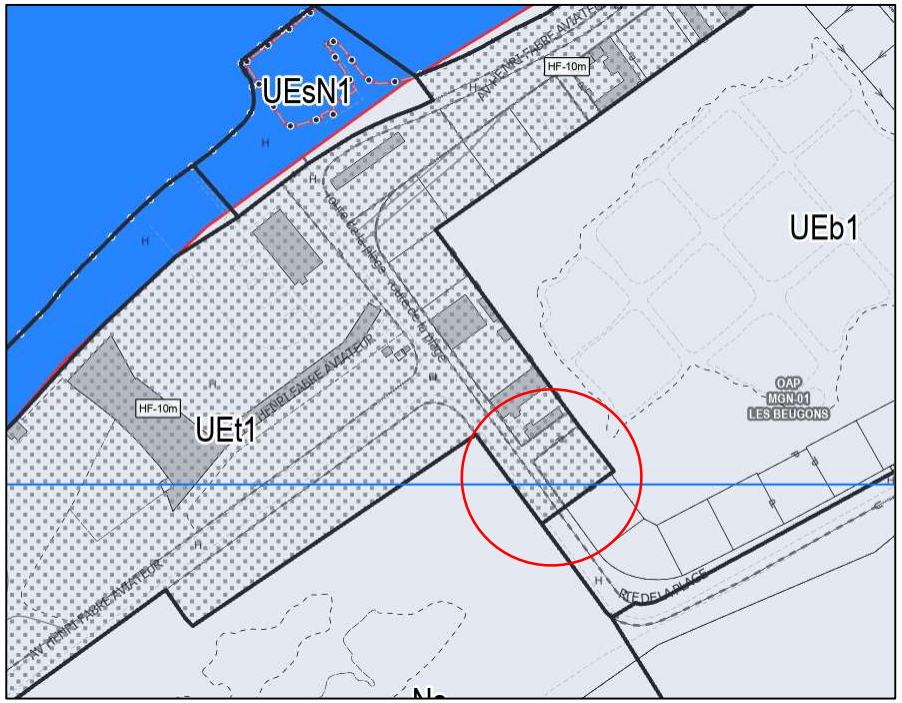
Dans le secteur du Jai, une modification du zonage UEb1 est prévue, reclassant la parcelle CY20 en zone UEt1. Ce changement permettrait à la Ville d'engager des réflexions afin de poursuivre le développement commercial et touristique de qualité de ce secteur privilégié.

En effet, le zonage UEb1 ne permet pas le développement d'activités commerciales. Or ce secteur comporte déjà un bar, un hôtel et une pizzeria. La Ville a pour projet de faire réaliser un complexe hôtelier, un restaurant et un centre de soins sur le site de l'ancienne piscine du Jai.

PLUi avant modification :



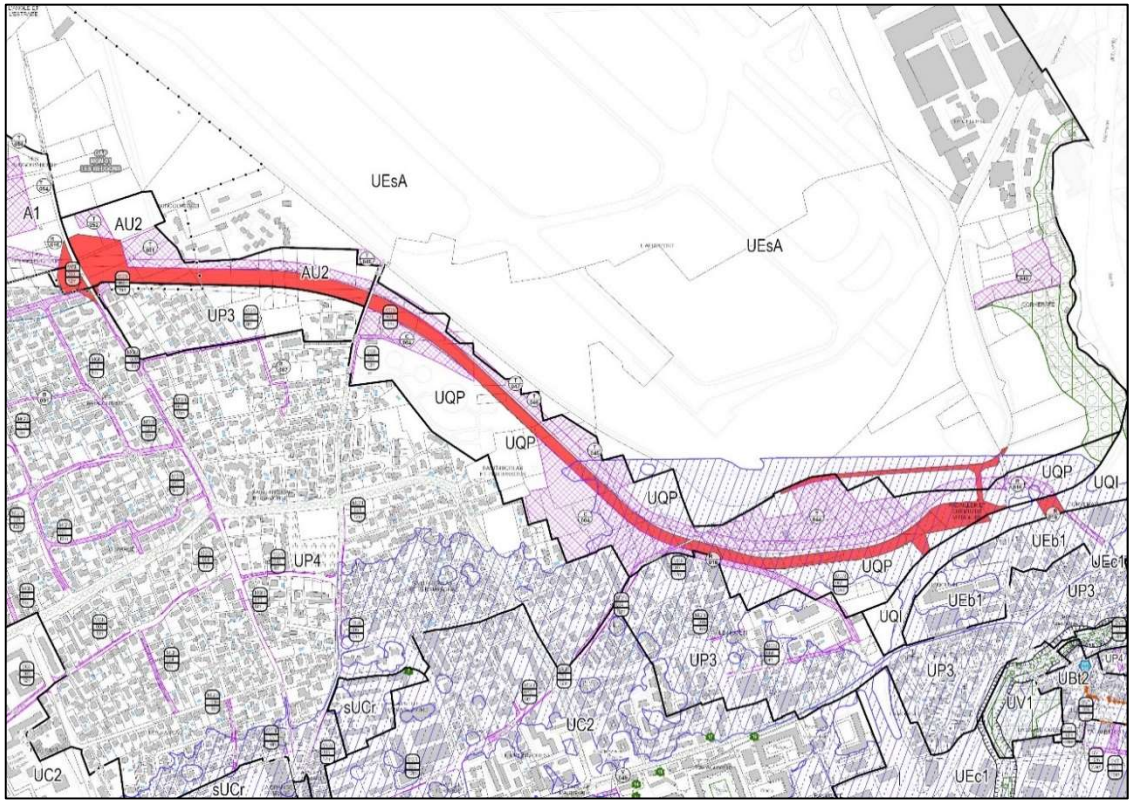
PLUi après modification :



Justification :

L'emplacement réservé MGN-001 est une réservation pour la réalisation de la RD20E au profit du Département. L'emplacement réservé n'est plus nécessaire puisque la rocade a été réalisée et tous les aménagements sont désormais finalisés.

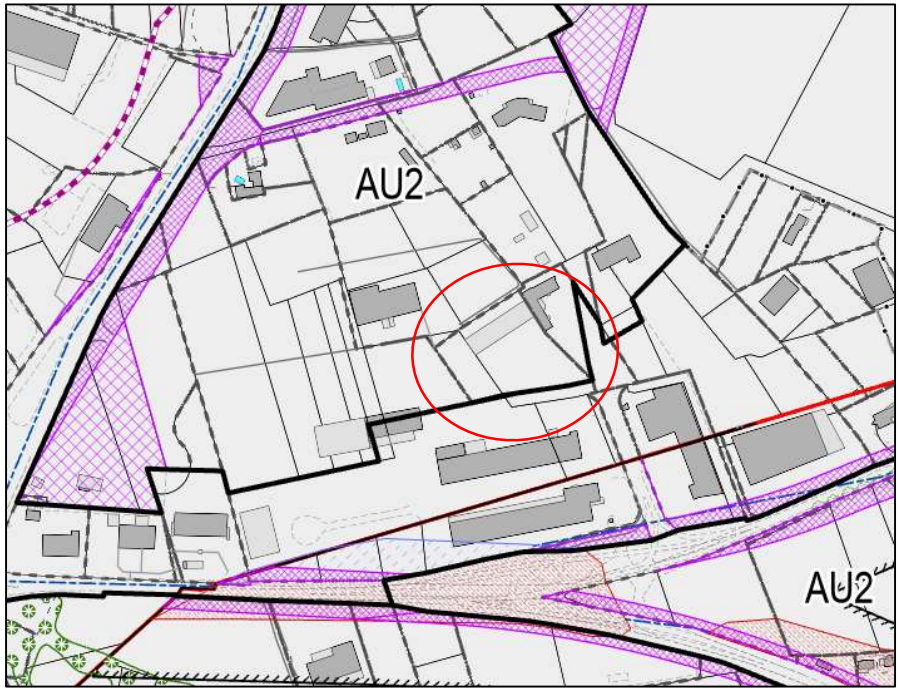
En rouge l'emplacement réservé supprimé après modification :



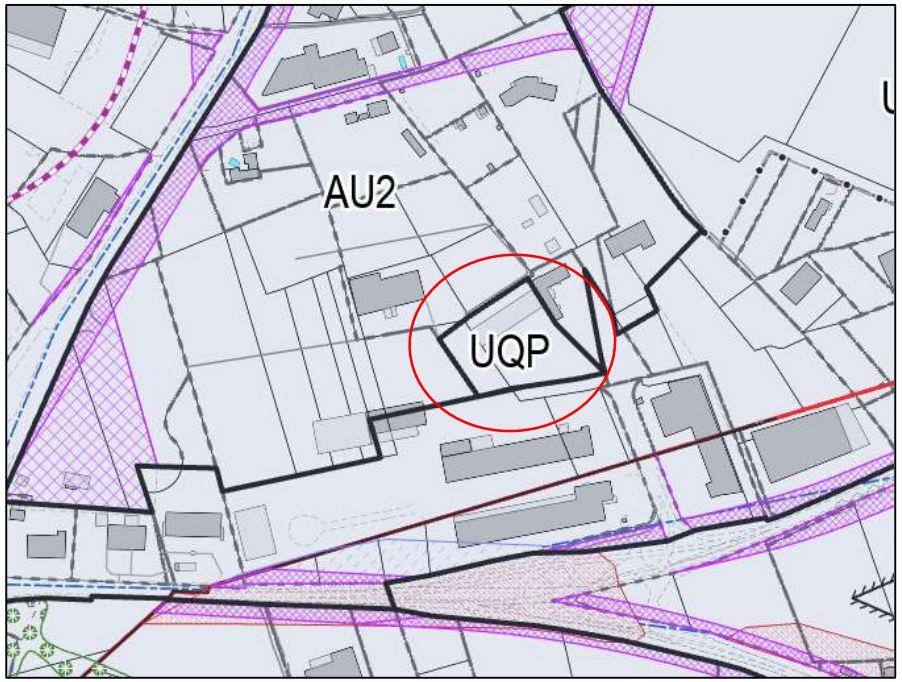
Justification :

Sur le secteur des Florides, afin de régulariser l'installation d'un lieu de culte, une modification du zonage AU2 est inscrite sur les parcelles Section BV 70 – BV 96. Les parcelles concernées basculent en zonage UQP en cohérence avec l'existant.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

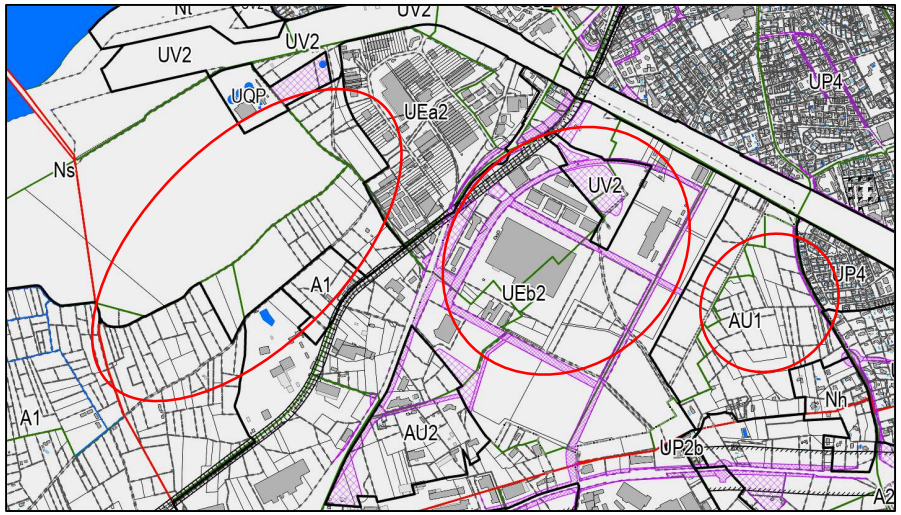


Justification :

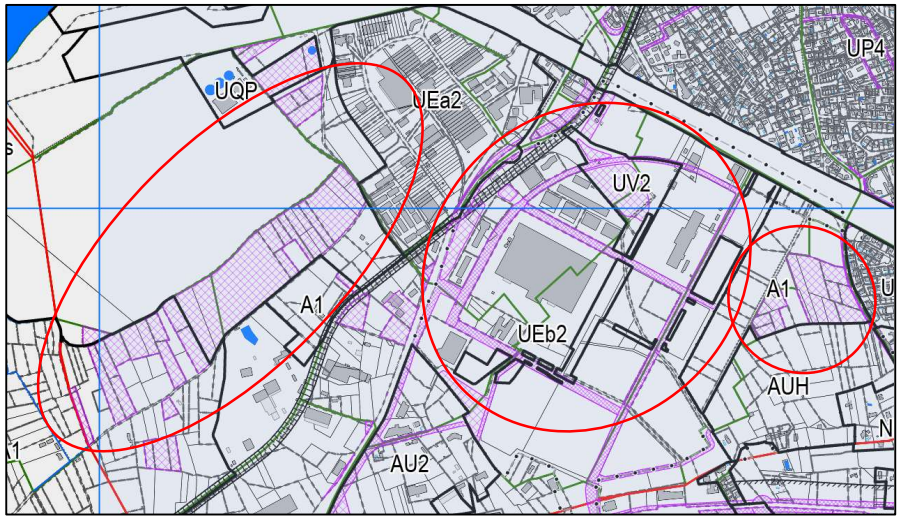
Plusieurs emplacements réservés pour la préservation et la protection de la nature au bénéfice de la Métropole ont été inscrits sur les secteurs du Bolmon et du Toès conformément à l'arrêté préfectoral portant prescriptions complémentaires au titre des espèces et habitats protégés.

Sur le secteur de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) des Florides, le foncier étant public il a été fait le choix de passer les secteurs ciblés par l'arrêté préfectoral en zonage Ns pour une protection stricte.

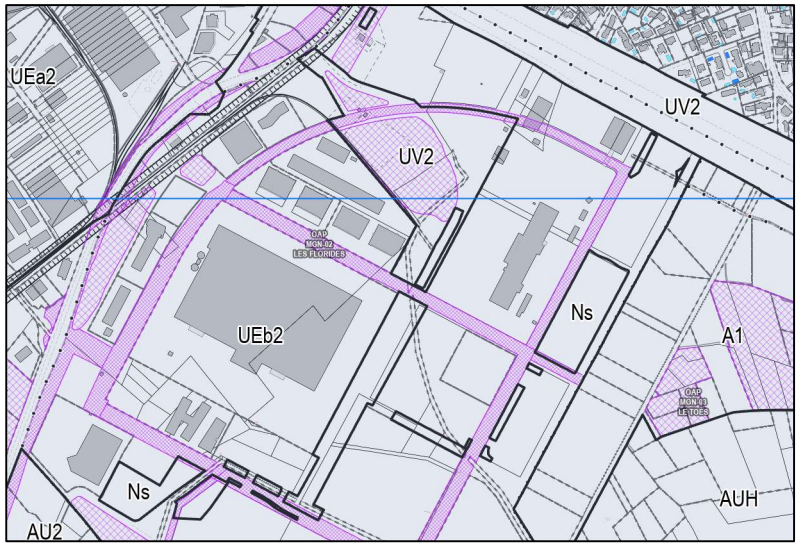
PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Zoom sur le secteur ZAC des Florides :

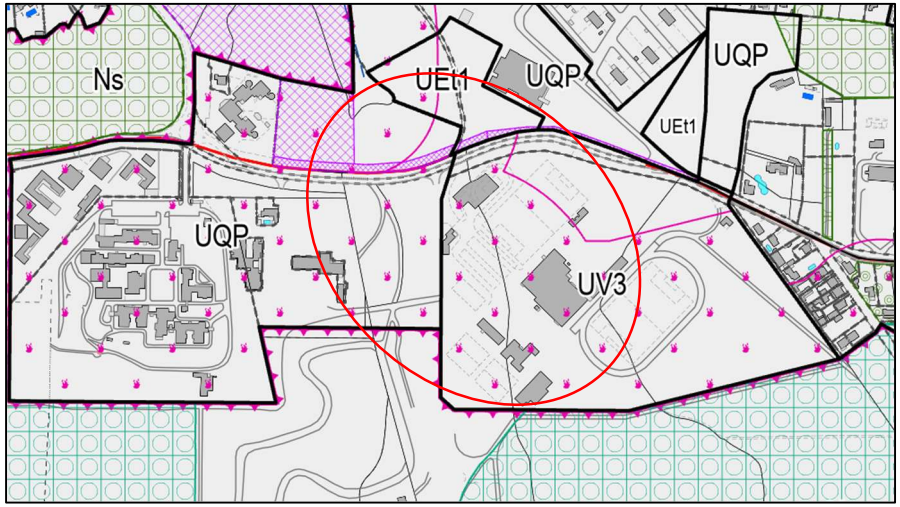


Justification :

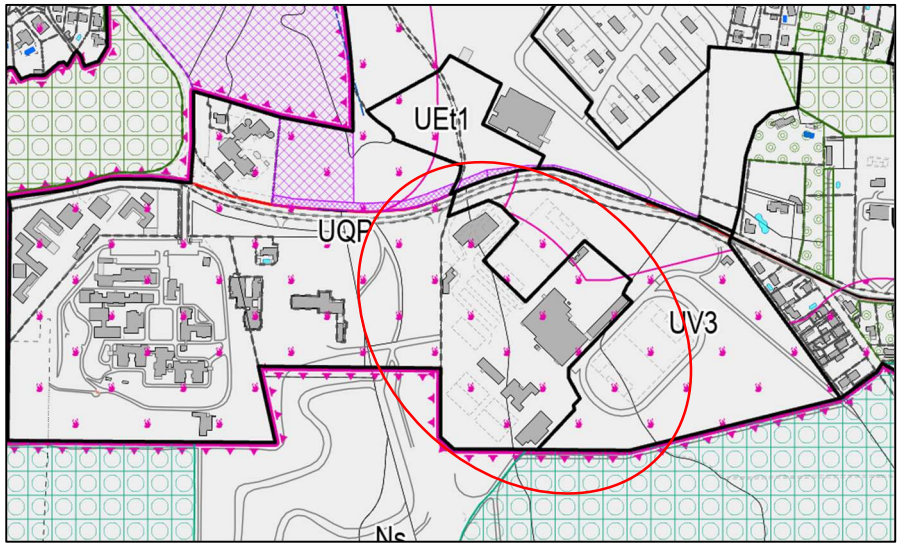
A la suite de l'enquête publique, les parcelles AZ0009, AZ00012, AZ0007, d'une superficie de 108462 m2, situées Avenue Calderon basculent d'un zonage UV3 vers un zonage UQP. Les parcelles précitées constituent l'assiette d'un complexe sportif et associatif appartenant au Comité Economique et Social d'Airbus (dit CSE). Le foncier appartient à la commune de Marignane et le CSE est titulaire d'un bail emphytéotique de longue durée.

Afin de permettre l'évolution de ces équipements, un zonage UQP ("développement et fonctionnement d'équipements de proximité") semble plus adapté.

PLUi avant modification :



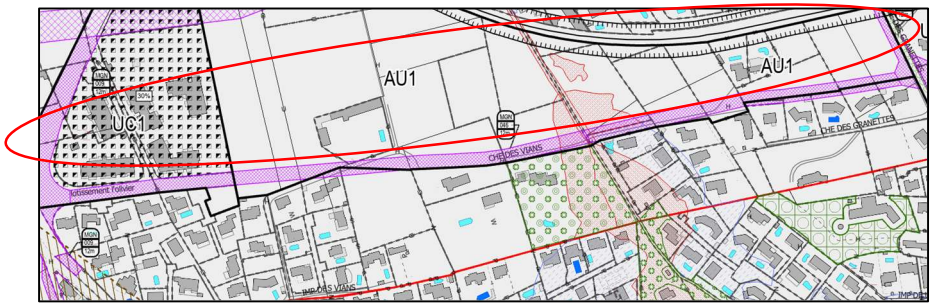
PLUi après modification :



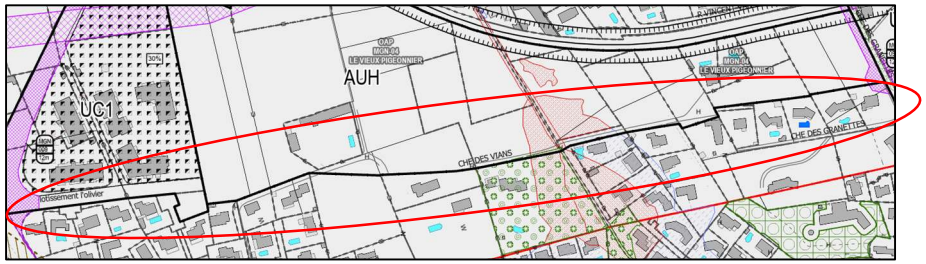
Justification :

A la suite de l'enquête publique, l'emplacement réservé MGN-046-12 pour 12 m d'emprise chemin des Vians est supprimé, en cohérence avec l'évolution de l'OAP Vieux Pigeonnier.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

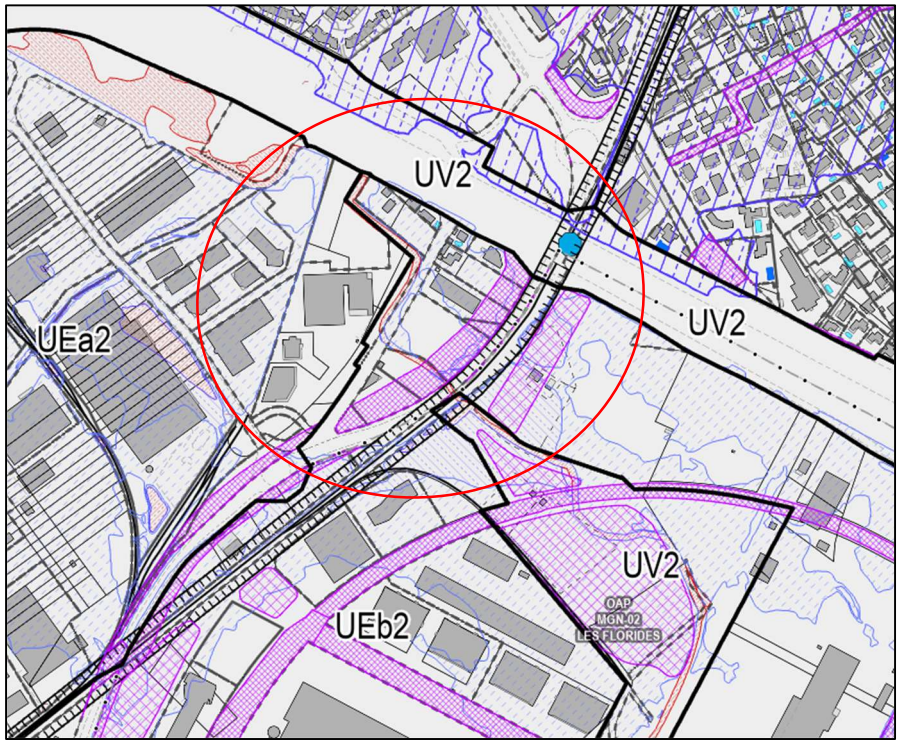


Justification :

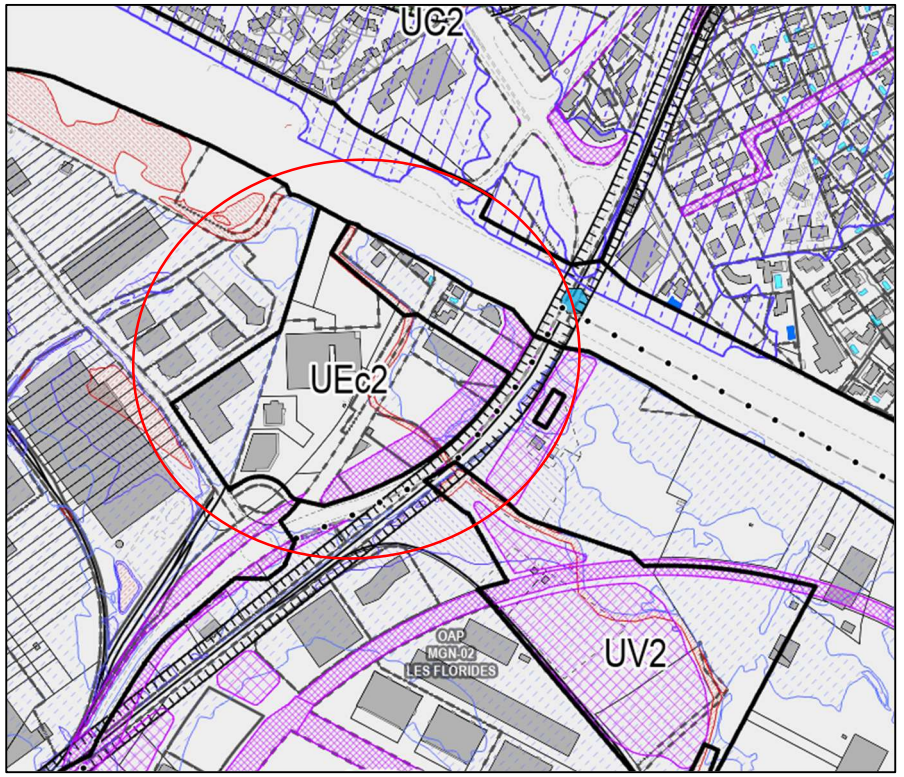
A la suite de l'enquête publique, une partie de la zone UEa2 évolue vers un zonage commercial UEc2 chemin des Bergeronnettes à la Palun car le secteur est en totalité occupé par des activités commerciales. Seul un foncier restreint demeure libre.

Cette zone était déjà dans le POS à destination commerciale et s'est progressivement développée en ce sens au fil des années. Toutefois, le passage au PLUi en 2019 a modifié l'affectation de la zone de manière incohérente avec l'usage réel du secteur.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :



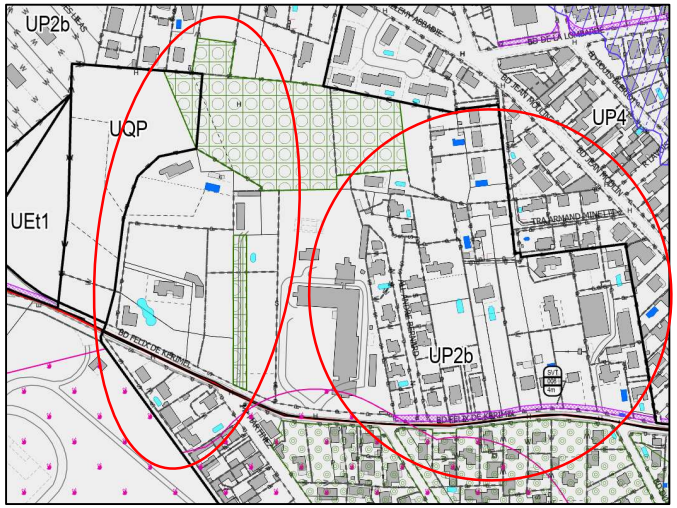
7 SAINT-VICTORET

7.1 Modification des planches graphiques

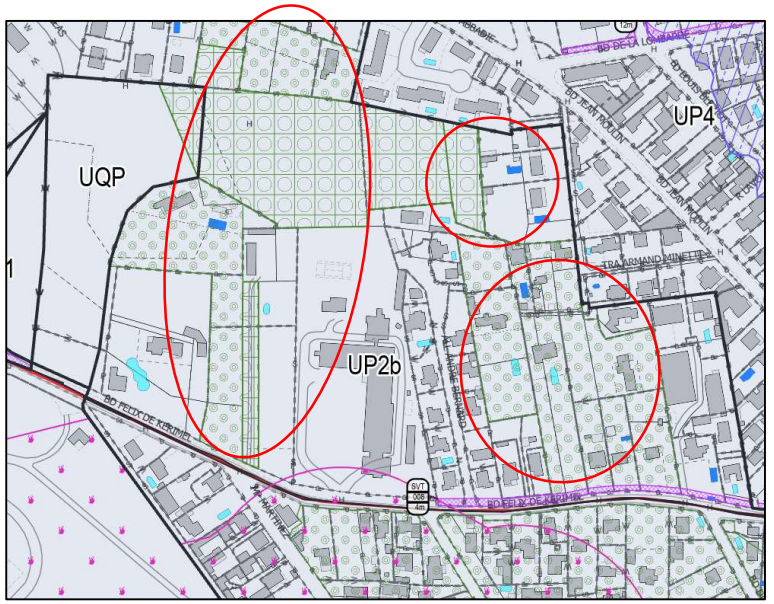
Justification :
Dans le cadre des travaux sur la nature en ville, un EBC est inscrit sur la parcelle AT0035 située dans la continuité de l'EBC du Petit Lodi. L'EBC a une fonctionnalité écologique, environnementale et paysagère.

Par ailleurs, des prescriptions graphiques de type EVP 3 sont rajoutées pour la protection du patrimoine végétal sur un secteur accessible depuis le Boulevard de Kérimel et l'Allée des Pins. Ces prescriptions assurent une protection des boisements en milieu urbain et en interface avec un massif boisé tout en permettant une capacité d'aménager avec une obligation de compensation.

PLUi avant modification :



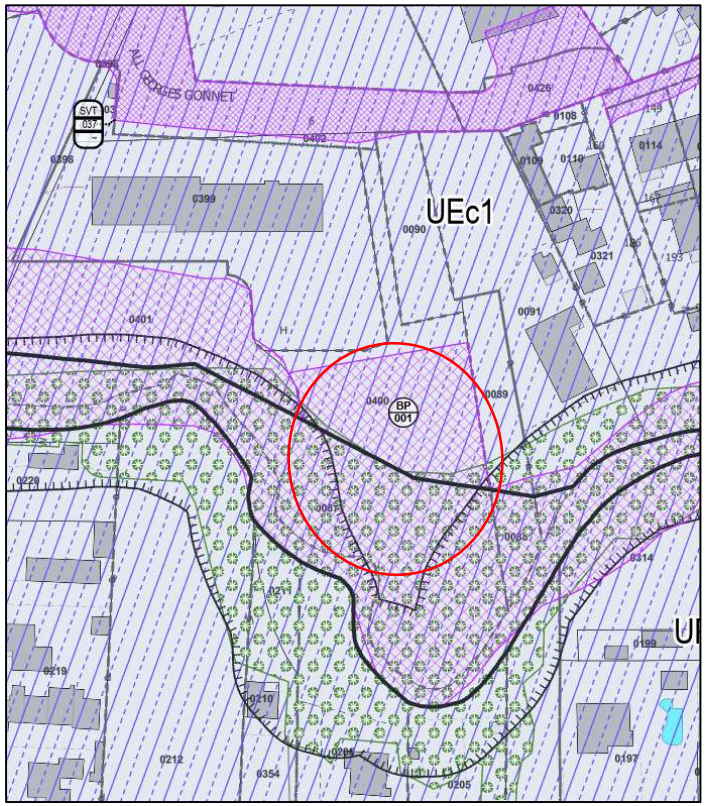
PLUi après modification :



Justification :

Le long de la Cadière, l'intitulé de l'emplacement réservé B041 est modifié sur la « Liste des autres Emplacements réservés » au profit de la Métropole et devient BP-001. En effet, la parcelle AB0400 sera aménagée pour un parking inondable et perméable (parking et bassin de rétention).

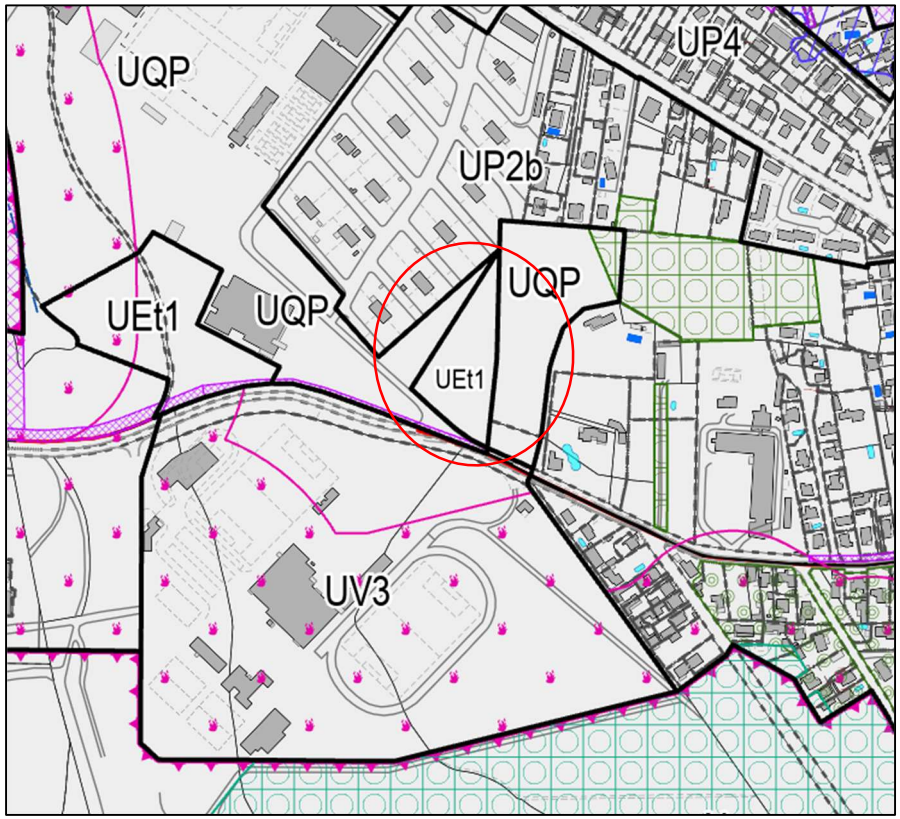
PLUi après modification :



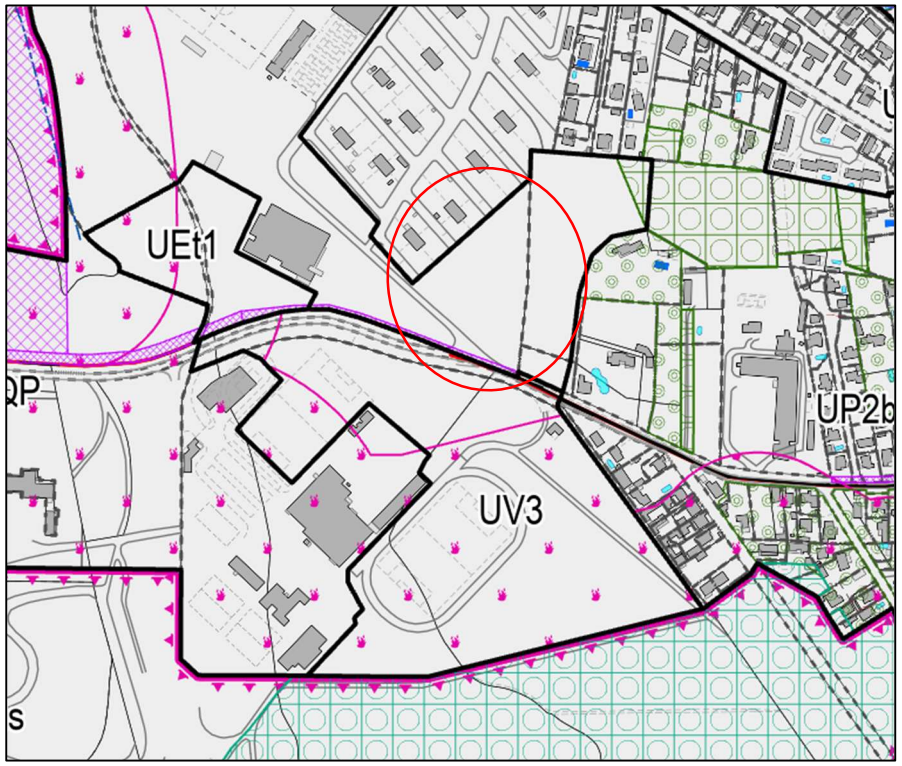
Justification :

Afin de prendre en compte l'avis PPA de la commune de Saint-Victoret, une partie de la parcelle AV0014 située au Petit Lodi était inscrite en zone UEt1. La zone UQP est étendue sur l'ensemble de la parcelle car la commune souhaite étendre ses hangars municipaux. La zone UEt1 est par conséquent supprimée.

PLUi après modification :



PLUi après enquête publique :



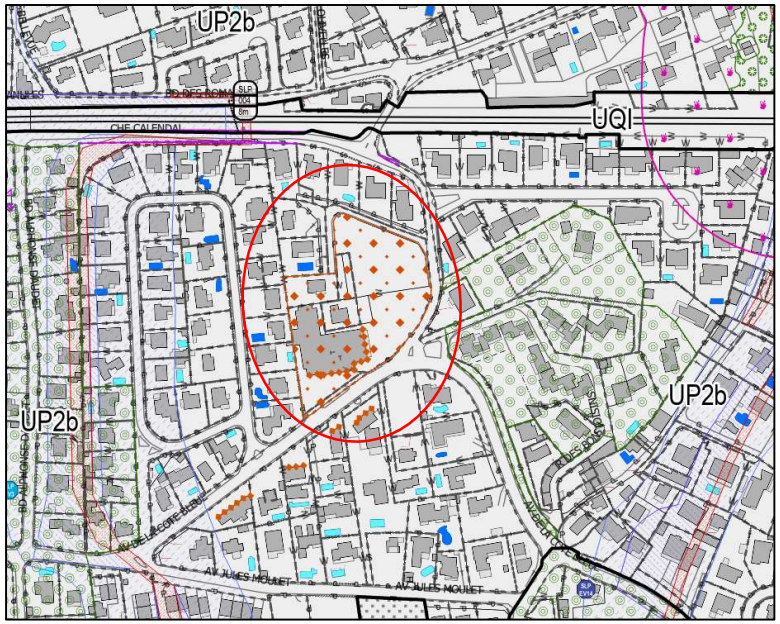
8 SAUSSET LES PINS

8.1 Modification des planches graphiques

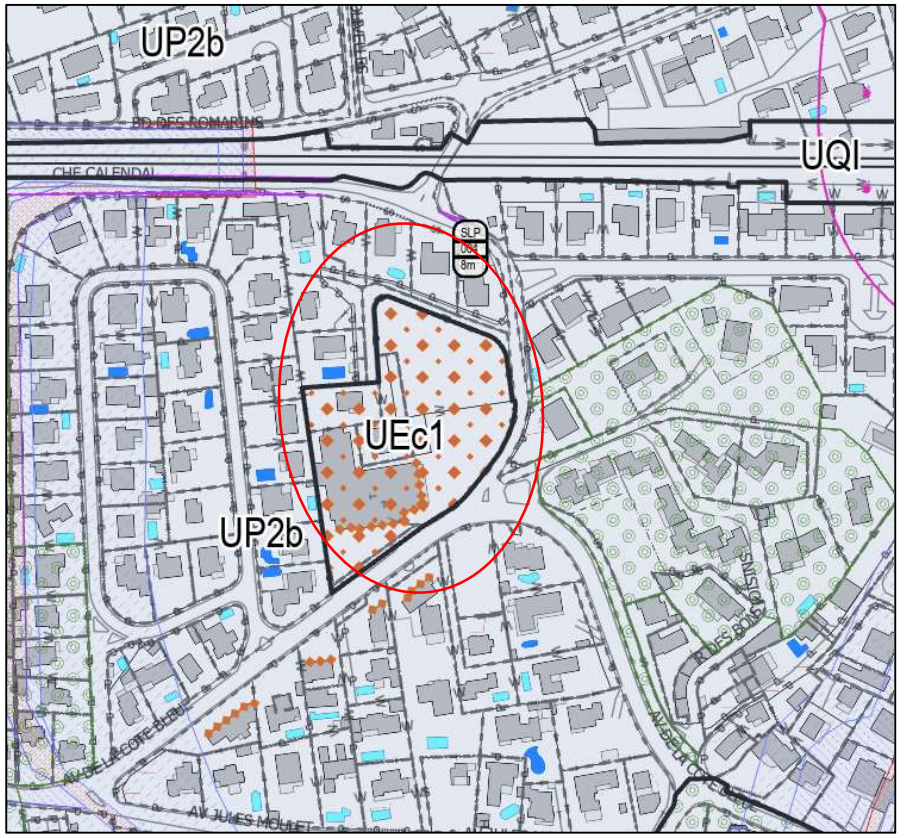
Justification :

Afin de permettre une évolution du site occupé par LIDL, le zonage UP2b est modifié vers UEc1 en cohérence avec l'activité économique existante.

PLUi avant modification :



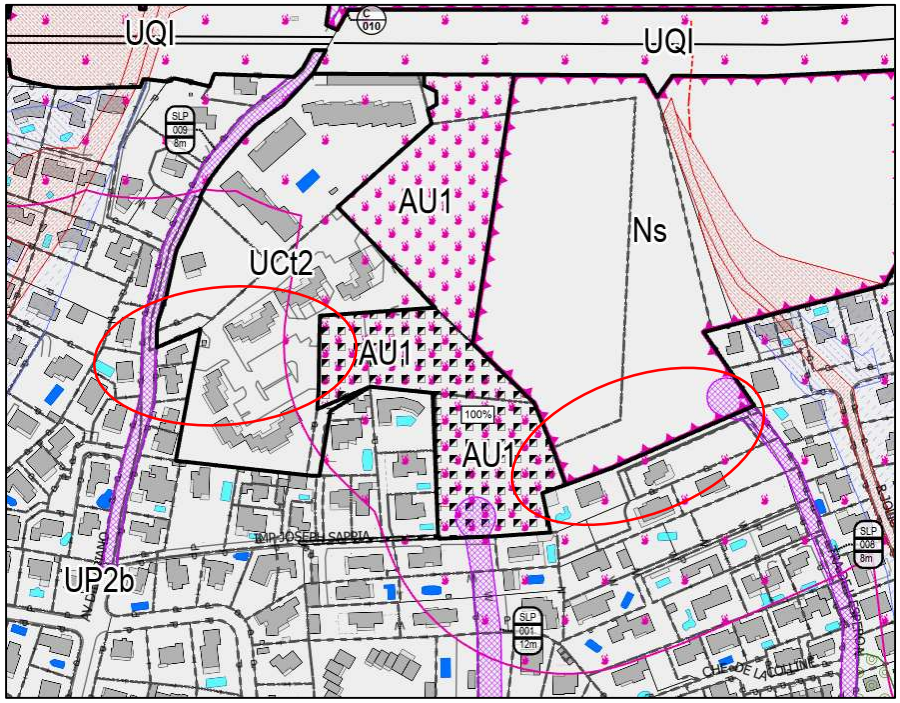
PLUi après modification :



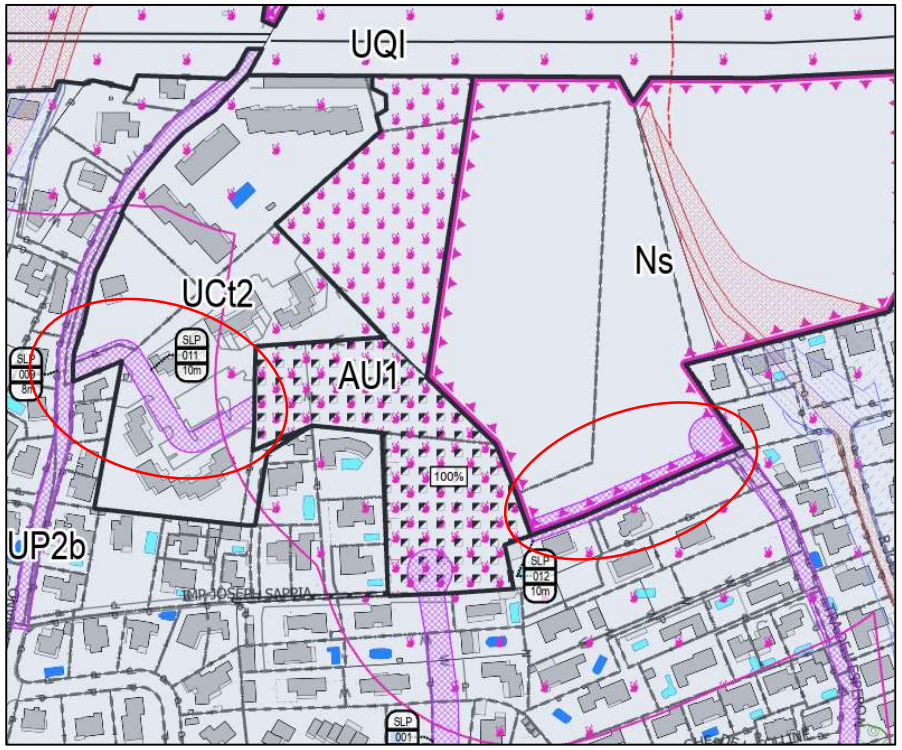
Justification :

Deux emplacements réservés pour voirie sont créés au bénéfice de la métropole afin de permettre l'accès à une future opération anticipant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1. Il s'agira d'une opération d'ensemble comportant 100% de logements sociaux conformément à la servitude de mixité sociale inscrite au PLUi.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



BASSIN CENTRE

1 ALLAUCH

1.1 Modification et création d'OAP

1.1.1 ALH-03 – Les Gaspiates

L'OAP des Gaspiates est modifiée pour tenir compte du nouveau projet envisagé par la Commune sur ce secteur classé en zone AUH sur 6 ha. Le secteur Les Gaspiates est situé au Nord d'Allauch, en limite d'une urbanisation diffuse. Ce site est drainé par le Routabau qui scinde le site en deux et marque les pentes Est-Ouest se rejoignant au centre du terrain. Le site est enclavé entre ce valat et le Vallon des Escombes. Il est en grande majorité à l'état naturel mais quelques parcelles agricoles sont présentes.

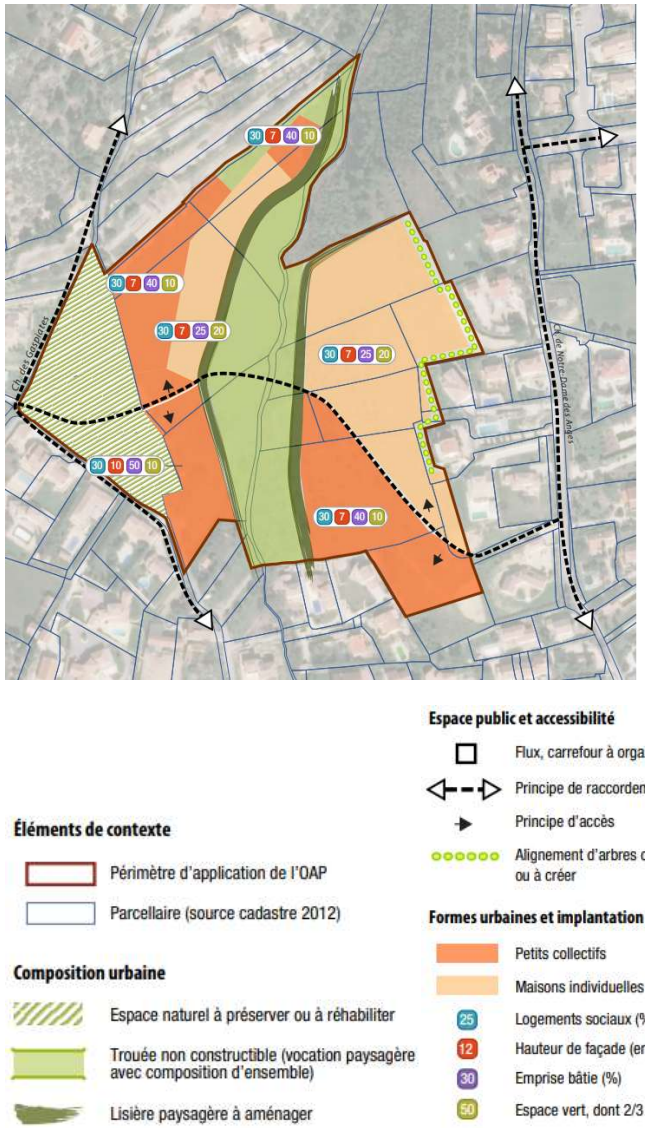
Le projet prévoit l'accueil de 60 logements sous forme de maisons individuelles groupées et isolées, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont 50% de logements sociaux sur la partie accueillant des maisons individuelles groupées.

Pour tenir compte des enjeux environnementaux du site, la ripisylve du Routabau est conservée. La zone tampon est également préservée autour du cours d'eau afin de conserver sa végétation et préserver les habitations du risque inondation.

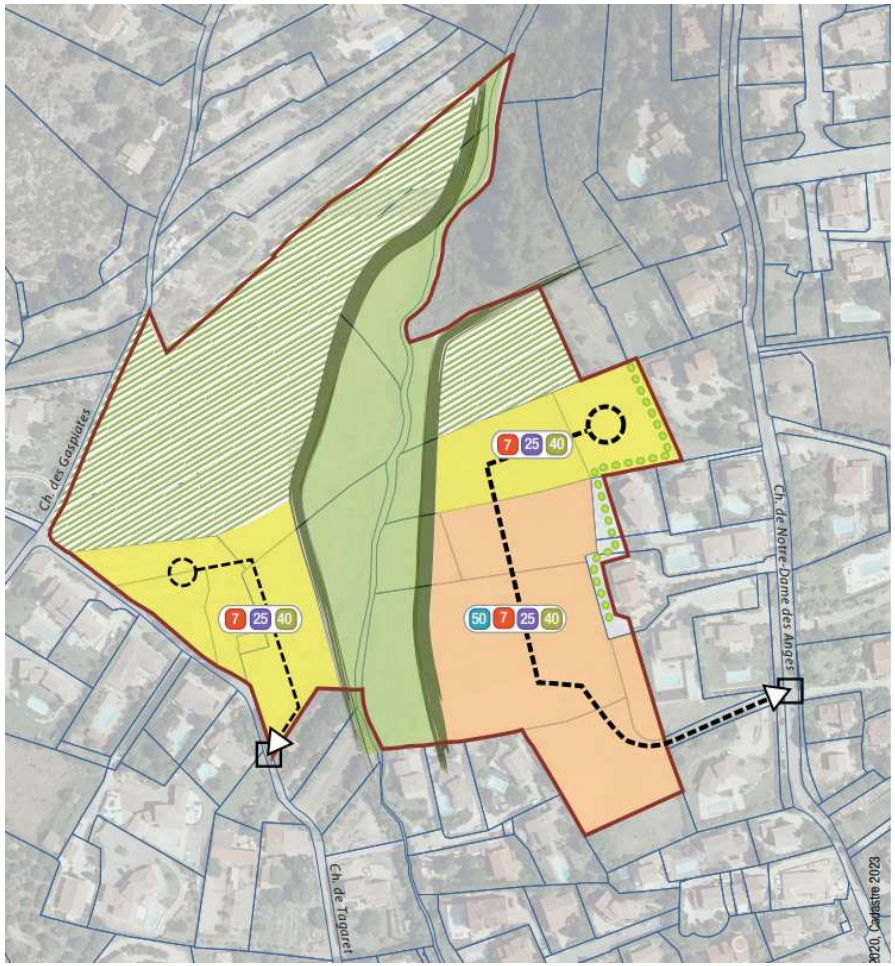
Les secteurs Ouest et Est du projet sont desservis indépendamment l'un de l'autre, il n'y a pas de voie traversant la zone tampon autour du ruisseau du Routabau. Le secteur Ouest est accessible depuis le chemin de Tagaret, le secteur Est depuis le chemin Notre Dame des Anges.

Le texte et les schémas ont été modifiés en conséquence.

Extrait du schéma avant modification :



Extrait du schéma après modification :



Éléments de contexte

- Périmètre d'application de l'OAP
- Parcellaire (source cadastre 2023)

Composition urbaine

- Espace naturel à préserver ou à réhabiliter
- Trouée non constructible (vocation paysagère avec composition d'ensemble)
- Lisière paysagère à aménager

Espace public et accessibilité

- Flux, carrefour à organiser
- Principe de raccordement (tracé à préciser)
- Dispositif de retournement
- Alignement d'arbres ou haies à préserver ou à créer

Formes urbaines et implantation

- Maisons individuelles groupées
- Maisons individuelles isolées
- 25 Logements sociaux (% à minima)
- 12 Hauteur de façade (en m)
- 30 Emprise bâtie (%)
- 50 Espaces végétalisés, dont 2/3 de pleine terre (%)

Modifications après enquête publique :

A la suite de l'enquête publique, deux modifications ont été apportées à l'OAP :

- La programmation a été détaillée afin d'interdire le commerce du fait de la présence de commerces à proximité du site et de la faible densité de population ;
- Une mention au PPR incendie de forêt a également été ajoutée.

Extraits de l'OAP après enquête publique :

PROGRAMMATION

Le projet est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet accueille environ 60 logements avec des typologies variées :

- environ 20 maisons individuelles isolées,
- environ 40 maisons individuelles groupées.

Ce secteur est réservé uniquement à l'accueil de logement, le commerce n'est pas autorisé.

Prise en compte du risque d'inondation et d'incendie de forêt

Lors de la réalisation de toute construction, opération ou aménagement, les risques naturels devront être pris en compte conformément au PPR d'inondation et au PPR d'incendie de forêt sur la commune d'Allauch. Des études complémentaires pourront être demandées.

1.1.2 ALH-07 – Saint-Roch

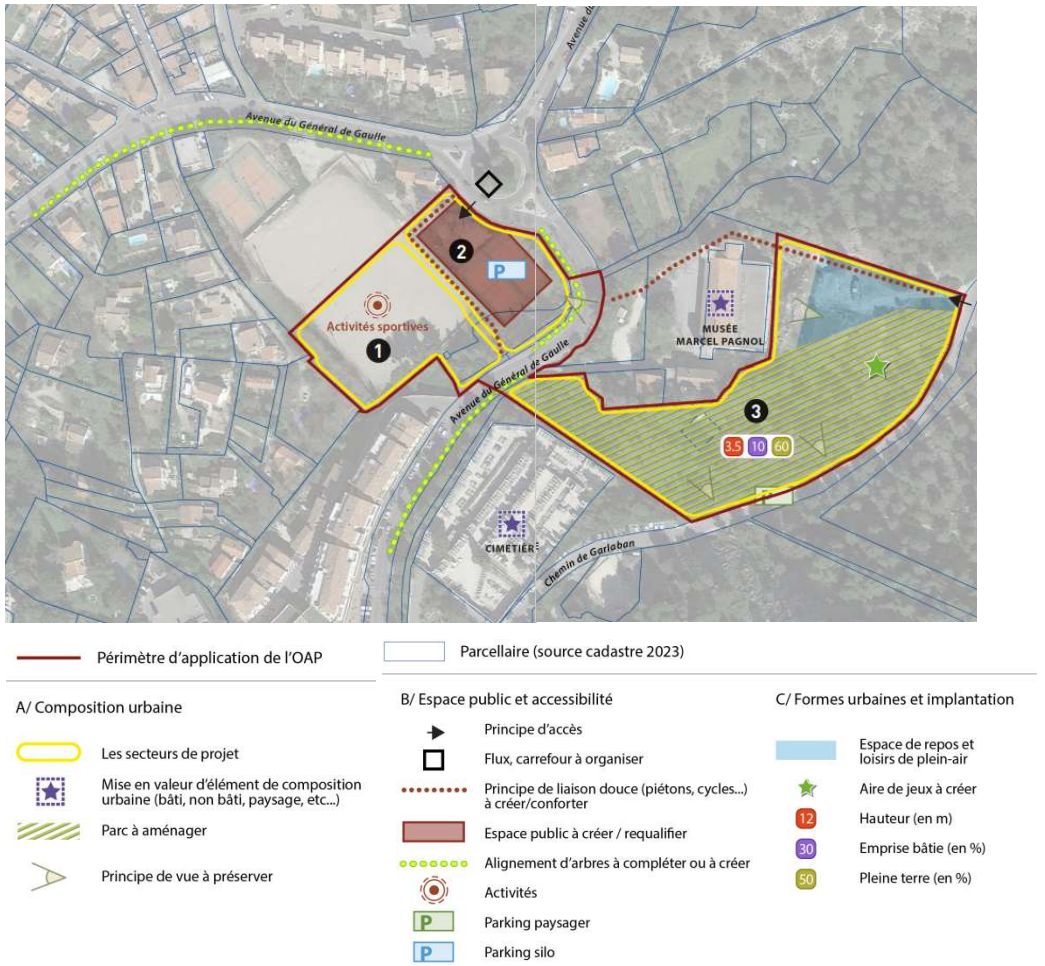
Une nouvelle OAP n°ALH-07 couvre les nouvelles zones UQP, UP4 et AUQ de Saint-Roch sur 3,5 ha.

Le site à proximité immédiate du village accueillera :

- sur l'avenue du général de Gaulle, un parking voué à devenir un parking silo,
- sur les installations sportives du CMCAS, des activités sportives renforcées pouvant accueillir du public,
- sur les terrains communaux chemin de Garlaban, un parc aménagé en lien avec le futur musée Marcel Pagnol et les massifs boisés.

La volonté est de trouver un équilibre entre un développement urbain raisonné et une intégration forte des équipements.

Extrait du schéma de l'OAP :



Modifications après enquête publique :

Il convient d'apporter des modifications sur le secteur 3 correspondant au parc aménagé situé entre le musée Pagnol et le massif du Garlaban. L'emprise du bâti de 10% est remplacée par une emprise de 5% ; la commune envisageant la construction d'un bâtiment à proximité du musée Pagnol pour l'accueil du public.

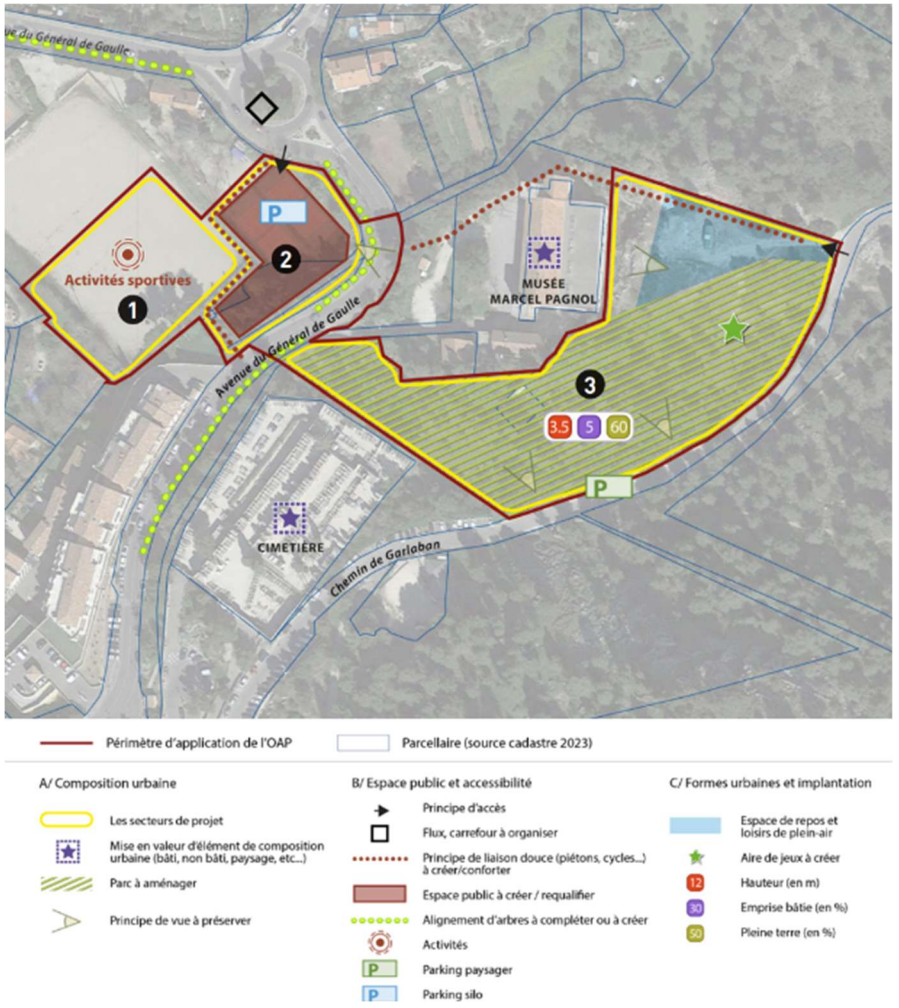
La proximité de deux monuments historiques sera prise en compte.

Extrait de l'OAP après enquête publique

FORMES URBAINES

Pour rappel, les autorisations du droit des sols sont soumises au règlement de la zone AUQ, en particulier les articles 1,2,8,9,10,11,12 et 13 complétées par les orientations suivantes :
- Emprise au sol : 5%
- Hauteur de faîtage : 3.50m
- Hauteur de toiture : 5.00m
- Surface de pleine terre : 60% de la surface totale du terrain

Afin de conserver le plus possible l'aspect naturel du secteur situé aux abords de deux monuments historiques, les futures constructions accueillant le public fréquentant le parc devront conserver un aspect naturel caractéristique du paysage provençal ; ces constructions seront de préférence situées, quand la topographie le permet, près des bâtiments au sud du musée Marcel Pagnol, en reprenant le gabarit des édicules propres aux parcs publics.
Il conviendra de se référer pour l'ensemble de ces éléments à la fiche 13 de l'OAP «Nature en Ville - Santé - Résilience».



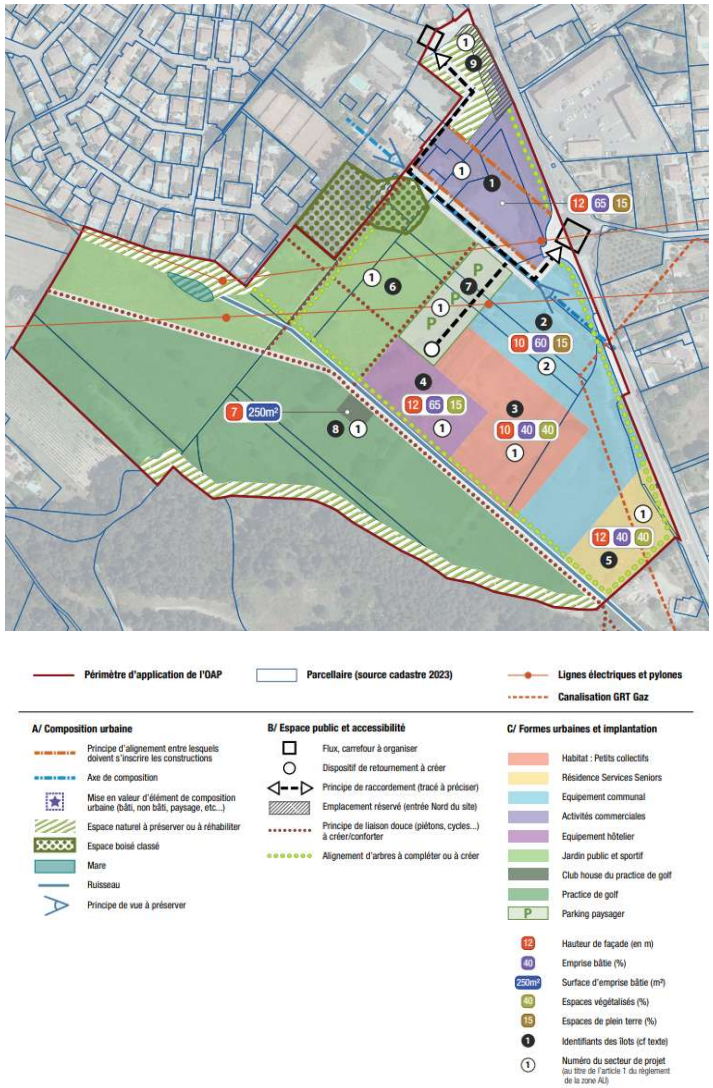
1.2.2 ALH-08 – Domaine du Golf

La nouvelle zone AUM de 13,5 ha du Golf fait l'objet d'une OAP de composition n°ALH-08. La volonté municipale est de développer un écoquartier qui permette un équilibre entre un développement urbain raisonné et une préservation des éléments paysagers marqueurs de l'histoire du site.

Cette zone est destinée à accueillir une soixantaine de logements collectifs, des activités commerciales en entrée de site, un hôtel pour pallier le manque de structures d'hébergement touristique sur la Commune, une résidence de services séniors de 80 logements, un équipement communal, un jardin public et sportif de 3,2 ha environ, un practice de golf redynamisé et modernisé.

Une servitude de mixité sociale de 30% s'applique sur l'ensemble de la zone.
Une large place est accordée à la nature et aux espaces non imperméabilisés.
Les déplacements piétons et vélos seront encouragés (larges trottoirs, cheminements pour piétons et cycles).
La conception éco-responsable des constructions devra assurer une consommation énergétique limitée.

Extrait du schéma de l'OAP :

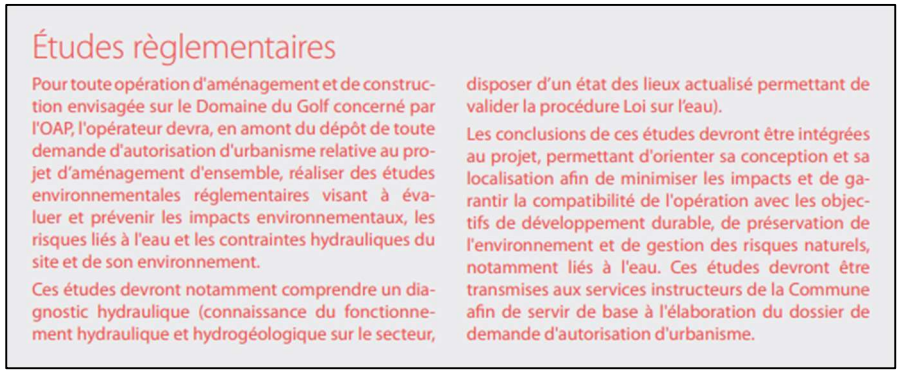


Modifications après enquête publique :

Plusieurs compléments sont apportés :

- L'OAP du Golf s'inscrit sensiblement sur l'emprise du Périmètre Délimité des Abords de l'ancien château dénommé la Bastide. Un cahier des charges architectural devra être rédigé pour préserver les cônes de vues depuis et vers le château, son jardin d'agrément et ses annexes. De même, un diagnostic paysager devra être réalisé pour conserver et renforcer les zones végétalisées présentes sur le site. Par ailleurs, il convient de préciser que des études environnementales réglementaires visant à évaluer et prévenir les impacts environnementaux, les risques liés à l'eau et les contraintes hydrauliques du site et de son environnement seront demandées afin d'être intégrées au projet.
  Ces compléments sont rajoutés dans 2 encarts spécifiques dans les chapitres Programmation et Protections patrimoniales.

Extrait de l'OAP après enquête publique



Études règlementaires

Pour toute opération d'aménagement et de construction envisagée sur le Domaine du Golf concerné par l'OAP, l'opérateur devra, en amont du dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme relative au projet d'aménagement d'ensemble, réaliser des études environnementales réglementaires visant à évaluer et prévenir les impacts environnementaux, les risques liés à l'eau et les contraintes hydrauliques du site et de son environnement.

Ces études devront notamment comprendre un diagnostic hydraulique (connaissance du fonctionnement hydraulique et hydrogéologique sur le secteur, disposer d'un état des lieux actualisé permettant de valider la procédure Loi sur l'eau).

Les conclusions de ces études devront être intégrées au projet, permettant d'orienter sa conception et sa localisation afin de minimiser les impacts et de garantir la compatibilité de l'opération avec les objectifs de développement durable, de préservation de l'environnement et de gestion des risques naturels, notamment liés à l'eau. Ces études devront être transmises aux services instructeurs de la Commune afin de servir de base à l'élaboration du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Monument historique

L'OAP du Domaine du Golf s'inscrit sur l'emprise du Périmètre Délimité des Abords de la Bastide, ancien Château. Ainsi, pour les secteurs 1, 2, 6 et 7, il conviendra de rédiger un cahier des charges architectural pour conditionner les volumes, les formes et les matériaux des futures constructions de l'OAP dans le projet d'opération d'aménagement d'ensemble. Ce cahier des charges sera accompagné de croquis montrant des perspectives depuis le vallon et depuis la Bastide afin de préserver les cônes de vues.

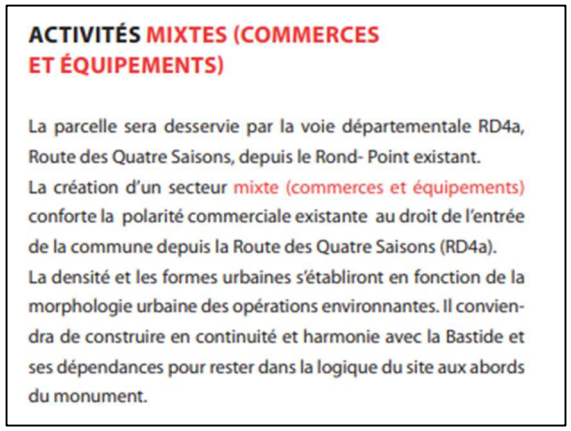
Parallèlement, un diagnostic paysager devra être réalisé avec un état des lieux précis pour le maintien de la végétation remarquable. Ces documents devront être validés en amont par l'Architecte des Bâtiments de France.

- Le secteur 1 de l'OAP Domaine du Golf situé à l'entrée est modifié en zone mixte dédiée aux commerces et aux équipements.

LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le secteur « Domaine du Golf » comprendra :
Des équipements publics, des activités commerciales en entrée de site et du logement avec la réalisation de 30% de logements sociaux à l'échelle globale de l'opération d'aménagement d'ensemble.

❶ A l'entrée du site, un secteur mixte dédié aux activités commerciales et aux équipements.



ACTIVITÉS MIXTES (COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS)

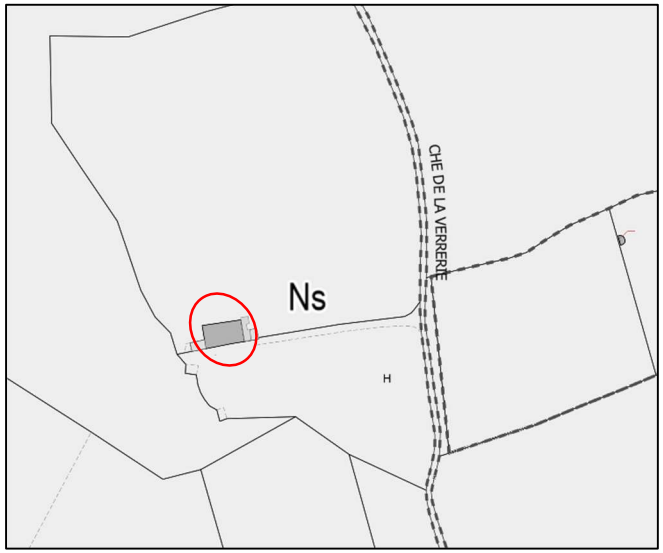
La parcelle sera desservie par la voie départementale RD4a, Route des Quatre Saisons, depuis le Rond- Point existant.
La création d'un secteur mixte (commerces et équipements) conforte la polarité commerciale existante au droit de l'entrée de la commune depuis la Route des Quatre Saisons (RD4a).
La densité et les formes urbaines s'établiront en fonction de la morphologie urbaine des opérations environnantes. Il conviendra de construire en continuité et harmonie avec la Bastide et ses dépendances pour rester dans la logique du site aux abords du monument.

1.2 Modification des planches graphiques

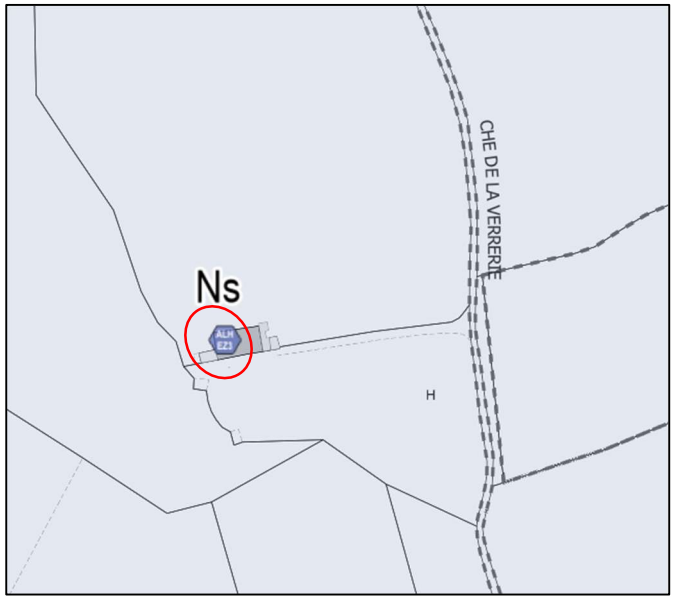
Justification :

Une protection au titre du patrimoine est rajoutée sur la bergerie de la Bastidonne afin de pouvoir restaurer ce patrimoine pastoral situé sur la parcelle AZ0005 chemin de la Verrerie.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

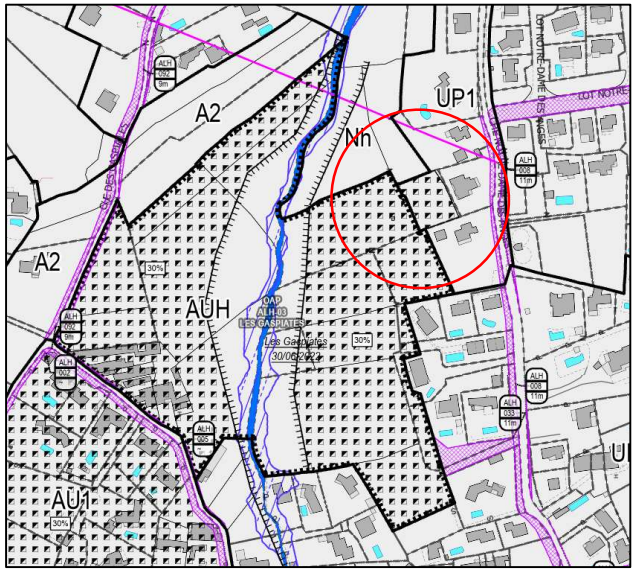


Justification :

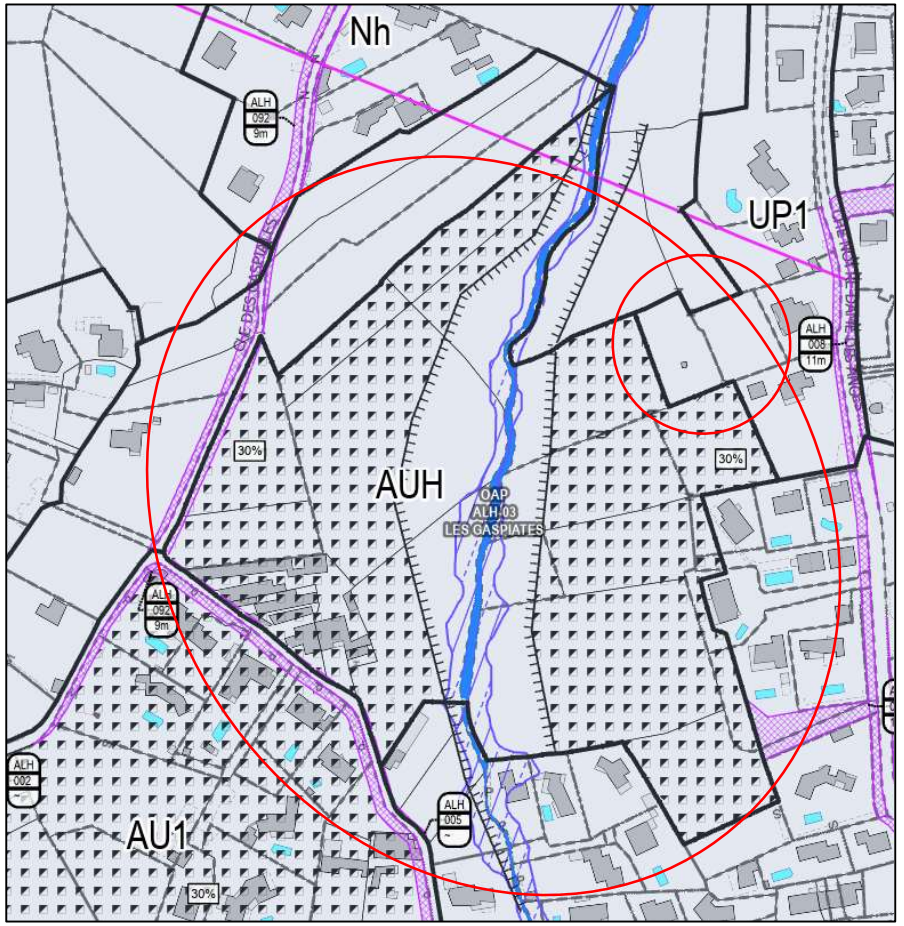
Sur la zone AUH des Gaspiates, plusieurs modifications du zonage sont apportées :

- Les études sur la zone AUH des Gaspiates, qui ont conduit à l'élaboration d'une nouvelle OAP, étant terminées, il convient de retirer la SAP sur le périmètre de la zone concernée.
- La parcelle CZ0032 est intégrée en partie à la zone UP1 mitoyenne (sur 1200 m²) pour prendre en compte un projet de logement pavillonnaire. Ces 1200 m2 ne sont plus inclus dans l'OAP des Gaspiates.
- En lien avec la réduction du périmètre de la zone AUH, la servitude de mixité sociale (SMS) de 30% est supprimée sur les parcelles CZ0032p et CZ0097.

PLUi avant modification :



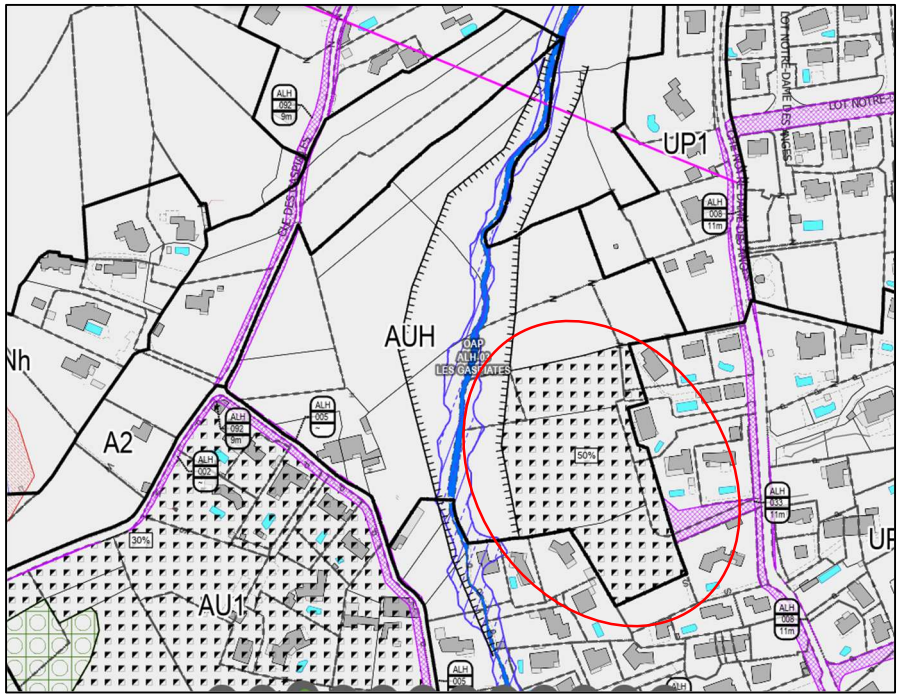
PLUi après modification (avant enquête publique) :



Modifications après enquête publique :

En cohérence avec l'OAP des Gaspiates, la SMS de 30% est remplacée par une SMS de 50% sur la partie de la zone AUH qui accueillera des logements collectifs. Les autres SMS sont supprimées. Le nombre de logements projeté sur la zone AUH est inchangée.

PLUi après après enquête publique :



Justification :

Le site du Golf est situé à l'entrée Sud d'Allauch, en bordure de la route des Quatre Saisons (RD4a) qui est l'entrée principale de la commune en connexion avec le secteur de la Valentine à Marseille et l'autoroute A50. Elle est également desservie par les transports en commun.

La zone AU3 du Golf est une zone à vocation mixte destinée à accueillir des logements et des équipements d'envergure.

Au regard des capacités résiduelles du territoire et des objectifs fixés par le PADD du PLUi et du PLH Métropolitain, la zone du Golf apparait comme un foncier facilement mobilisable en extension sur le moyen terme pour permettre une production de logements, mais également d'équipements publics sportifs et loisirs qui sont nécessaires à l'accueil de nouvelles populations et nécessitent de grands tènements.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU3 du Golf est inscrite en modification n°4. Ainsi plusieurs modifications du zonage sont apportées :

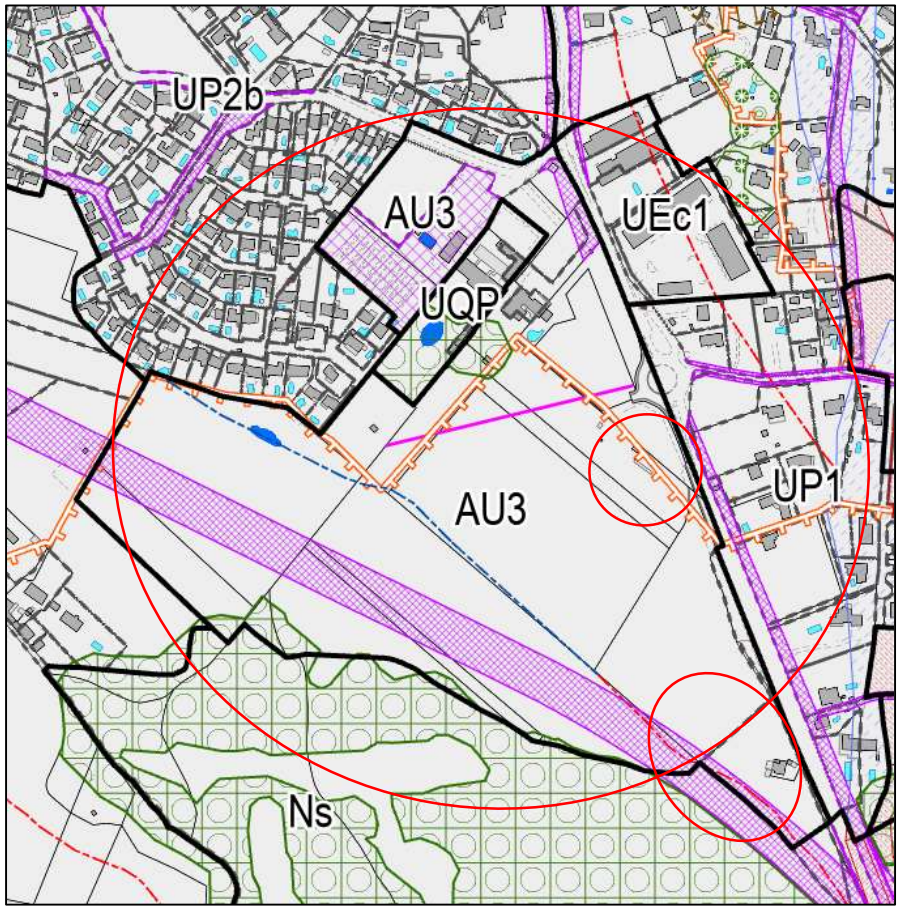
- la zone AU3 du Golf, bascule en grande majorité en zone AUM à vocation mixte (sur 13ha environ). Elle a pour objectif de répondre aux besoins de la commune en matière de logements, d'équipements publics de plein air et sportifs, d'hébergement hôtelier, d'accueil de personnes âgées et d'activités commerciales en entrée de zone ;
- Cette nouvelle zone AUM de 13,5 ha du Golf fait l'objet d'une OAP de composition n°ALH-08. Son périmètre est ajouté au plan de zonage ;
- Certaines parcelles au nord sont reclassées en zone UP2b et UQP (tennis et bâtiments communaux). De la même manière, une parcelle située au sud du site supportant une habitation est annexée à la zone UP1.

Le golf sera réhabilité. Le projet est donc conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en veillant à un équilibre entre développement urbain et développement de la nature.

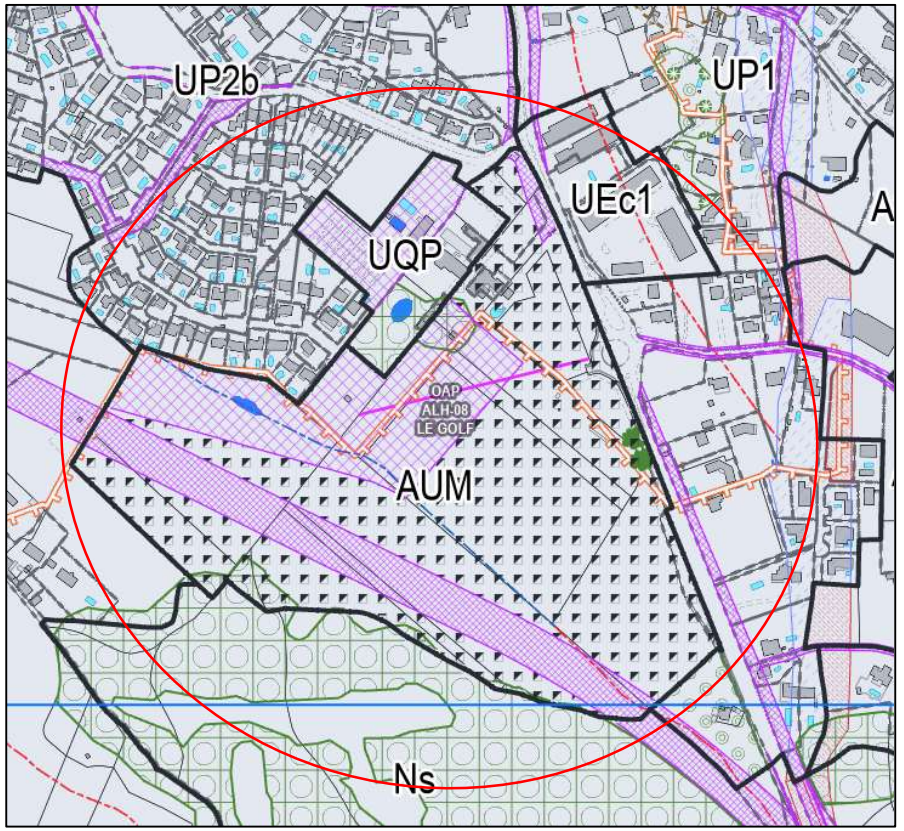
Par ailleurs, en lien avec le projet sont ajoutés :

- Une servitude de mixité sociale de 30% sur la zone AUM du Golf.
- Un emplacement réservé LV007, au profit de la commune sur les terrains qui devront accueillir un jardin public et sportif.
- Un EBC ponctuel, sur les deux grands chênes verts plantés en bordure de la Route des Quatre Saisons à hauteur de la zone du Golf, au titre de la Nature en ville.
- Un EVP3 sur la parcelle HE0014 route des Quatre saisons. Cette protection permet une continuité écologique avec les EBC situés de part et d'autre.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Justification :

Le site de Saint-Roch se situe à proximité du centre du village, bordé par l'avenue du Général de Gaulle au Sud et le chemin du Garlaban au Nord.

Cette zone à vocation d'habitat comprend une servitude de mixité sociale de 40%, un emplacement réservé (n°P063) à destination de la commune pour la création d'un parking, enfin un axe d'écoulement concentré et diffus.

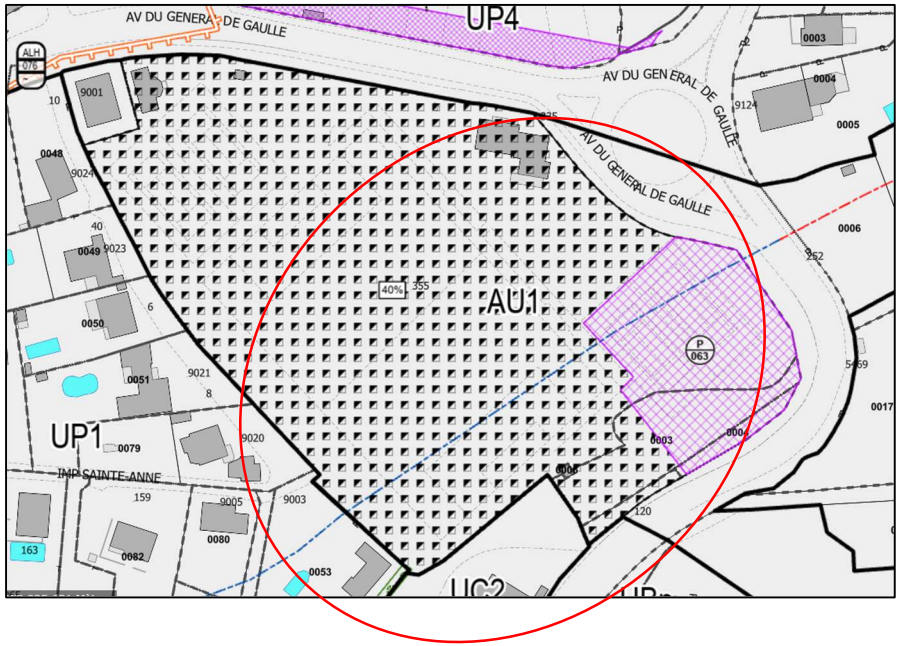
En cohérence avec les objectifs déjà affichés sur le site, le reclassement partiel de la zone AU1 de Saint-Roch est inscrit à travers la modification n°4 comme suit :

- La zone UQP existante, qui couvre le musée Marcel Pagnol, est prolongée sur l'emplacement réservé à vocation de parking qui est desservi par la voirie et le giratoire de l'avenue du Général De Gaulle ;
- Les terrains privés occupés par des installations sportives sont reclassés en zone UP4 pour accueillir des activités sportives renforcées accueillant du public.
- La zone Sud Chemin de Garlaban dont le foncier est communal est classée en zone AUQ pour permettre la création d'un futur parc aménagés en lien avec le musée.
- Le reste de la zone AU Nord reste fermée dans l'attente d'un programme de logements : maintien en zone AU1.

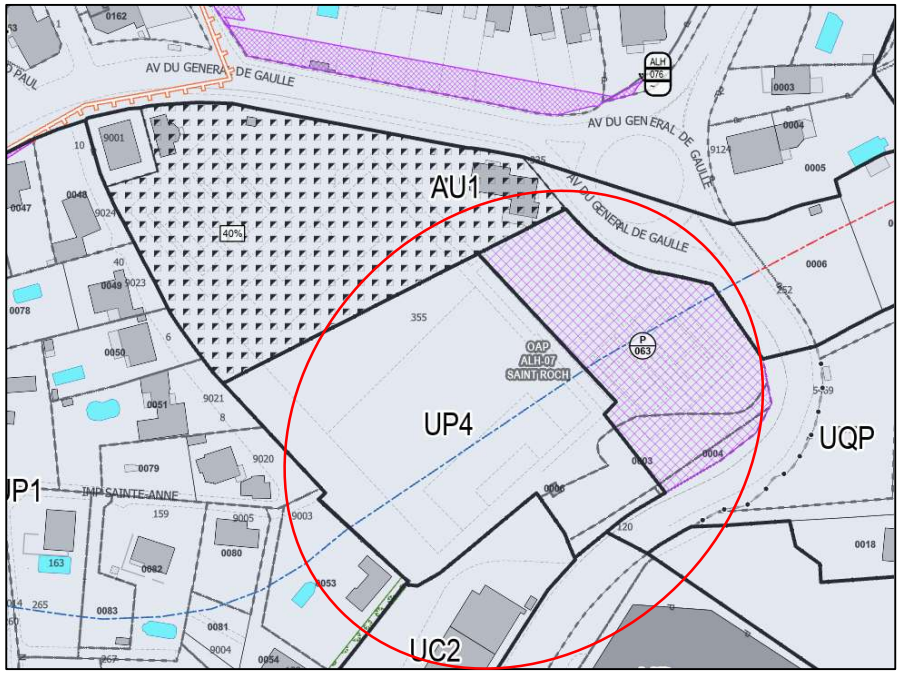
Par ailleurs, en lien avec le projet :

- Il convient de modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°P063 inscrit au profit de la commune compte tenu des nouvelles études pour la réalisation d'un parking à l'entrée du village. La servitude de mixité sociale inscrite sous ce prolongement est alors supprimée.
- De même, il convient de supprimer la SMS sur la nouvelle zone UP4 destinée à des activités sportives avec accueil de clientèle.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

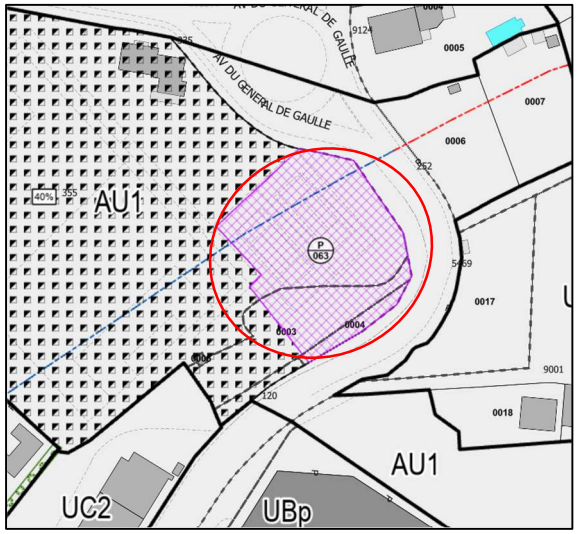


Justification des modifications apportées après enquête publique :

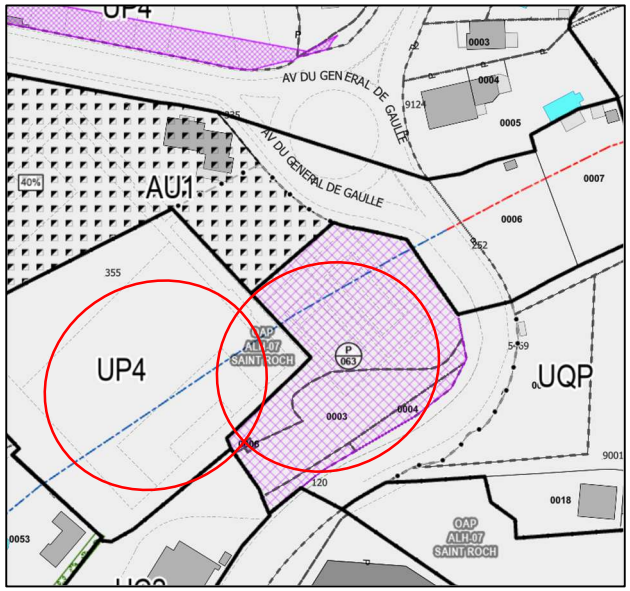
Pour les besoins de la Commune, l'emprise de l'emplacement réservé P063 (parking) avenue du Général de Gaulle est modifiée sur la planche graphique.

Par ailleurs, il convient d'adapter le zonage à la modification de l'emprise de l'emplacement réservé P063 ; ainsi la zone AU1 et la SMS de 30% sont étendues ainsi que la zone UQP.

PLUi avant modification :



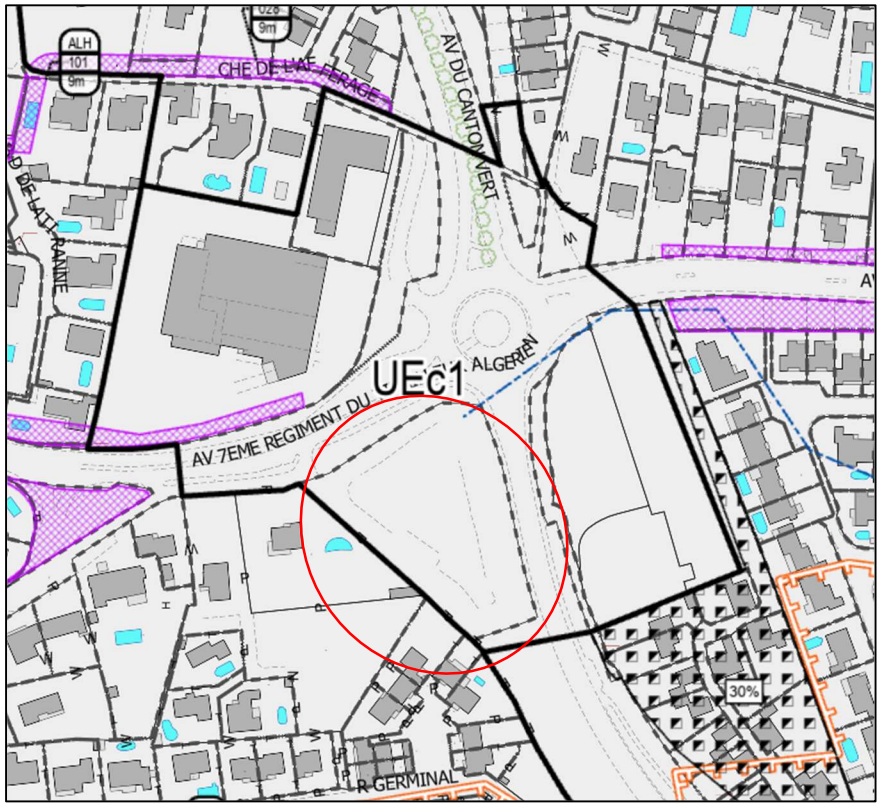
PLUi après enquête publique :



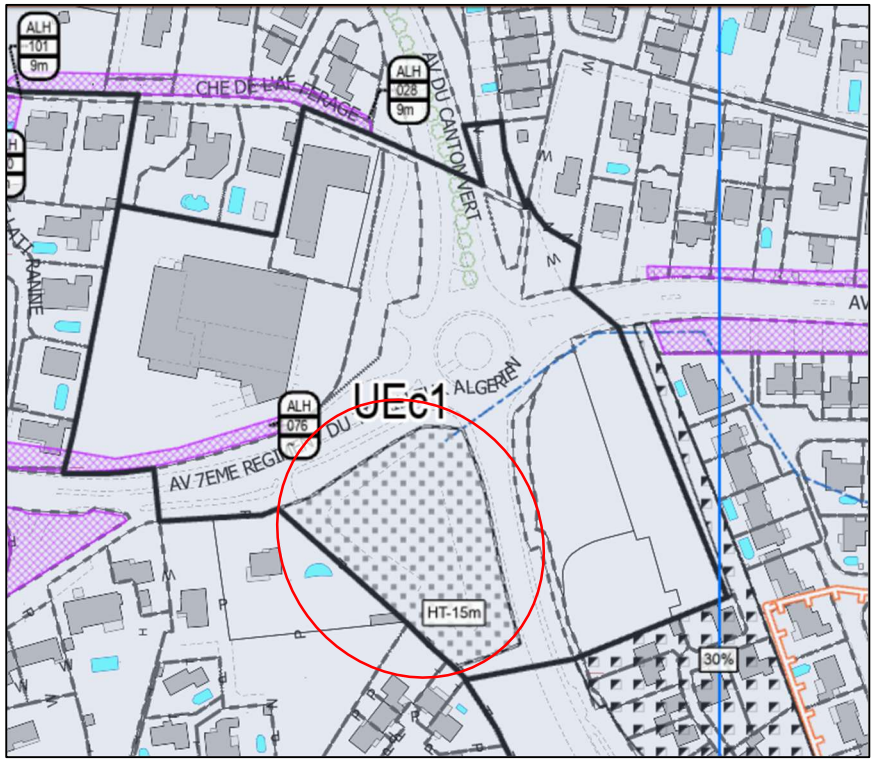
Justification :

La commune doit réaliser un poste de police municipale avenue du 7ème Régiment du Tirailleur Algérien sur la parcelle ER0189 classée en zone UEc1 dont la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres. Le projet nécessitant une hauteur plus importante, il est proposé de rajouter une prescription de Hauteur Totale (HT) de 15m maximale sur la parcelle ER0189.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



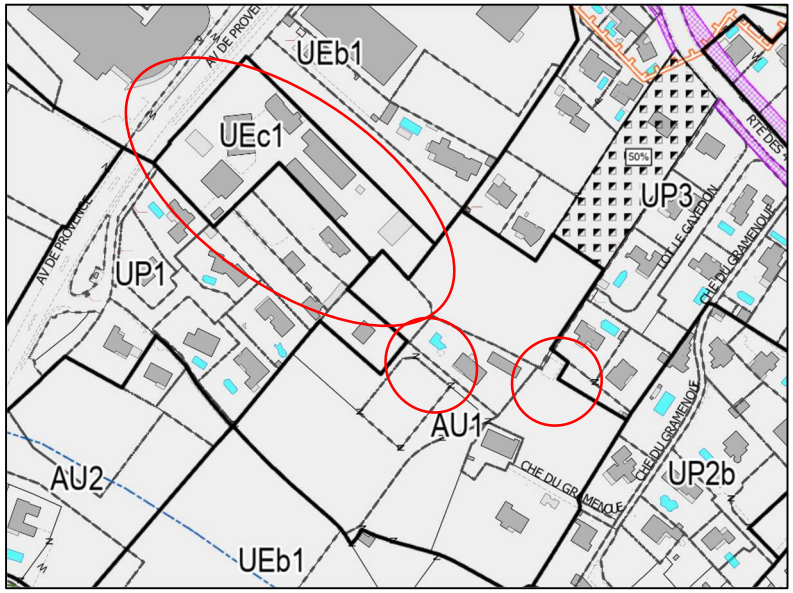
Justification :

Secteur Graménoué, deux modifications du zonage sont apportées sur la zone AU1 :

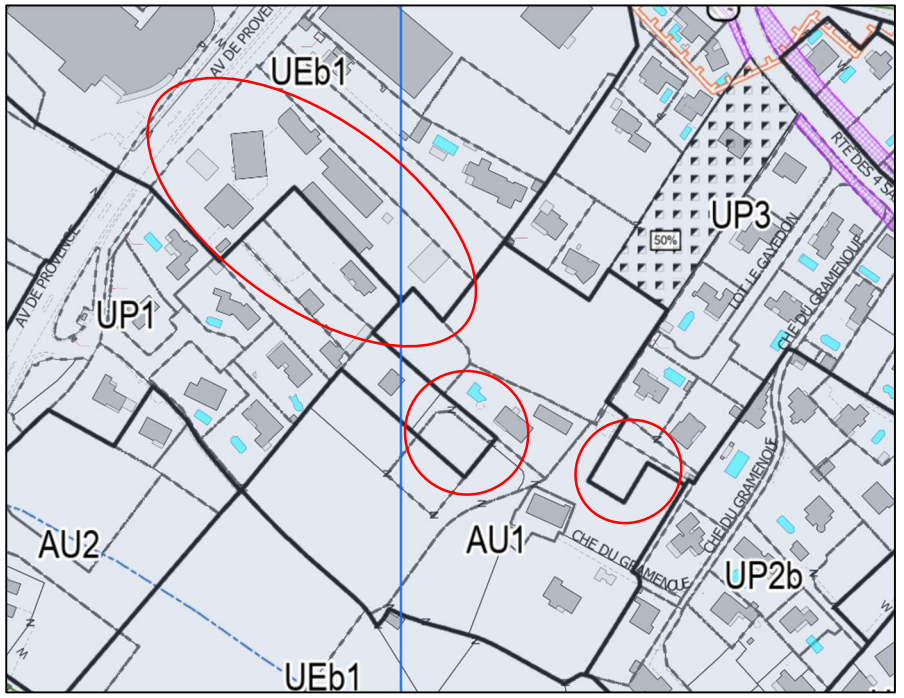
- les parcelles EX0100p et EX0101p (800m² au total) sont basculées en zone UP1 mitoyenne pour permettre la construction d'une maison individuelle.
- 500 m² de la parcelle EX0095 située chemin de Graménoué sont rattachés à la zone UP3 mitoyenne pour permettre la construction d'une villa (chemin d'accès en UP2b).

Par ailleurs, la zone UEc située au nord du site, avenue de Provence est supprimée. Les terrains sont rattachés à la zone UEb attenante. L'objectif étant de ne pas accueillir de nouvelles activités commerciales sur cet axe routier structurant afin de maintenir un équilibre commercial déjà fragile.

PLUi avant modification :



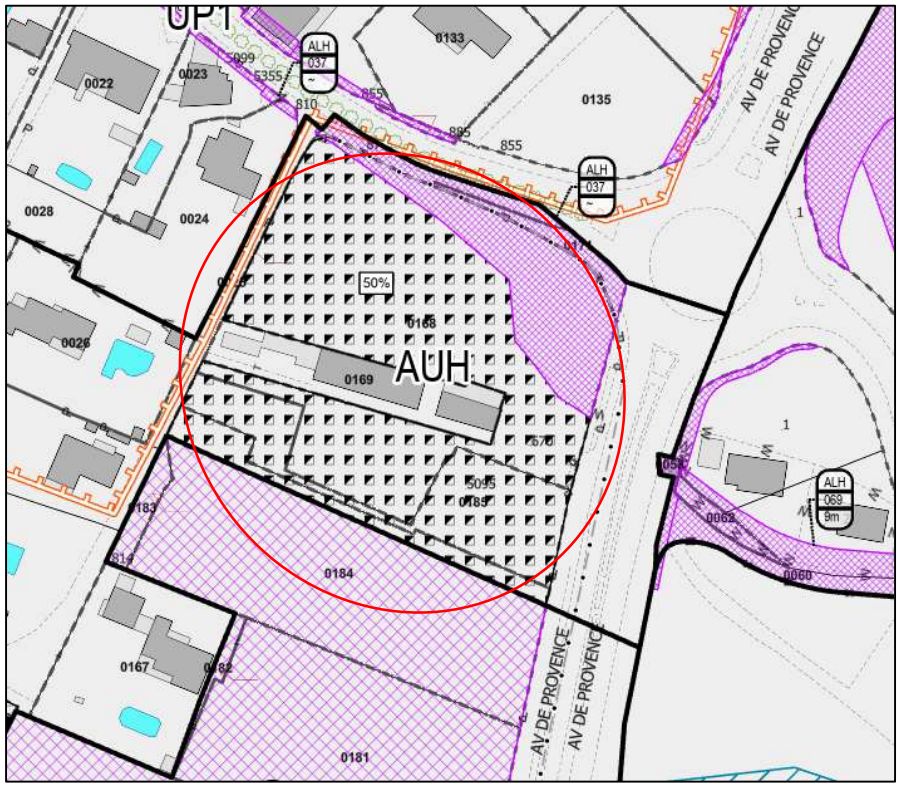
PLUi après modification :



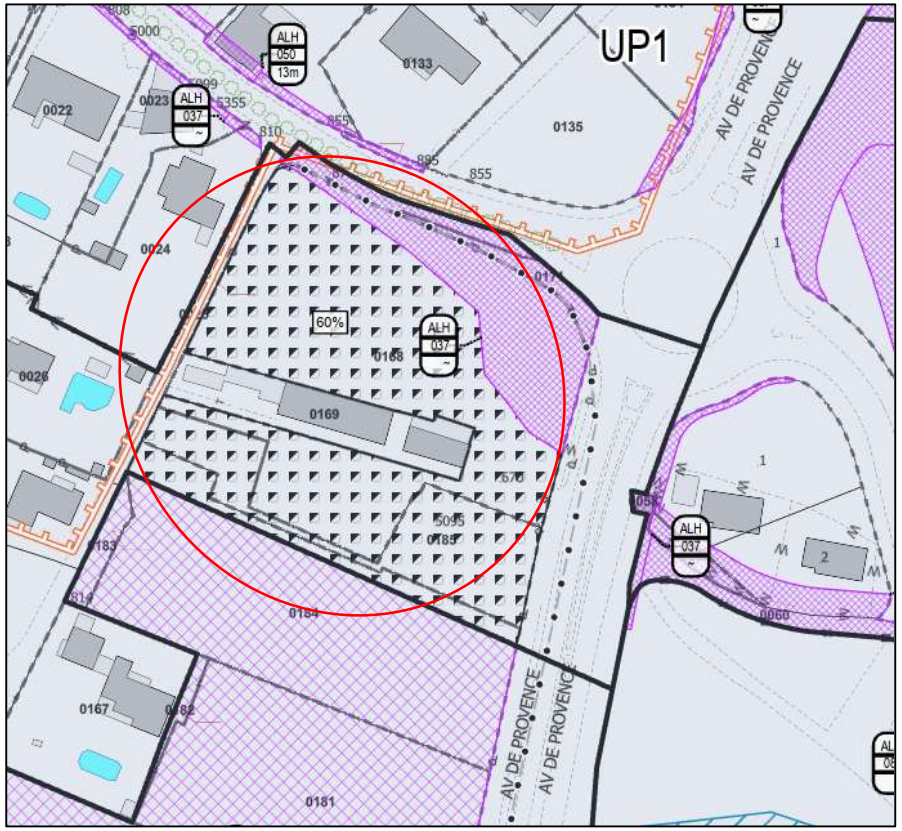
Justification :

Une SMS de 50% apparait sur un petit secteur de la zone AUH alors que l'OAP indique une SMS de 60% sur l'ensemble de la zone des Embucs. La SMS de 50% est remplacée par une SMS de 60% afin de corriger cette erreur matérielle.

PLUi avant modification :



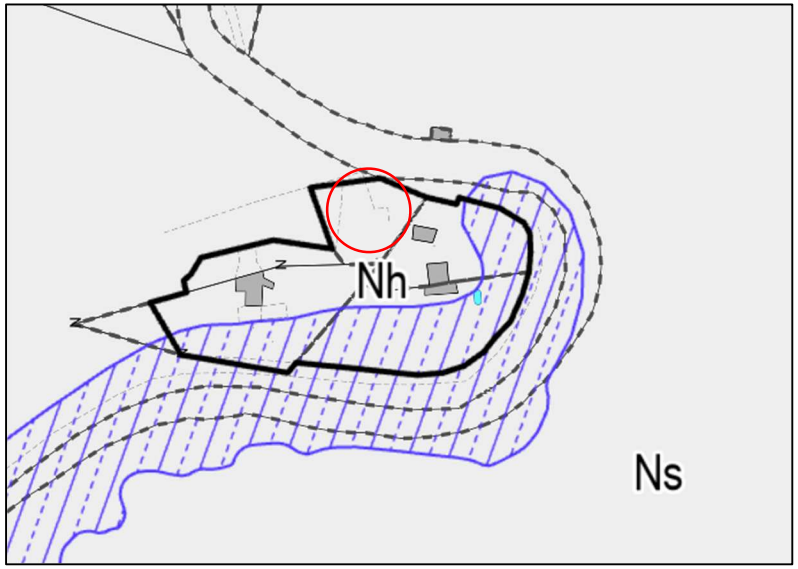
PLUi après modification :



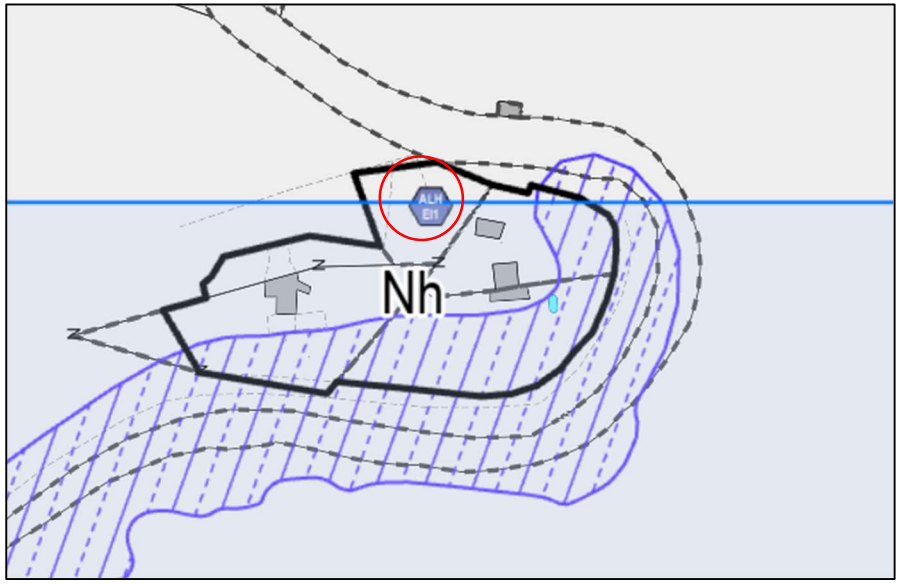
Justification :

La commune souhaite rajouter une protection au titre du patrimoine n° ALH-EI1 sur un ancien four à chaux situé sur la parcelle AV0215 située RD908 pour permettre sa restauration.

PLUi avant modification :



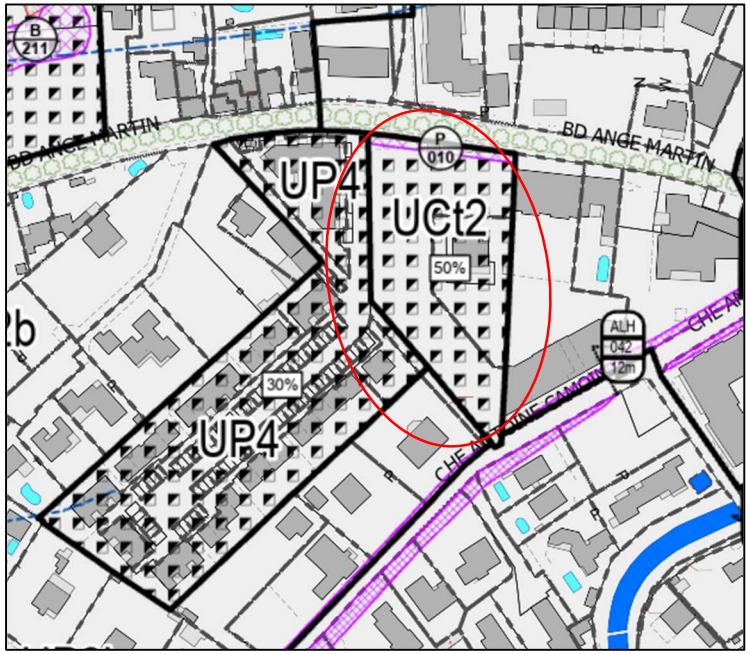
PLUi après modification :



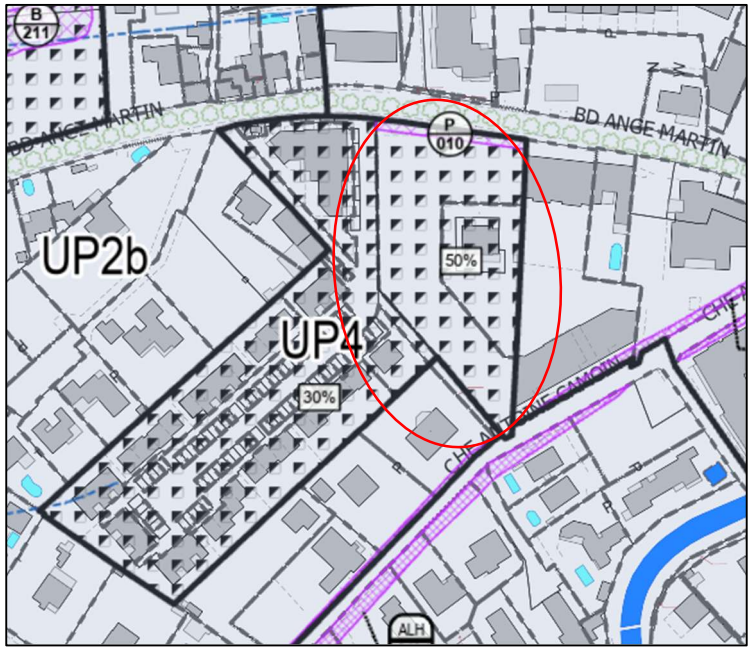
Justification :

Afin de maîtriser l'urbanisation dans le secteur de la Pounche et dans l'attente des études de requalification de ce centre de vie, la zone UCt2 est rattachée à la zone UP4 mitoyenne.

PLUi avant modification :



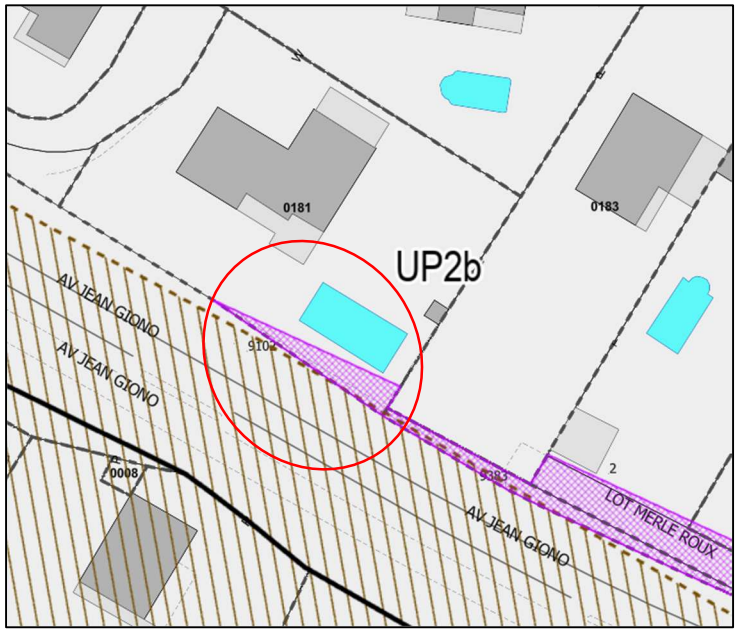
PLUi après modification :



Justification :

Suite à une mise en demeure d'acquérir, le département renonce à l'acquisition du foncier impacté par l'emplacement réservé ALH 072 (inscrit au bénéfice du Département). La métropole ne souhaitant pas non plus acquérir ce foncier, l'emplacement réservé est supprimé sur la parcelle ED0181 avenue Jean Giono.

PLUi avant modification :

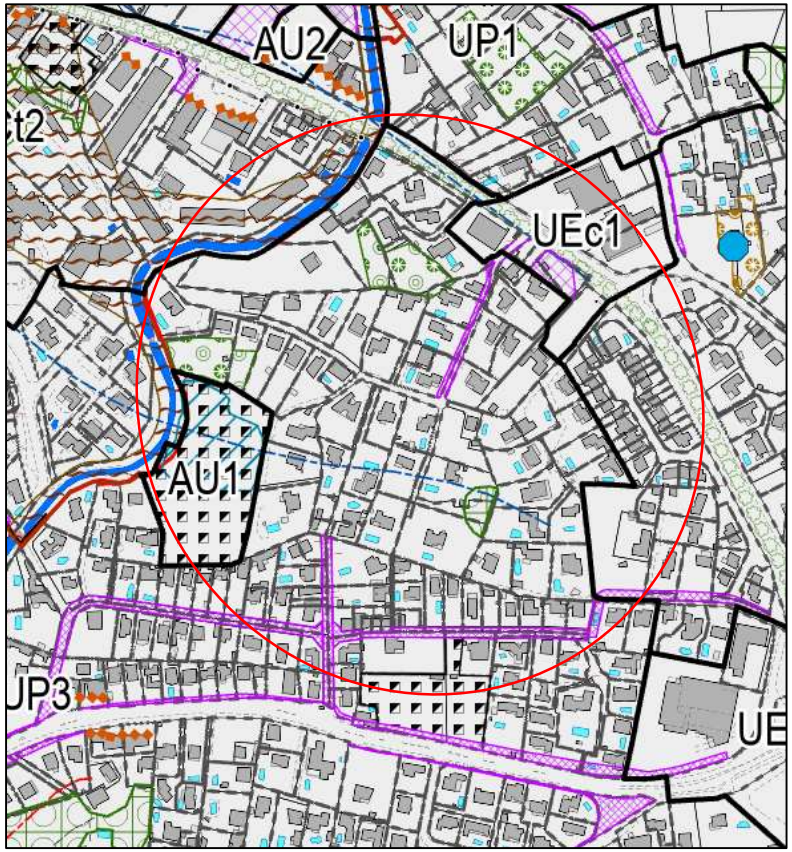


PLUi après modification :

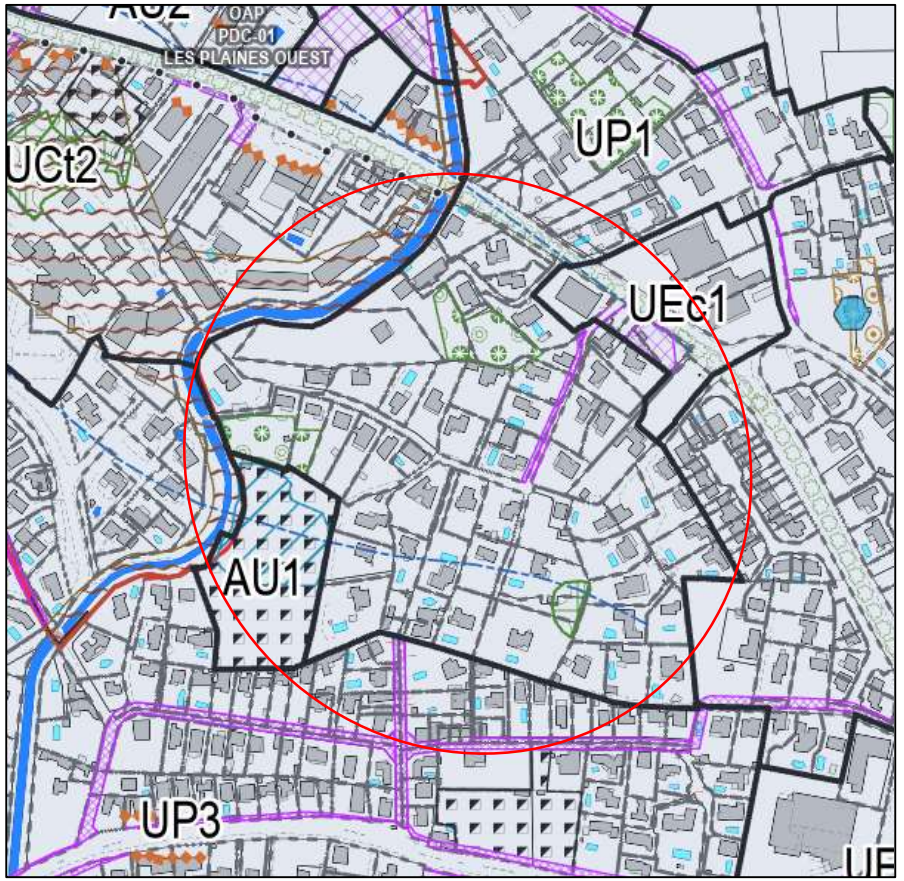
Justification :

Une partie du secteur des Blacassins est classée par erreur en zone UP3 alors qu'elle ne bénéficie pas du réseau d'assainissement collectif. Ce zonage rend donc inconstructible certaines propriétés. Il est proposé de reclasser les terrains concernés en zone UP1 autorisant les constructions avec un dispositif d'assainissement autonome.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Justification :

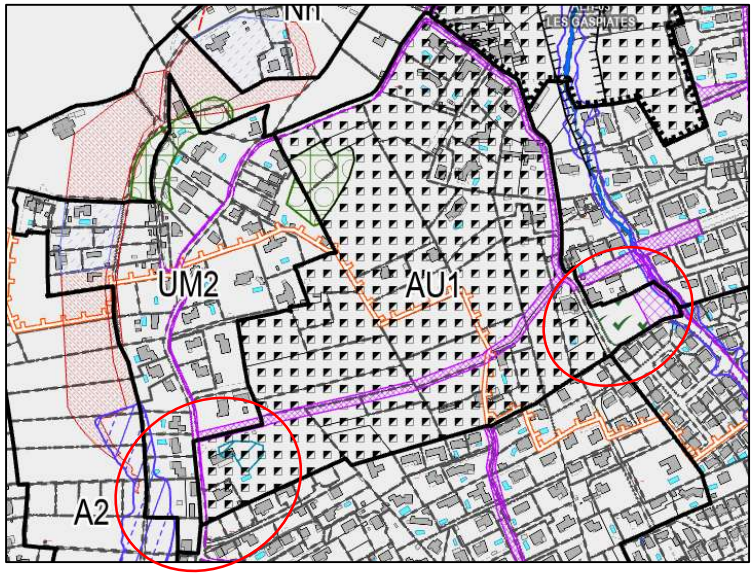
Sur la zone AU1 des Plaines deux modifications sont proposées, il s'agit essentiellement de l'intégration des unités foncières bâties en zone U, à savoir :

- en zone UM2 à l'Ouest pour le secteur du chemin des Monts Blancs en cohérence avec le zonage existant ;
- en zone UP3 à l'Est Côté Chemin du Tagaret en cohérence également avec le zonage existant. Il est proposé enfin d'intégrer en zone UP3 un foncier grevé par un emplacement réservé et un TCP rendant non constructible ce foncier.

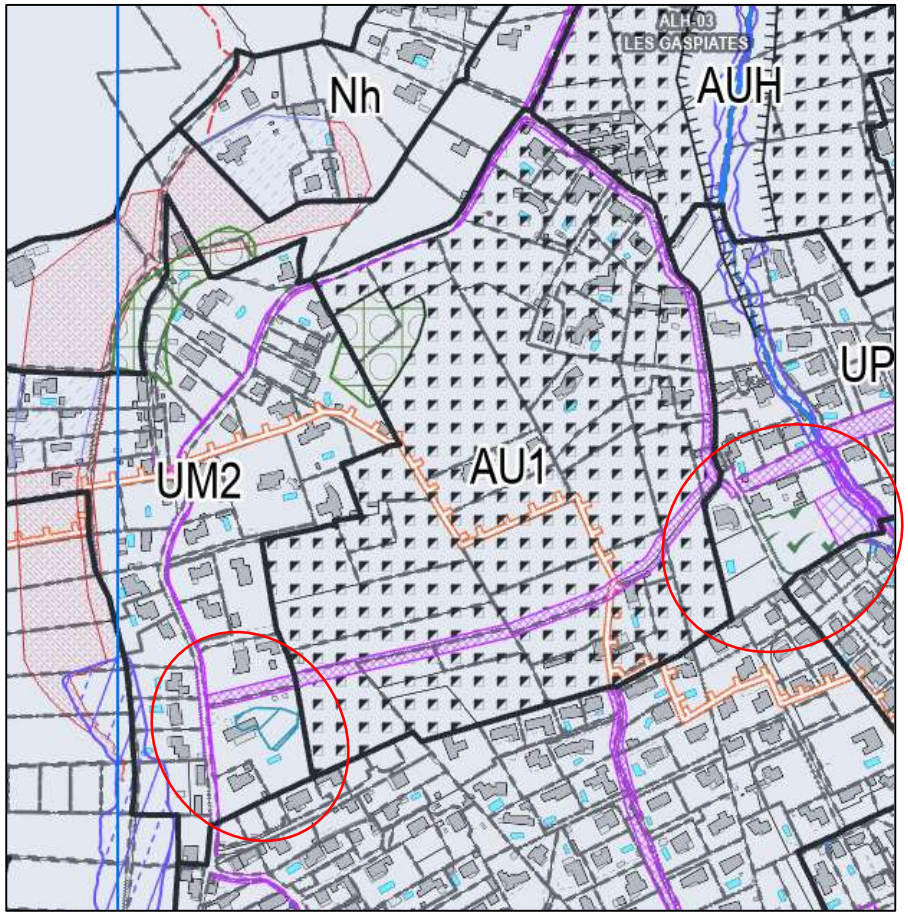
Le reste de la zone AU1 des Plaines est maintenu en l'état.

Il convient par ailleurs de supprimer la servitude de mixité sociale de 30% sur les parcelles rattachées à la zone Urbaine (UM2 et UP3).

PLUi avant modification :



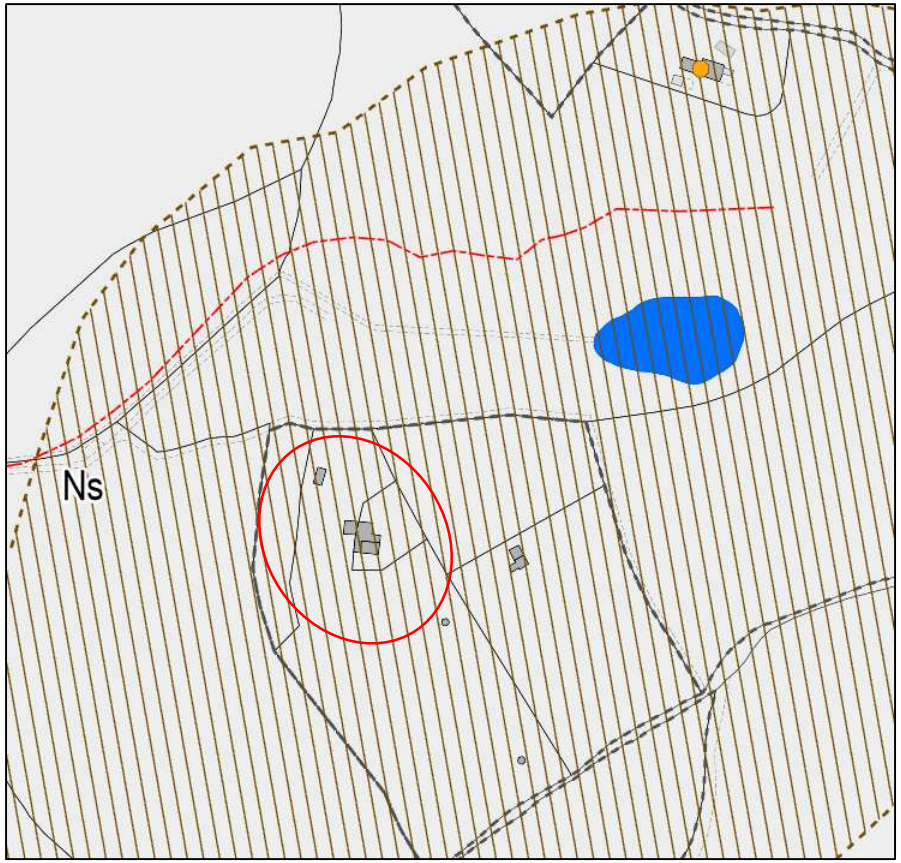
PLUi après modification :



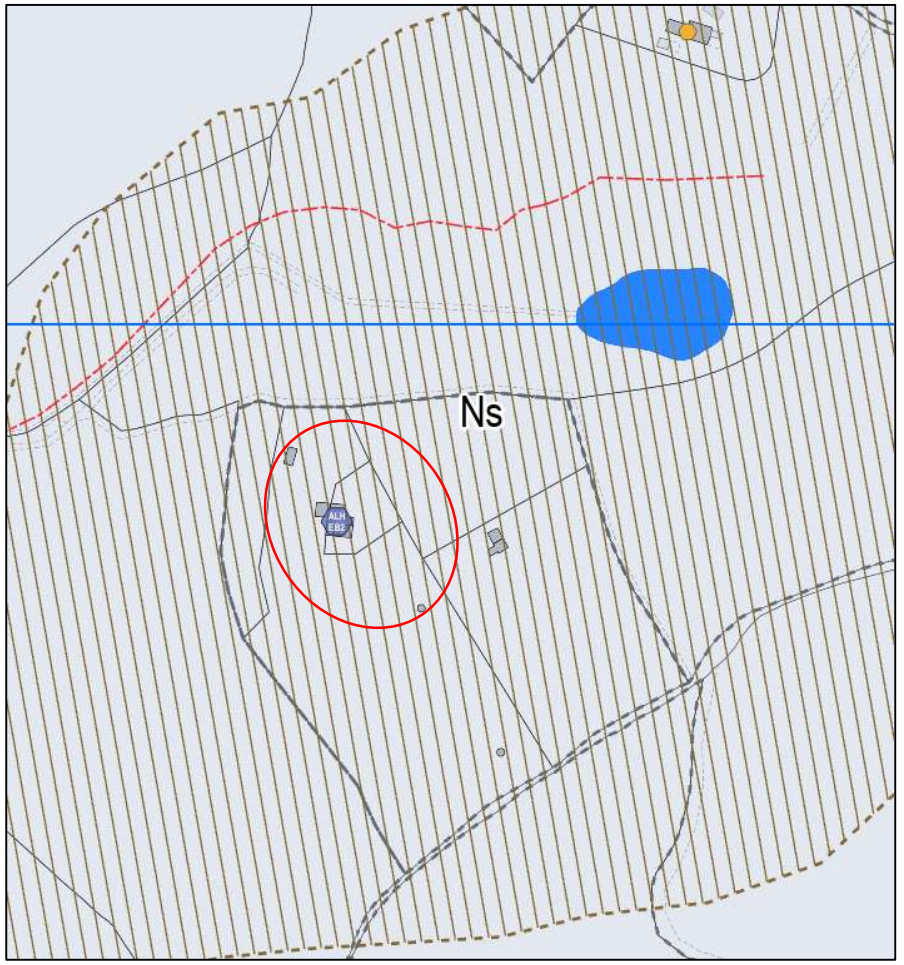
Justification :

Un pictogramme ALH-EB2 est rajouté au titre du patrimoine sur la Bastide Luc, propriété communale (BC0032) qui a servi de lieu de tournage pour les films de Marcel Pagnol.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

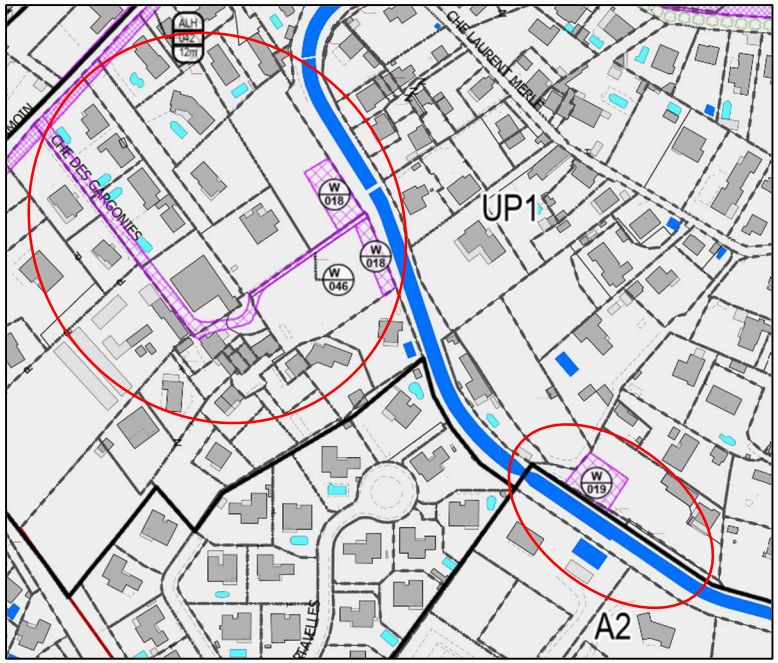


Justification :

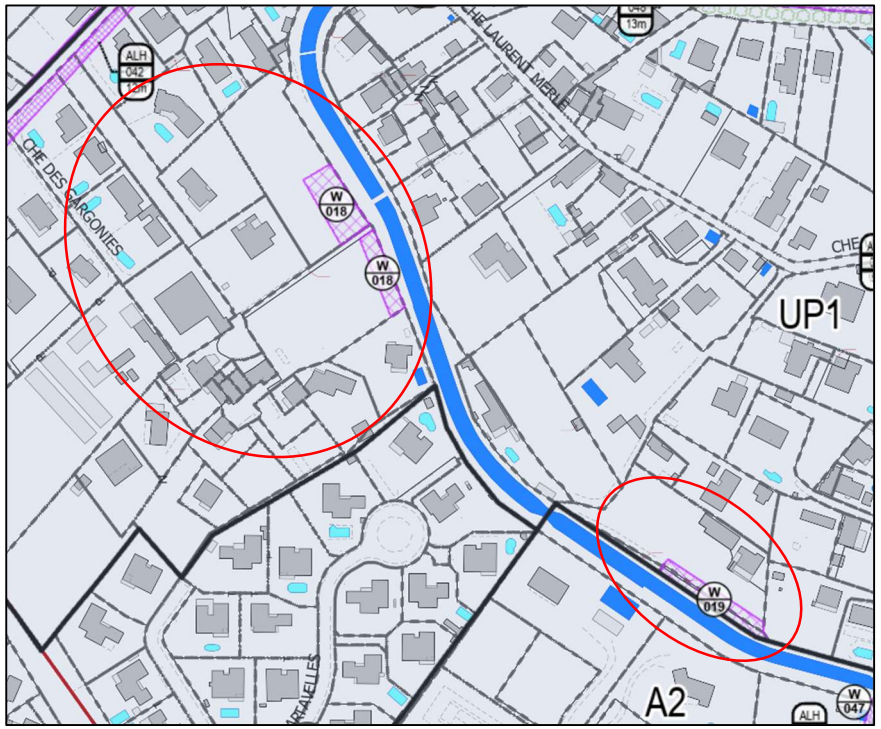
A proximité du canal, deux emplacements réservés sont modifiés :

- L'emprise initiale de l'emplacement réservé W019 sur la parcelle EL0257 a été modifiée afin de permettre l'exploitation tout en réduisant l'impact sur la propriété privée ;
- L'emplacement réservé W046 chemin des Gargonies était destiné à l'accès des engins de chantier au Canal de Marseille. La configuration des lieux ne permet pas la circulation des plus gros véhicules susceptibles d'emprunter cet accès. Il convient, par conséquent de supprimer cet emplacement réservé. D'autres solutions d'accès seront étudiées.

PLUi avant modification :



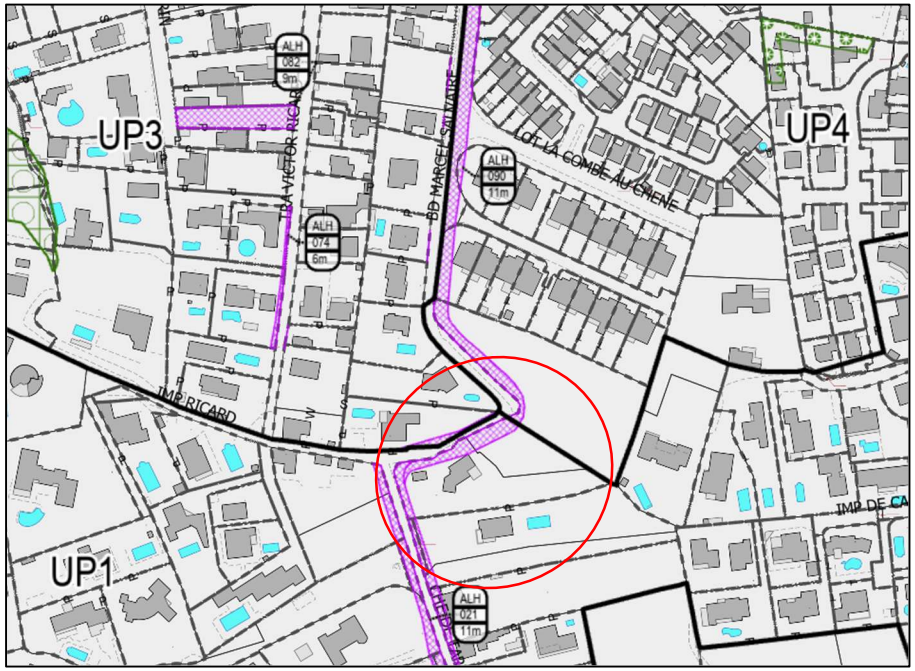
PLUi après modification :



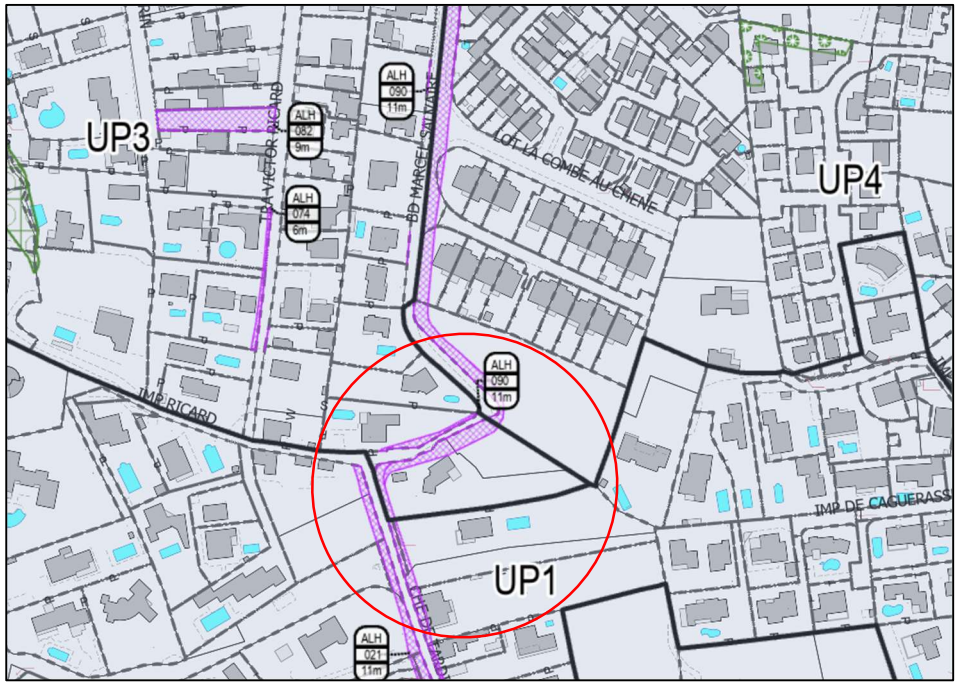
Justification :

Les parcelles DI0096 et DI0097 boulevard Marcel Sauvaire sont classées en zone UP1 alors qu'elles sont raccordées au réseau d'assainissement ; il convient de corriger ce classement en les intégrant à la zone UP3 mitoyenne.

PLUi avant modification :



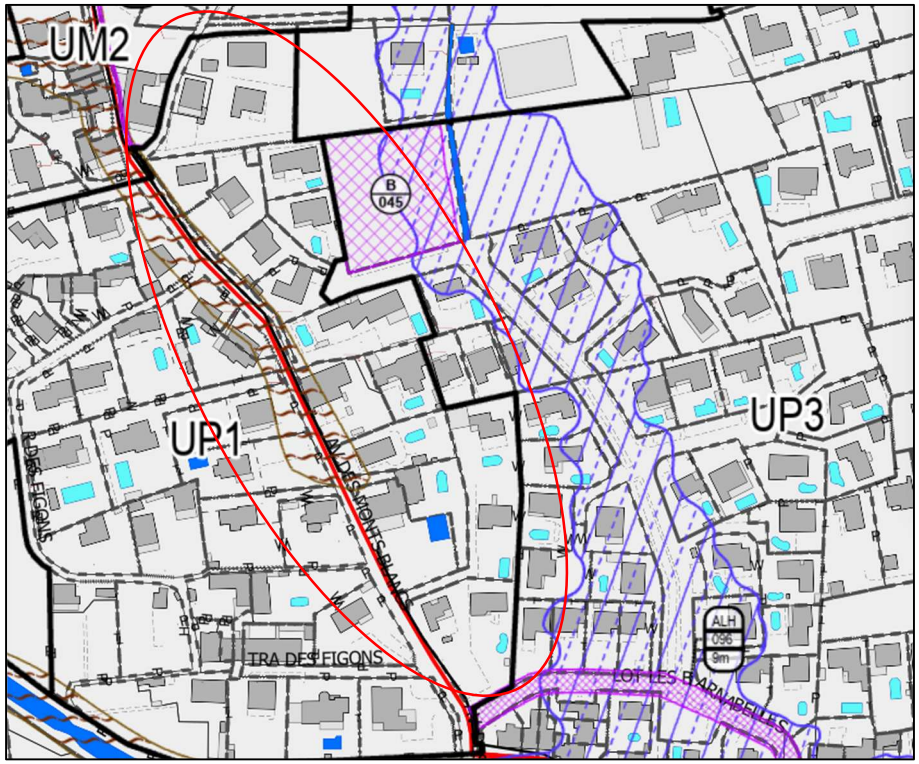
PLUi après modification :



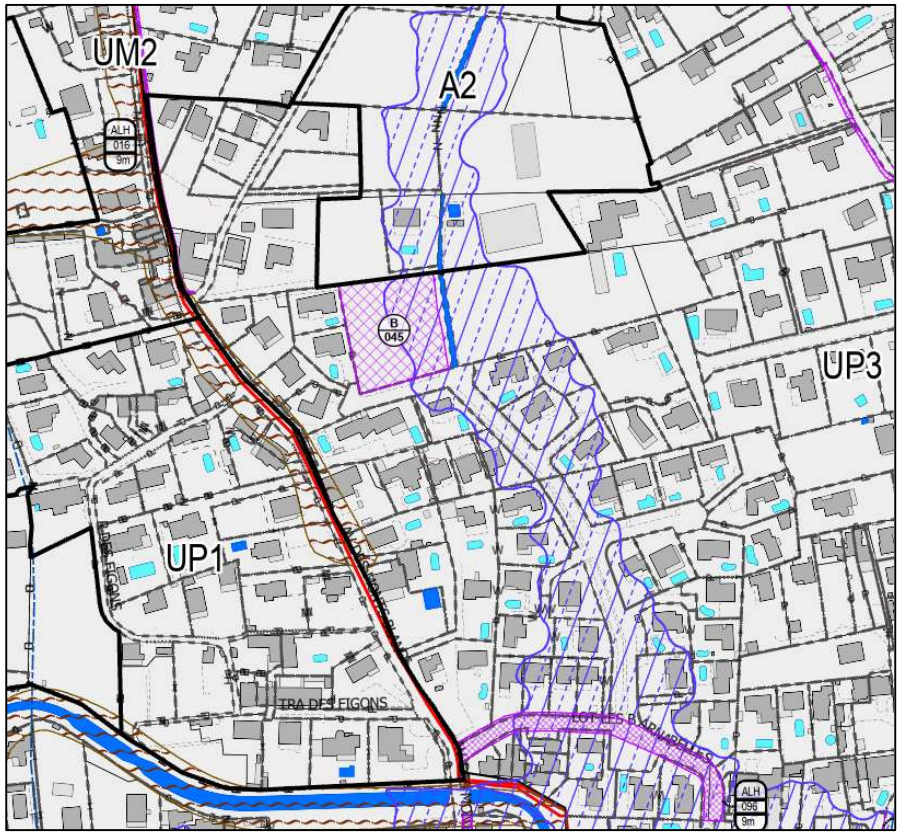
Justification :

Le zonage UP1 le long de l'Avenue des Monts Blancs est supprimé ; les terrains sont annexés à la zone UP3 mitoyenne. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire constitué raccordé à l'assainissement. Ce zonage permet d'autoriser de petites constructions annexes en lien avec l'habitat individuel.

PLUi avant modification :



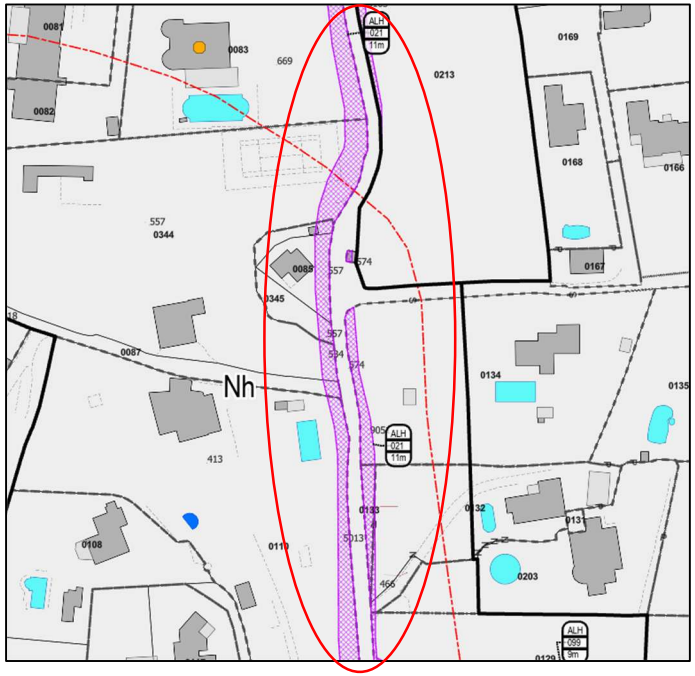
PLUi après modification :



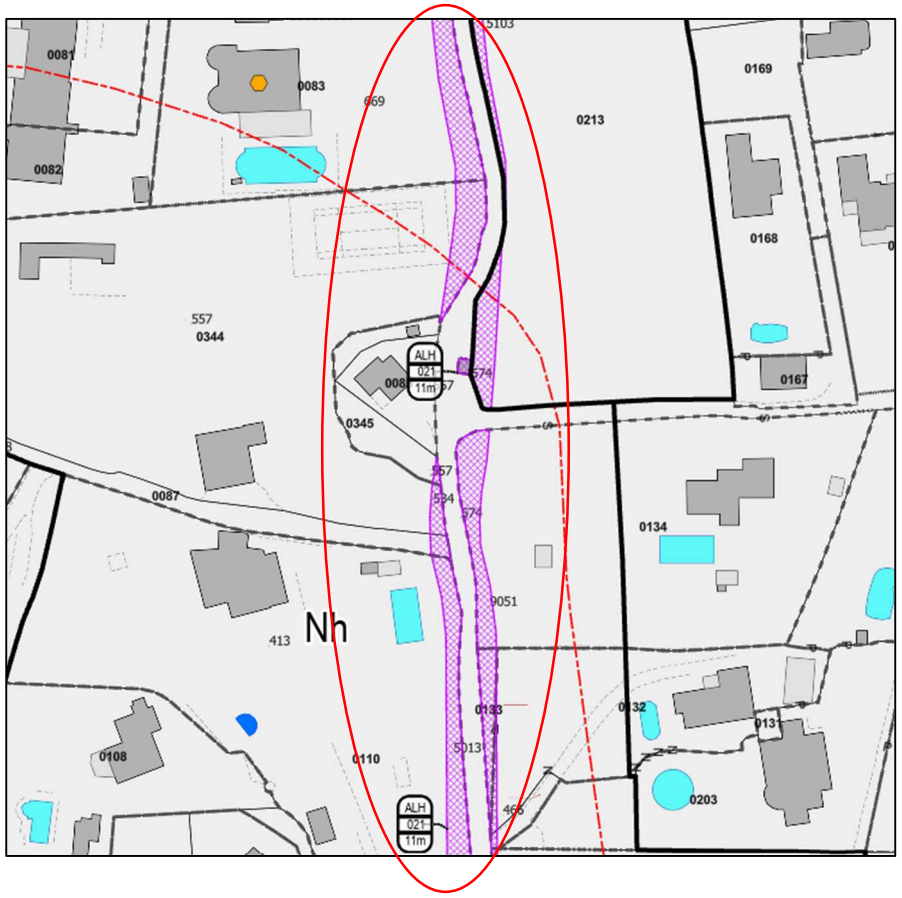
Justification :

A la suite de l'enquête publique, l'emplacement réservé ALH-021-11 est décalé pour éviter l'impact sur la parcelle cadastrée DW n°85 chemin de Tardianou.

PLUi avant modification :



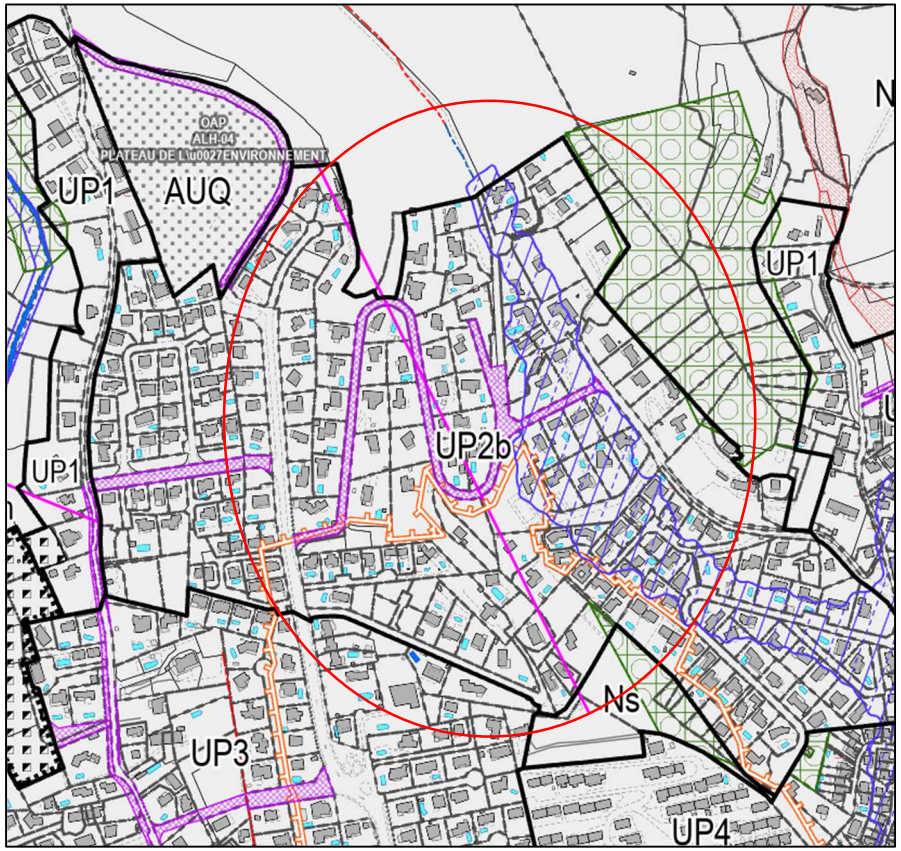
PLUi après enquête publique :



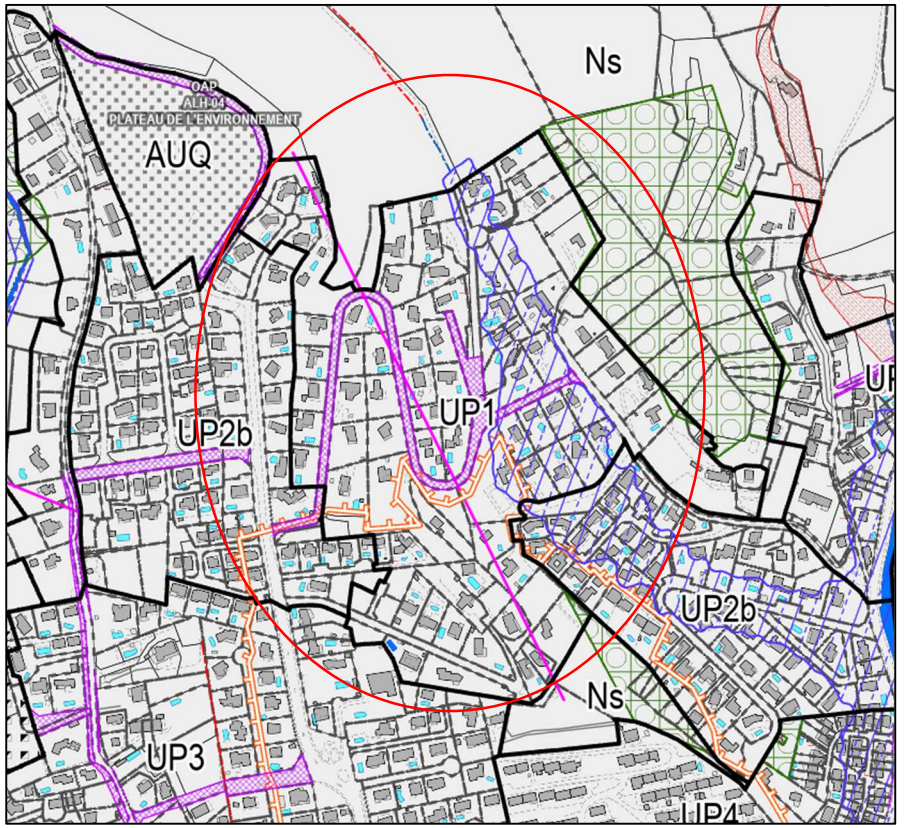
Justification :

A la suite de l'enquête publique, les terrains non raccordés au réseau d'assainissement secteur chemin de Mordeau, l'impasse des Chardonnerets, la rue des Perdreaux et l'impasse des Rossignols sont classés en UP1.

PLUi avant modification :



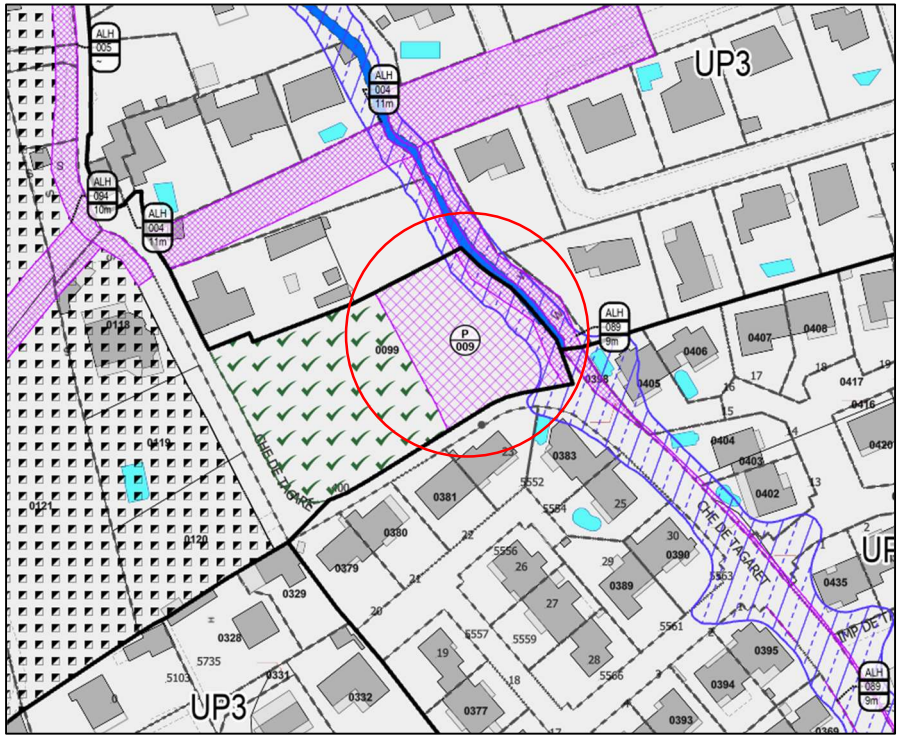
PLUi après enquête publique :



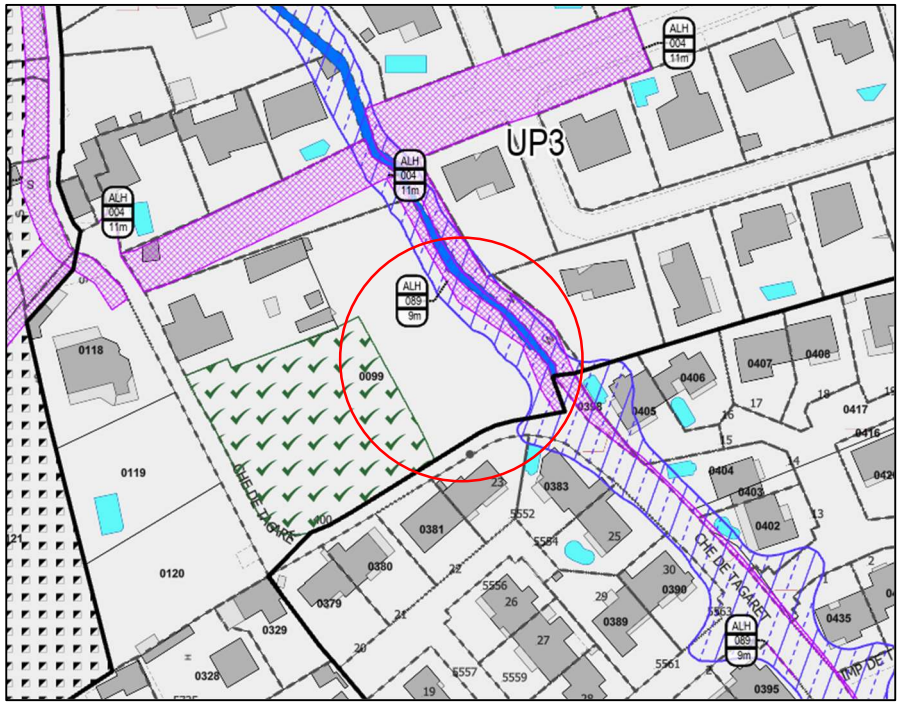
Justification :

A la suite de l'enquête publique, l'emplacement réservé P009 est supprimé sur la parcelle D0099 située Chemin de Tagaret car le projet de parking est abandonné.

PLUi avant modification :



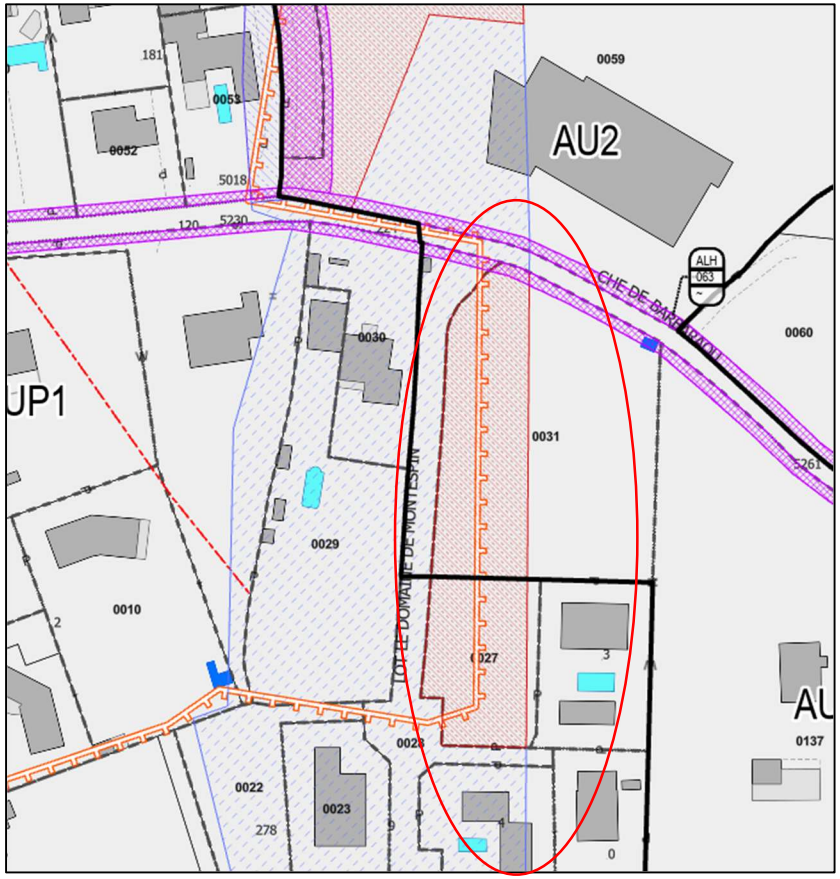
PLUi après enquête publique :



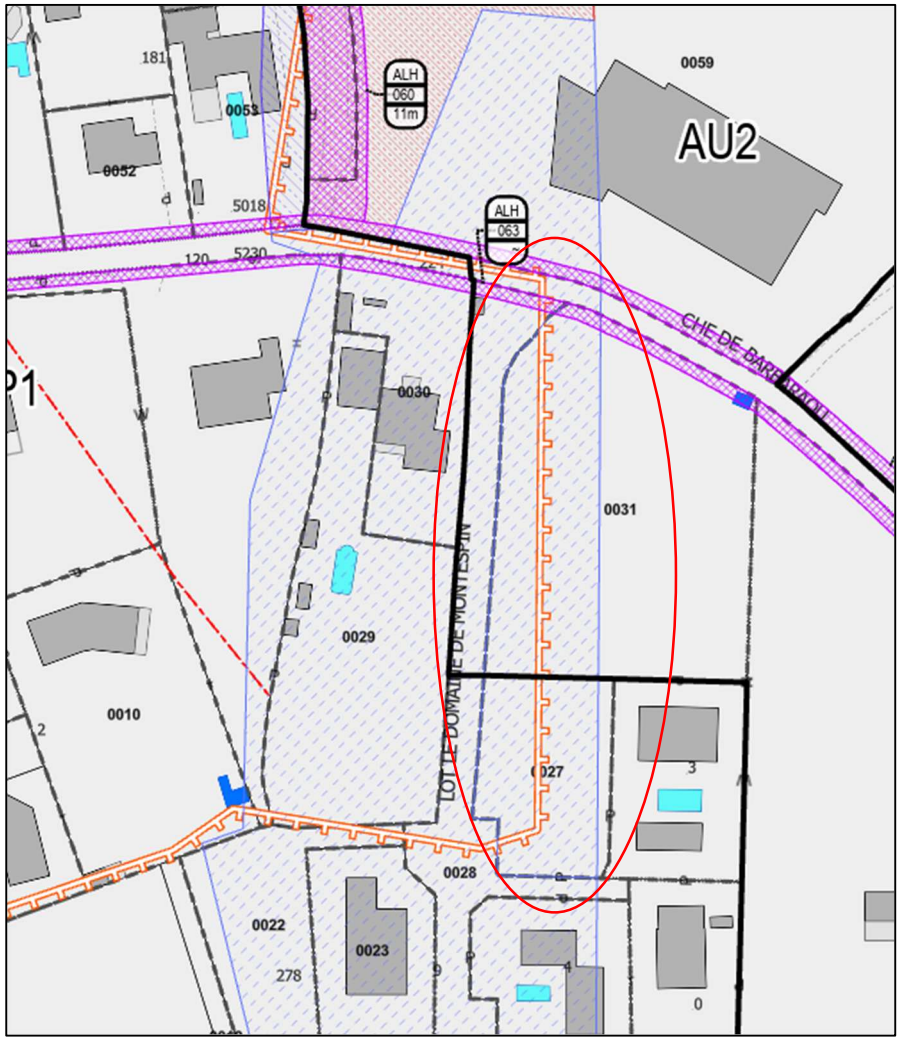
Justification :

A la suite de l'enquête publique, il convient de corriger une erreur matérielle sur les parcelles HH0031, HH0027, HH0136 situées chemins de Barbaraou et de la Clue. Elles ont été classées à tort en zone inconstructible au titre du risque inondation alors qu'elles sont bâties ; elles sont donc reclassées en zone à prescriptions simples.

PLUi avant enquête publique :



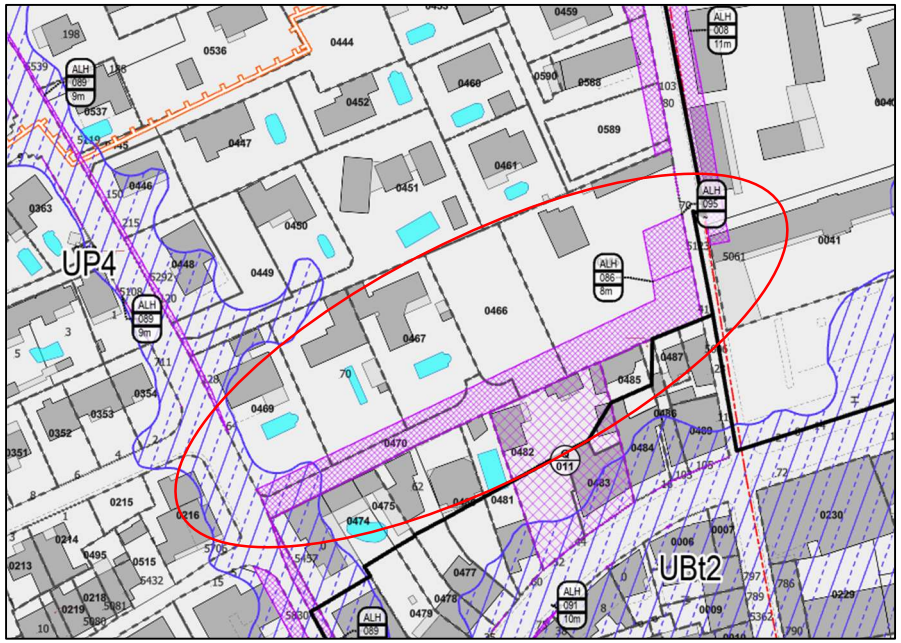
PLUi après enquête publique :



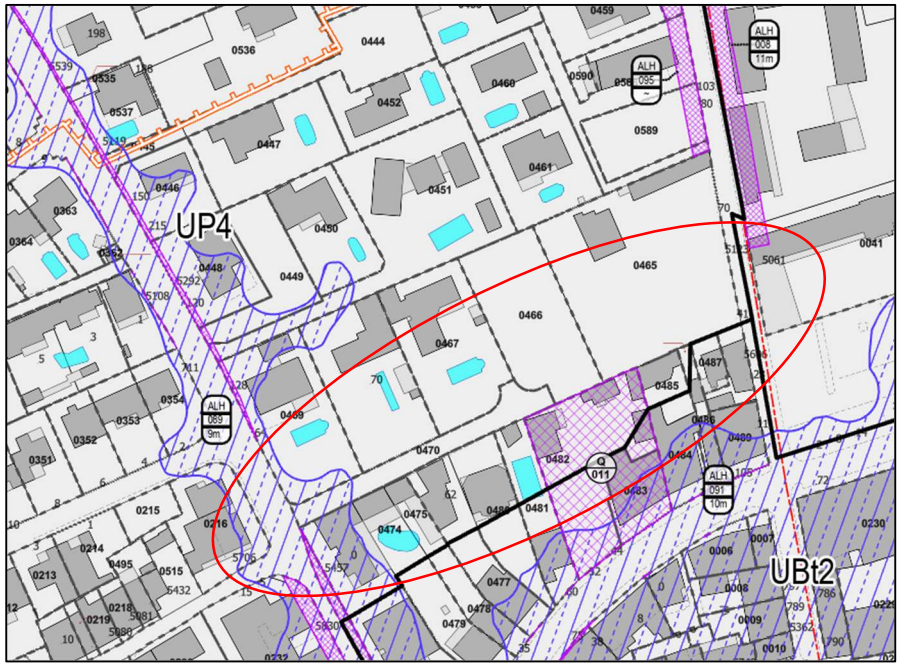
Justification :

A la suite de l'enquête publique, les emplacements réservés ALH-086 et ALH-095 inscrits au Logis Neuf sont supprimés afin de ne pas impacter des aménagements prévus à l'arrière des bâtiments et notamment certains ERP pour la gestion de la sécurité.

PLUi avant modification :



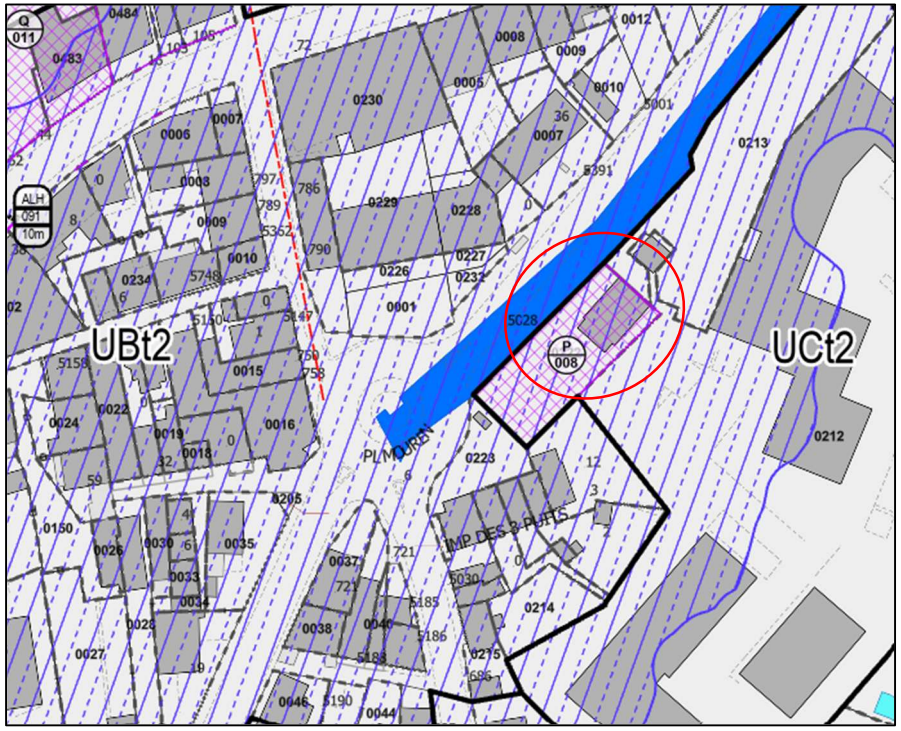
PLUi après enquête publique :



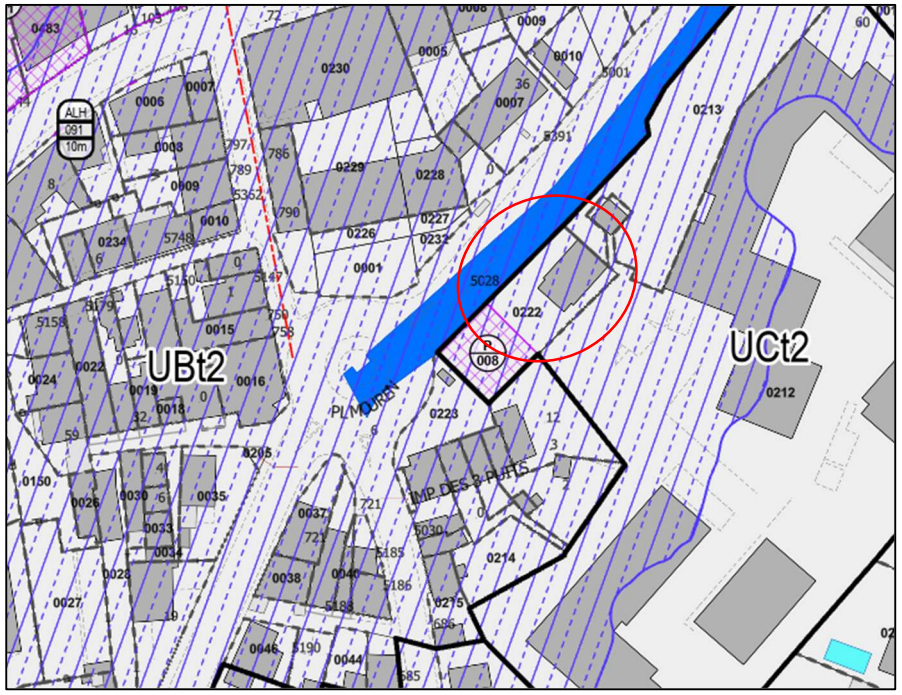
Justification :

A la suite de l'enquête publique, est réduit l'emplacement réservé P008 inscrit sur la parcelle communale D0222 pour la réalisation d'un parking au profit de la métropole, au Logis Neuf.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :



2 MARSEILLE

2.1 Modification des OAP

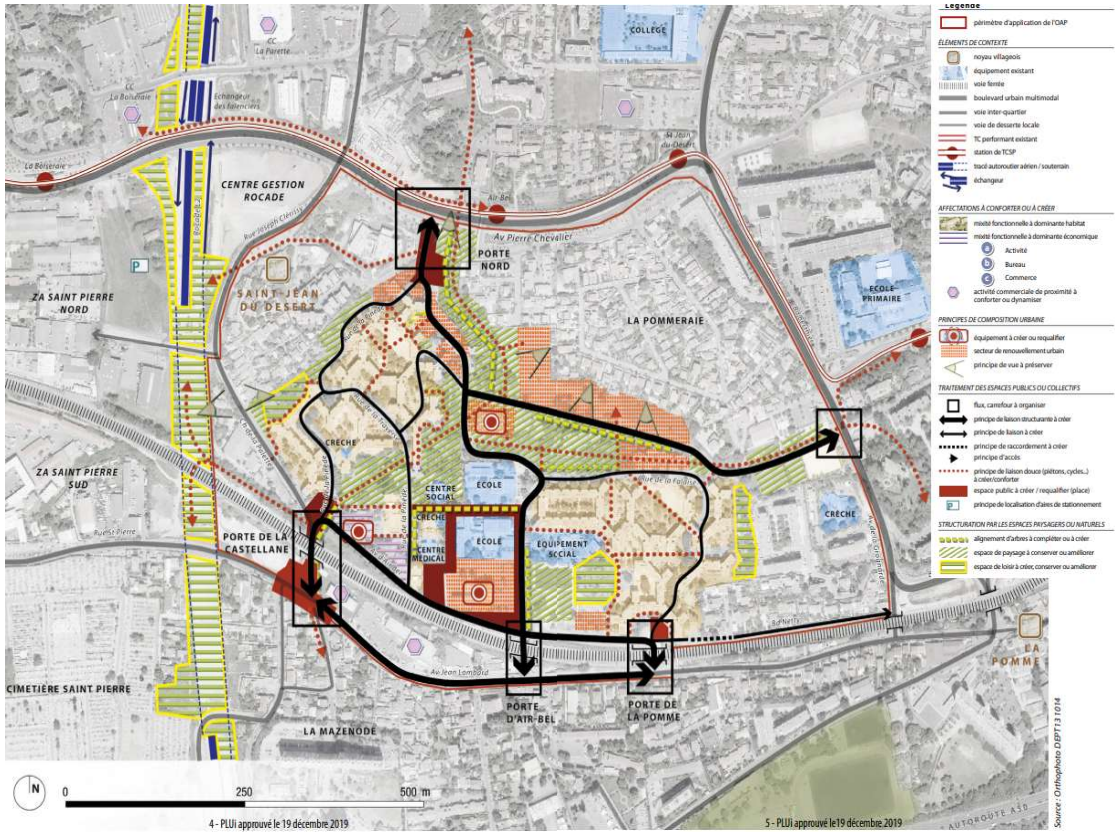
2.1.1 MRS-01 – Air Bel

1.1.4Le quartier Air-Bel, qui est situé au cœur de la Vallée de l'Huveaune en limite Ouest du 11ème arrondissement de Marseille, regroupe 1 200 logements et 4 000 habitants sur 21 hectares. Il est aujourd'hui concerné par un projet de renouvellement urbain, qui a été contractualisé avec l'ANRU le 13 janvier 2023 sur la base d'un plan guide actualisé. La création d'une OAP dédiée avait pour objectif de traduire et d'encadrer ces différentes évolutions et les grandes intentions de projet à l'échelle du quartier d'Air-Bel. Des évolutions en matière de desserte et de constructibilité ont notamment été sollicitées par les partenaires du projet et nécessitent une adaptation de cette OAP.

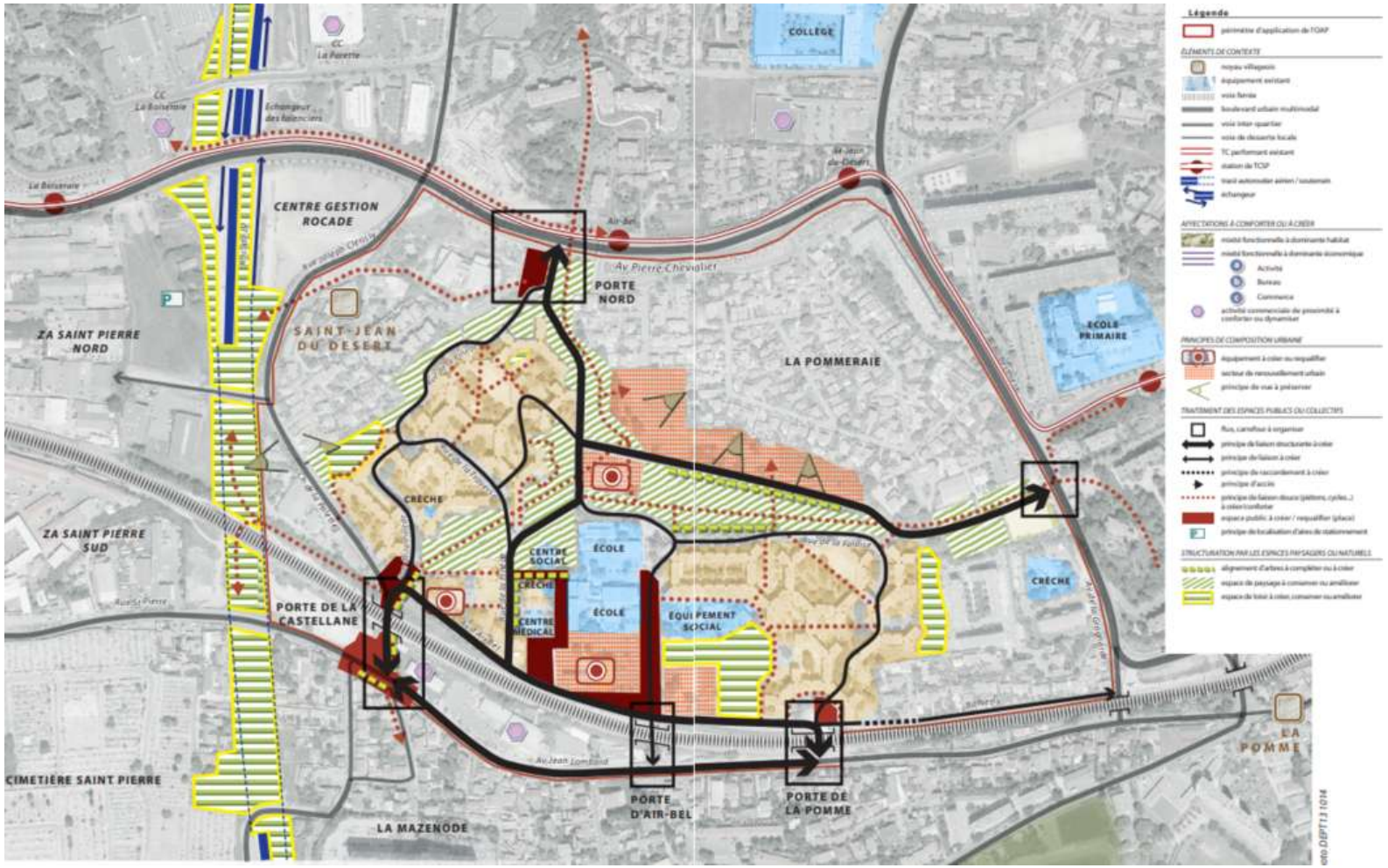
L'adaptation de l'OAP porte sur les points suivants :

- L'extension de la zone « secteur en renouvellement urbain » près de la porte nord ;
- Le changement de la zone « mixité fonctionnelle à dominante économique » au sud près de la porte de la Castellane par une « zone de mixité fonctionnelle à dominante habitat » ;
- La modification de la trame viaire.
- Le positionnement d'un nouveau secteur « renouvellement urbain » au sud au niveau de la porte d'Air Bel

Extrait du schéma avant modification :



Extrait du schéma après modification :

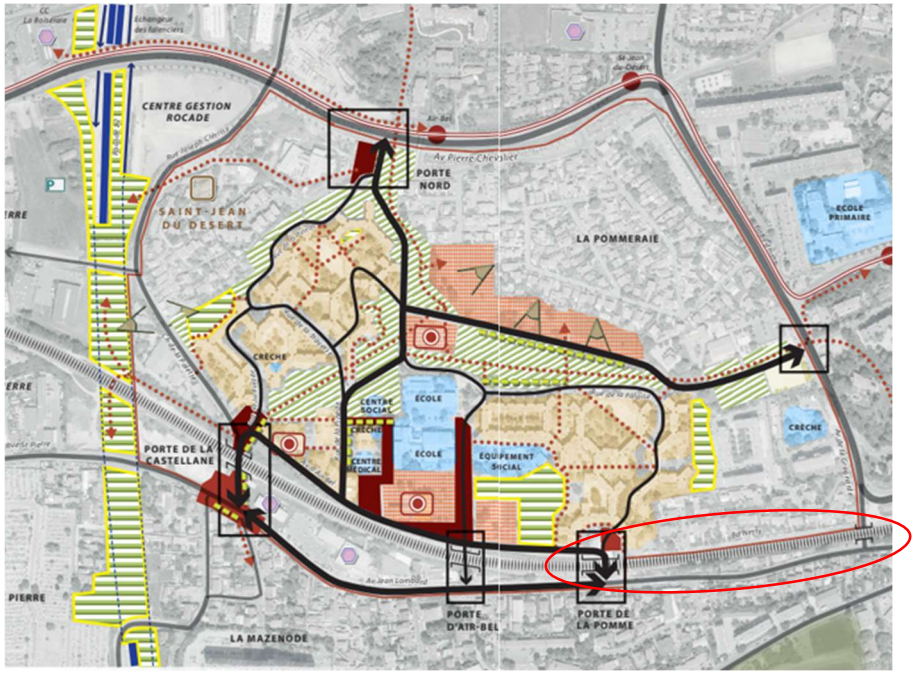


Modifications après enquête publique :

Le projet de renouvellement urbain d'Air Bel ne prévoit pas de raccordement entre l'Avenue d'Air Bel et le BD Netty. Il y a lieu de mettre l'OAP en cohérence.

Par ailleurs, l'OAP a été modifiée afin d'ajouter un encart pour exposer la manière dont l'OAP prend en compte les impacts sur la santé à travers plusieurs préconisations.

Extraits de l'OAP après enquête publique :



Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une évaluation d'impact sur la santé. L'OAP proposée tient compte des préconisations suivantes

Mobilités actives et activités physiques

- La création d'une nouvelle trame publique dans le quartier, avec un gabarit métropolitain permettra de prendre en compte les modes doux (larges trottoirs, pistes cyclables..). La piétonisation de l'allée des Platanes pour des espaces publics apaisés aux abords des futurs équipements (équipement social, écoles…) répond à l'enjeu d'offrir des espaces sécurisés et confortables pour les usagers des équipements.

Relations sociales, mixité et cohésion sociale

- L'aménagement d'un parc municipal, favorisant des usages sportifs et ludiques est un des grands axes du projet de renouvellement urbain. Le projet a également été retravaillé pour activer une réelle centralité de quartier Porte d'Air Bel, en lien avec une programmation de services en entrée de quartier (relocalisation du centre médical et de la pharmacie pour leur donner une meilleure visibilité) et les équipements publics.
- Le projet de renouvellement urbain prévoit la relocalisation du centre social d'Air Bel, aujourd'hui sur trois sites, en un site unique plus adapté dans l'objectif de renforcer l'accompagnement social dans le quartier.

Accès aux équipements et activités économiques

- Le projet urbain prévoit une restructuration des équipements en cœur de quartier, avec une reconfiguration complète de la trame d'espaces publics aux abords
- La relocalisation du centre médical Porte d'Air Bel et de la pharmacie au RDC de la future résidence intergénérationnelle Porte d'Air Bel permettra une meilleure accessibilité à ces équipements (accessibilité via une place publique, locaux neufs PMR…).

Cadre de vie / espaces verts

- L'aménagement du parc municipal vise à la requalification et à la valorisation des espaces verts existants. Une étude faune/flore a été lancée par la Métropole afin de mieux prendre en compte leur préservation dans le cadre de l'aménagement du parc.

Sécurité, tranquillité publique

- Le projet de renouvellement urbain vise à créer une nouvelle trame publique dans un quartier aujourd'hui en copropriété. En lien avec les projets de résidentialisation bailleurs, le projet permettra de mieux délimiter les espaces publics et privés, de sécuriser les déplacements piétons aujourd'hui parfois sous porches …

Qualité de l'air

- La piétonisation de l'allée des Platanes, actée dans le cadre de l'évolution du plan guide en 2024 a pour objectif de limite le volume de circulation aux abords immédiats des écoles et futur équipement social/petite enfance.

Volet acoustique

- Aucun bâtiment extérieur au quartier d'Air Bel ne dépasse les seuils réglementaires liés à la création de voie nouvelle, et aucune transformation significative n'est constaté à proximité de l'avenue d'Air Bel, modifiée dans le cadre du projet.
  En revanche, compte tenu de la présence de nombreuses voies classées bruyantes en limite du périmètre de projet, pour la nouvelle résidence Intergénérationnelle en partie sud du quartier, il sera nécessaire de mettre en place des mesures acoustiques renforcées au niveau de la résidence intergénérationnelle en partie sud du quartier (Porte d'Air Bel).
  Il conviendra également de prendre en compte, dans la mesure du possible, des mesures des volets air et bruit de l'étude d'impacts en cours de réalisation du projet.

2.1.2 MRS-03 – Extension de Château Gombert

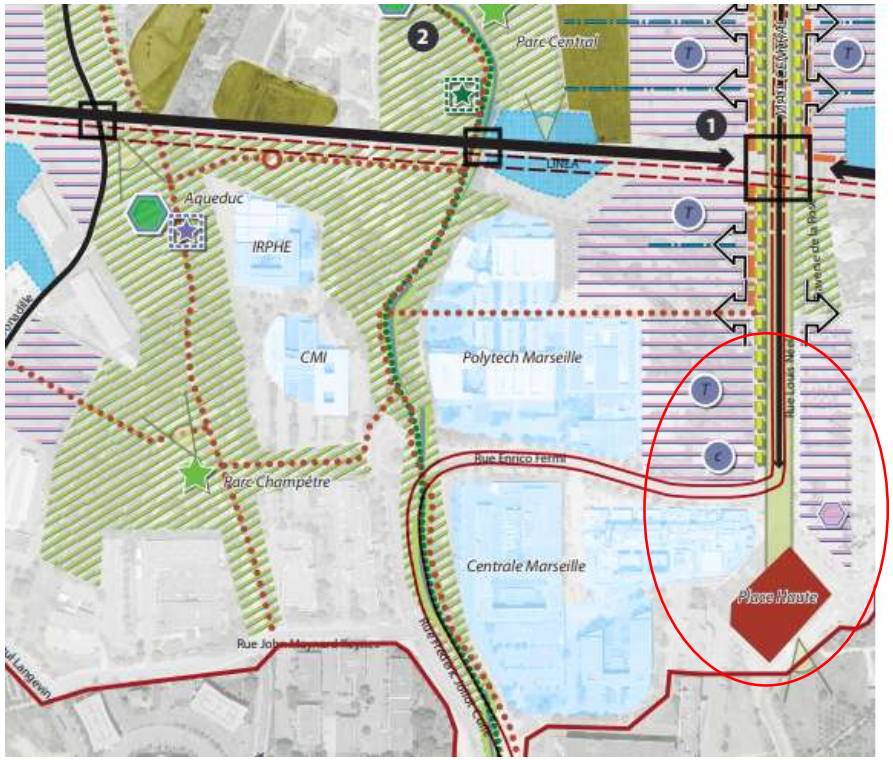
L'OAP concerne le projet de développement de Château-Gombert II, secteur situé au nord-est de la ville dans le 13ème arrondissement de Marseille. L'extension de Château-Gombert concerne la partie sud du noyau villageois, la partie nord du technopôle et une zone d'urbanisation future de 32ha située à l'interface de ces deux secteurs urbains très différents dans leur fonction et leur typologie. L'ambition de cette OAP est de définir les orientations nécessaires à un développement capable de donner à cet ensemble une cohérence urbaine, économique et paysagère.

Cette OAP est modifiée afin de prendre en compte le nouveau projet autour de la future place haute, elle-même modifiée dans sa forme. L'objectif étant de proposer aux habitants et aux étudiants/enseignants/chercheurs… du site de la ZAC de Château de Gombert, une offre de service/commerce de proximité/hôtel… autour d'une place centrale qui deviendrait une vraie centralité.

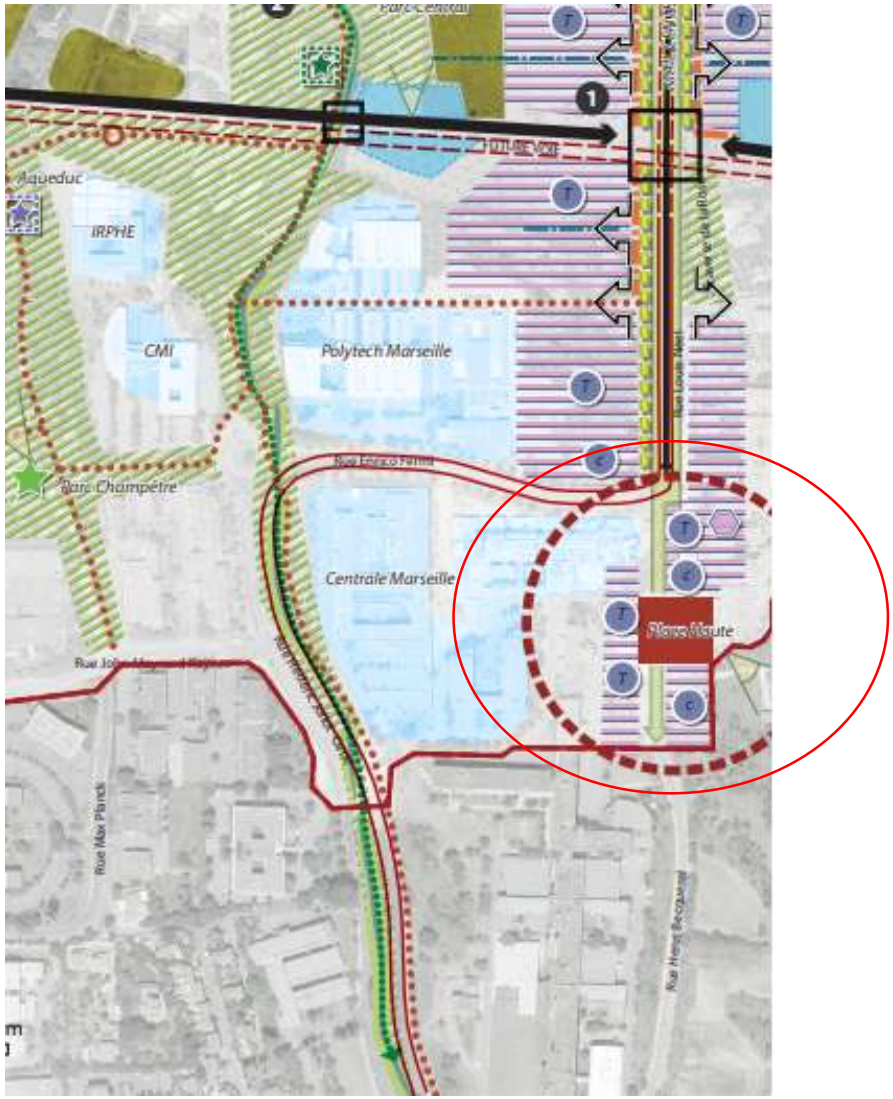
Pour ce faire plusieurs modifications sont effectuées :

- changement de forme de la place haute pour permettre le nouveau projet, impliquant une évolution du zonage au niveau de cette place (passage de sUEcg en UC2) ;
- une mise à jour des vocations des bâtiments au nord et à l'ouest de la place est réalisée en lien avec le nouveau projet validé par le COPIL ;
- ce secteur est défini dans l'OAP comme une centralité à conforter ou à créer ;
- un principe d'alignement d'arbre est légèrement réduit vers le nord pour permettre l'implantation d'un bâti à proximité de la place ;
- et enfin, le périmètre de l'OAP est légèrement modifié au niveau de la future place haute pour une question de cohérence

Extrait du schéma avant modification :



Extrait du schéma après modification :

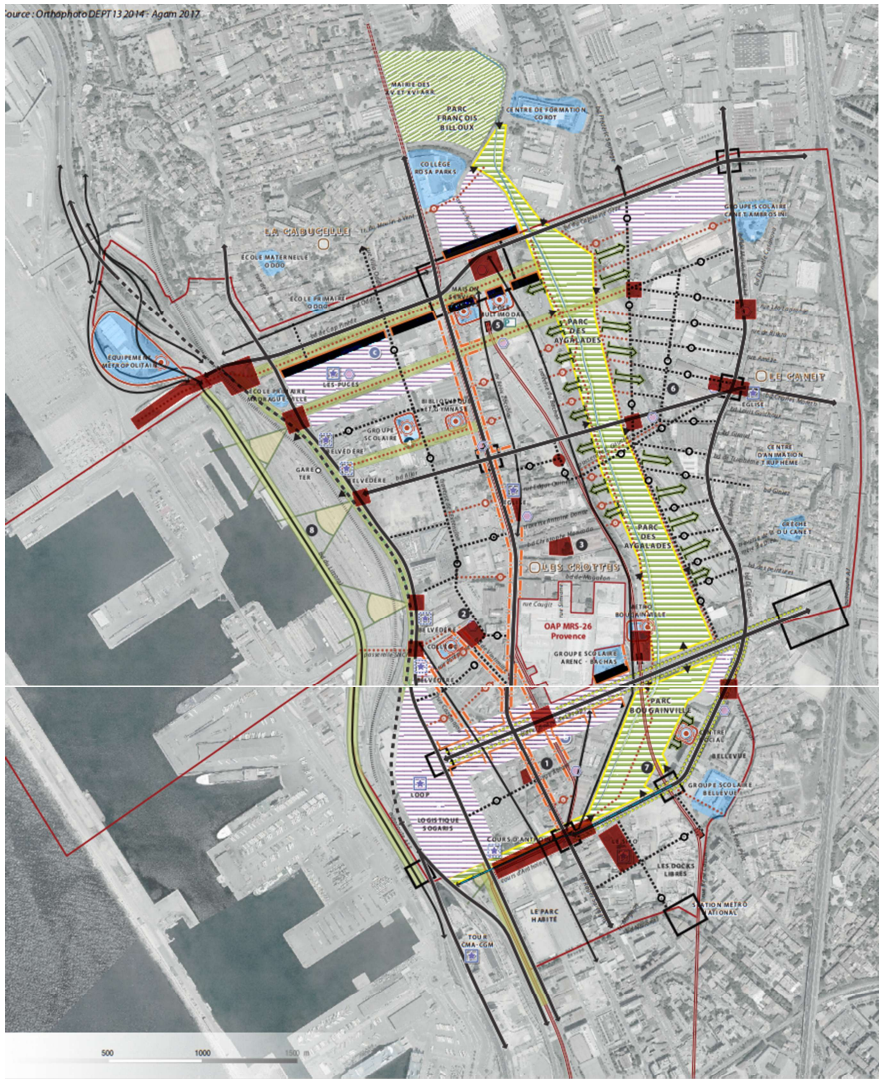


2.1.3 MRS-05 – Euroméditerranée II

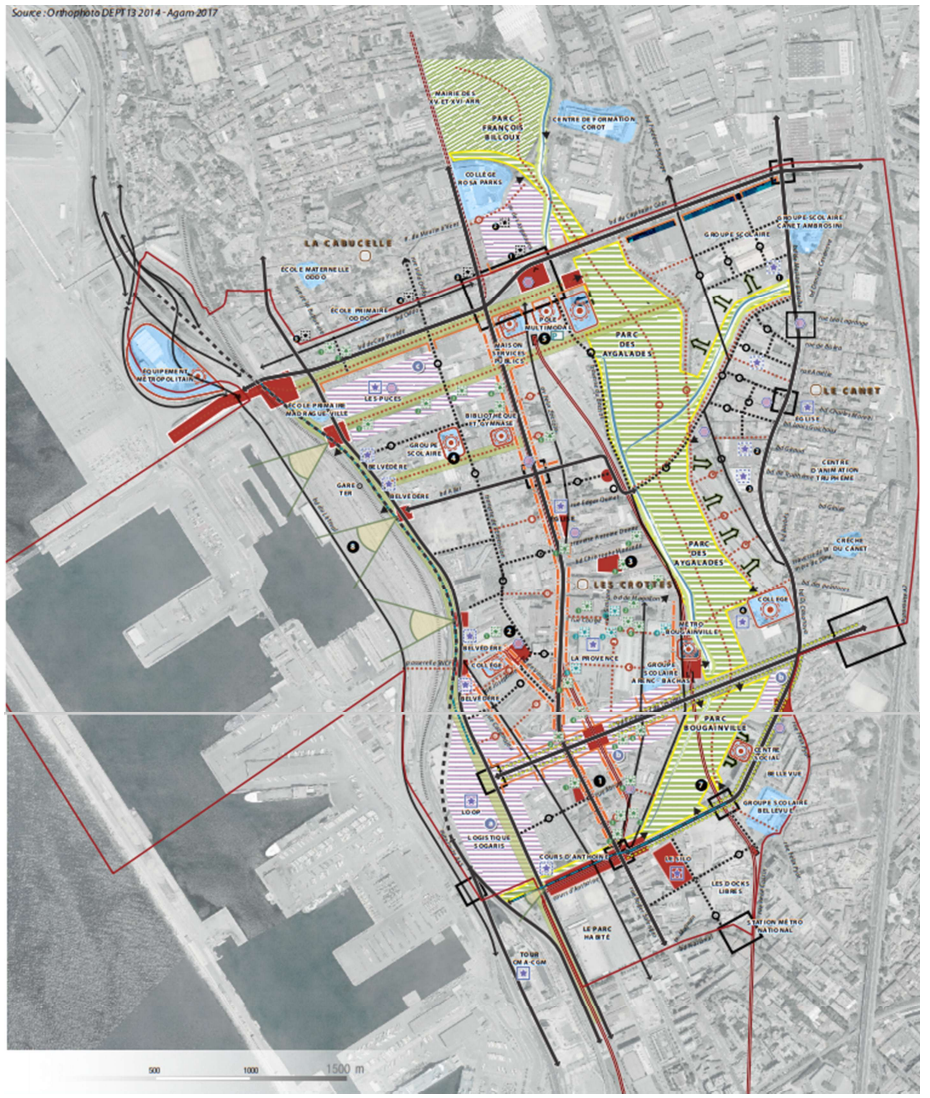
La modification de cette OAP fait suite aux évolutions du projet urbain sur ce secteur, notamment au niveau de ses franges et du parc des Aygalades, mais également du patrimoine recensé. Les principales modifications sont les suivantes :

- Le renforcement des liaisons douces sur le projet avec l'ajout de linéaires dédiés ;
- La mise en valeur d'éléments importants de composition urbaine, notamment patrimoniaux : halle ERF, bâtiment d'angle rue de la butineuse, halle D1 en pierre et brique, halle D3 aux affaires, halle Slimani, fronton rue de Lyon, halles Ford, halle Paoli, halles JPA, bâtiment « le moulin Bougainville », bâtiment marché Salengro, halle « Sécuritest », pointe Lyon rue de Lyon, manufacture Kais, savonnerie la Tulipe, bâtiment de la minoterie, halles rue Cougit, pain quotidien, ateliers Jeanne Barret, maison Sévigné, France Piano, halles d'activité traverse du Bachas, bâtiment proue, pavillon rue du marché, halle Nacqui Hypro, bâtiment d'angle « 13 », halles industrielles boulevard de Briançon, cheminée industrielle, entrepôts casino, immeuble de logements 103 boulevard Oddo, halle en Pierre boulevard Oddo, halle DHR, etc. ;
- Concernant le parc des Aygalades et ses franges : dimensionnement du futur parc des Aygalades, adaptation de la trame urbaine aux dispositifs des eaux et au paysage, dispositifs de traversées du parc, implantation de nouveaux équipements ;
- L'ajout de dispositions concernant le traitement des espaces publics ou collectifs ainsi que l'accessibilité du secteur ;
- Des ajouts et modifications sur la planche graphique (éléments de contexte, affectation, principes de composition urbaine, traitement des espaces publics ou collectifs, structuration des espaces paysagers ou naturels).

Extrait du schéma avant modification :



Extrait du schéma après modification (avant enquête publique) :



Modifications après enquête publique :

Plusieurs modifications sont apportées suite à l'enquête publique sur l'OAP Euromediterrannée II :

Secteur Aygalades – Canet

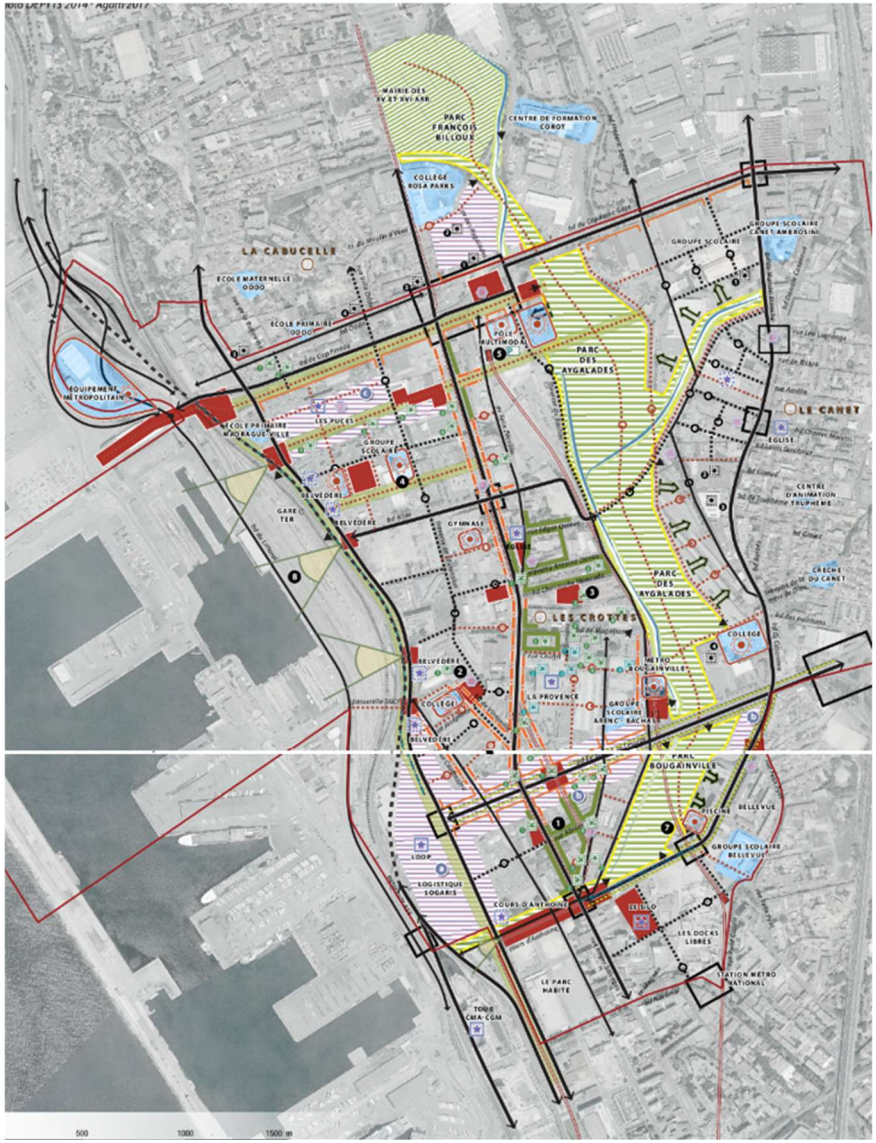
Des évolutions sont inscrites en lien avec la mise à jour des OAP sur le site, notamment pour la prise en compte du projet du parc des Aygalades et de l'extension Ouest du quartier du Canet.

Des préconisations complémentaires relatives aux éléments patrimoniaux sont ajoutés, la conservation des bâtiments ne traduisant que partiellement les possibilités de maintien / réutilisation du patrimoine.

Secteur Zac Littorale

- des préconisations complémentaires relatives aux éléments patrimoniaux sont apportées ;
- Ajout d'un espace public à créer dans le secteur des Fabriques (Jardin des Fabriques, place Baya Jurquet Bouthoune) pour mise en cohérence avec le projet urbain.
- Modification du tracé du boulevard urbain multimodal en cohérence avec le projet validé sur la place Gèze.
- Suppression de l'équipement à créer (Maison service publics) à l'angle de la rue de Lyon et de l'avenue du Cap-Pinède.
- Ajout de principes de liaisons douces dans le secteur des Fabriques en cohérence avec le projet urbain.
- Ajoute de liaisons douces sur le secteur de la pointe Briançon
- Suppression de la place de l'Immaculée Conception et du principe de raccordement en cohérence avec l'évolution du projet urbain.
- Ajout d'un équipement à créer (centre municipal d'activité) à l'angle de la rue Pascal Posado et de la rue des Corailleuses.
- Ajout d'un espace public à créer dans le secteur d'Allar (place Antoine Donaz)
- Déplacement d'un équipement à créer (gymnase).
- Ajout d'un espace public à créer dans le secteur des Fabriques (place Baya Jurquet Bouhoune)
- Déplacement de la piscine vers l'entrée du parc de Bougainville
- Le secteur sUeE1 est peu prescriptif en termes de mesure de protection/conservation du caractère villageois (Crottes, Secteur Sud). Afin de cadrer les projets neufs sur le secteur, ajout d'éléments prescriptifs provenant de l'OAP QAFU ne concernant pas le zonage sUeE1.
- Ajout de la définition de séquence urbaine
- Ajout graphique de linéaire de séquences urbaines à préserver et ensemble urbain à préserver

Extrait du schéma après modification (après enquête publique) :



2.1.4 MRS-10 – La Savine – Vallon des Tuves – Bosphore

L'OAP concerne le secteur de la Savine, du Vallon des Tuves et du boulevard du Bosphore, dans le 15ème arrondissement de Marseille, qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Ce secteur est caractérisé par un tissu urbain entremêlant étroitement habitat ouvrier ancien et grands ensembles. Les objectifs d'ensemble sont de désenclaver le site, de recentrer pour reloger et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

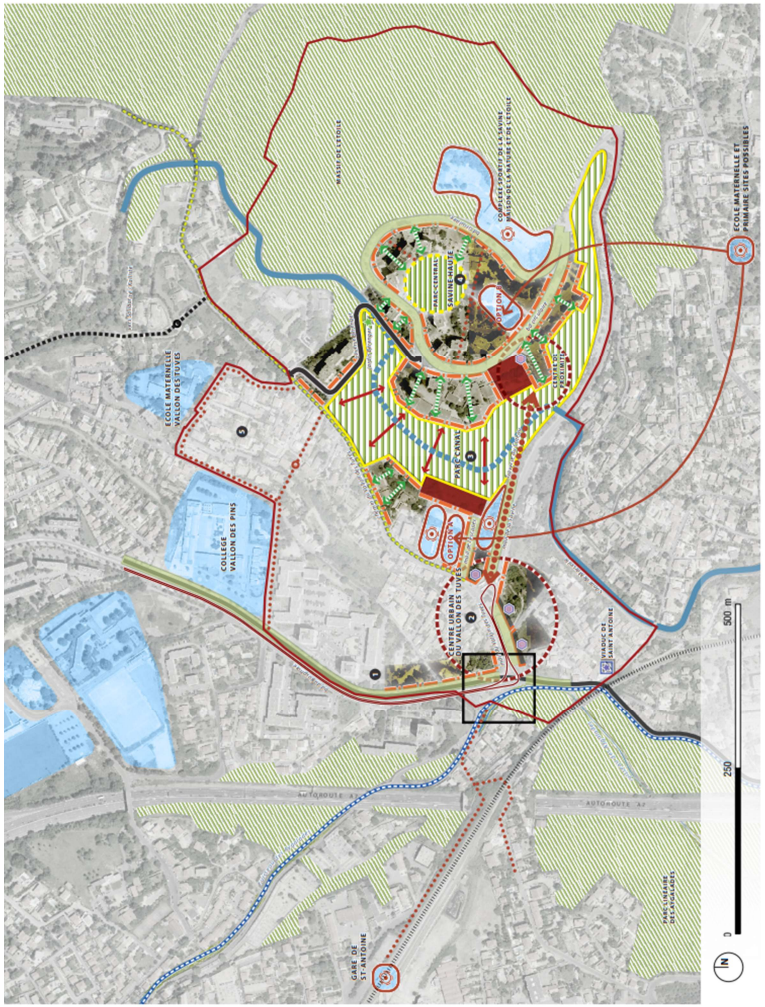
Le quartier de la Savine a fait l'objet d'une OAP au sein du PLUi approuvé le 19/12/2019. La phase 2 du projet urbain, validée dans le cadre des avis CNE 2022 et 2023, fait désormais l'objet d'une contractualisation via la mise en signature de la convention NPNRU auprès de l'ANRU et de la DDTM. Suite à la réalisation de la phase 2 du plan guide, l'OAP doit être mise à jour sur le centre urbain du Vallon des Tuves, la Savine Haute et le secteur traverses courtes.

La programmation prévoit la construction en diversification de logements en lisière intérieur du boulevard circulaire, la valorisation du lien avec les espaces naturels du massif avec une renaturation du plateau, l'achèvement des démolitions, l'implantation d'un pôle d'équipements publics culture/sport/nature et la poursuite du remodelage en lisière du plateau par une urbanisation modérée en lien avec le vallon.

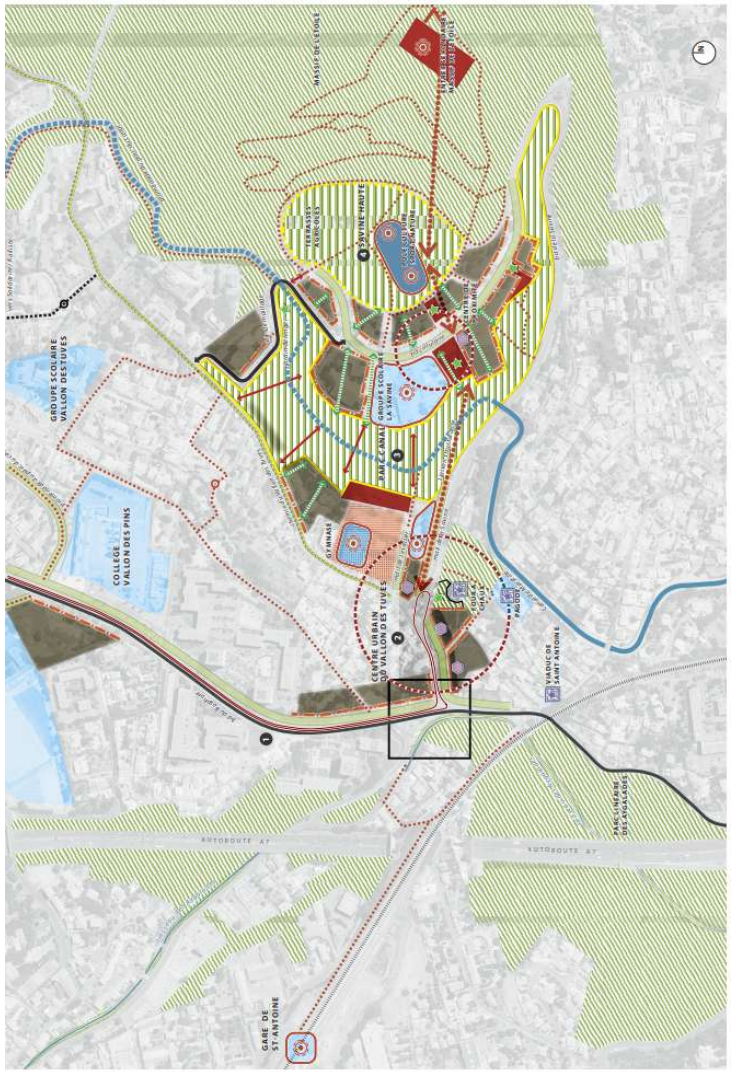
L'entrée du Vallon des Tuves est confortée dans sa centralité urbaine par la finalisation des aménagements publics et la livraison des programmes de logements. Cette nouvelle entrée de quartier sera à terme complétée hors calendrier ANRU sur le secteur Bosphore d'une programmation mixte de logements visant la connexion du plateau et du vallon aux grands axes métropolitains du nord de Marseille.

Le texte et le schéma de l'OAP ont été modifié en conséquent.

Extrait du schéma avant modification :



Extrait du schéma après modification :



Légende

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- site 1 (cf texte)
- équipement existant
- élément important de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
- voie ferrée
- cours d'eau
- canal de Marseille
- promenade du canal
- TC performant existant / à créer (court terme)
- boulevard urbain multimodal

AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

- mixité fonctionnelle à dominante habitat
- activité commerciale de proximité à conforter ou dynamiser

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

- équipement à créer ou requalifier
- composition de façade urbaine , principe d'alignement continu
- composition de façade urbaine, principe d'alignement discontinu
- principe de percée visuelle à travers les coeurs d'îlots
- centralité à conforter ou à créer
- secteur de renouvellement urbain

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

- flux, carrefour à organiser
- principe de liaison structurante à créer
- principe de raccordement à créer / tracé à préciser
- principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
- principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter / tracé à préciser
- principe de liaison piétonne structurante
- espace public à créer / requalifier (place, terrasse, jardins partagés)
- mail paysager à créer ou conforter

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

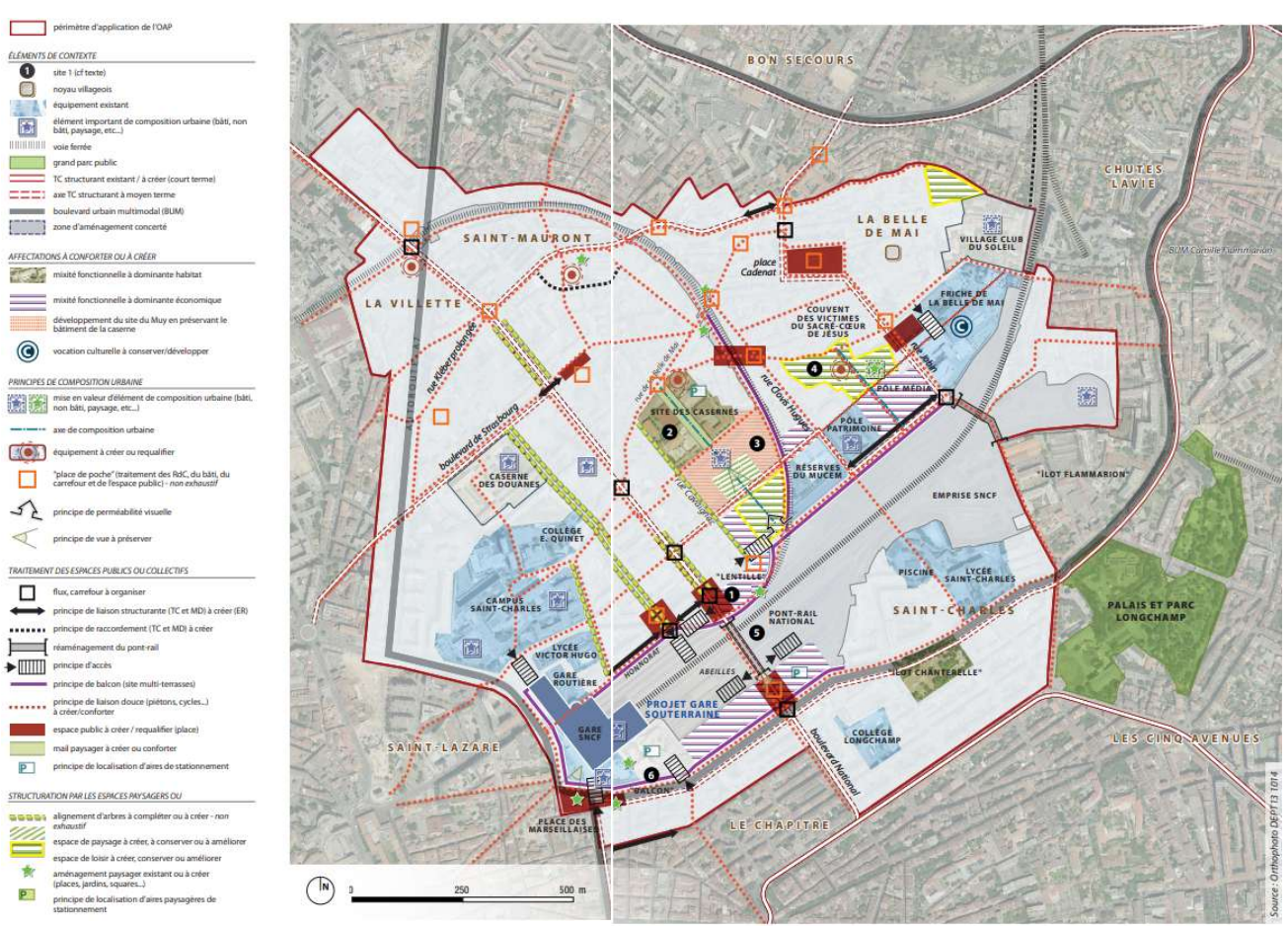
- alignement d'arbres à compléter ou à créer
- espace de paysage à conserver ou améliorer
- espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
- le parc structurant les relations urbaines au travers de la pente
- espace de loisir à créer, conserver ou améliorer / tracé à préciser
- aménagement paysager existant ou à créer (places, jardins, squares...)

2.1.5 MRS-15 – Quartiers libres

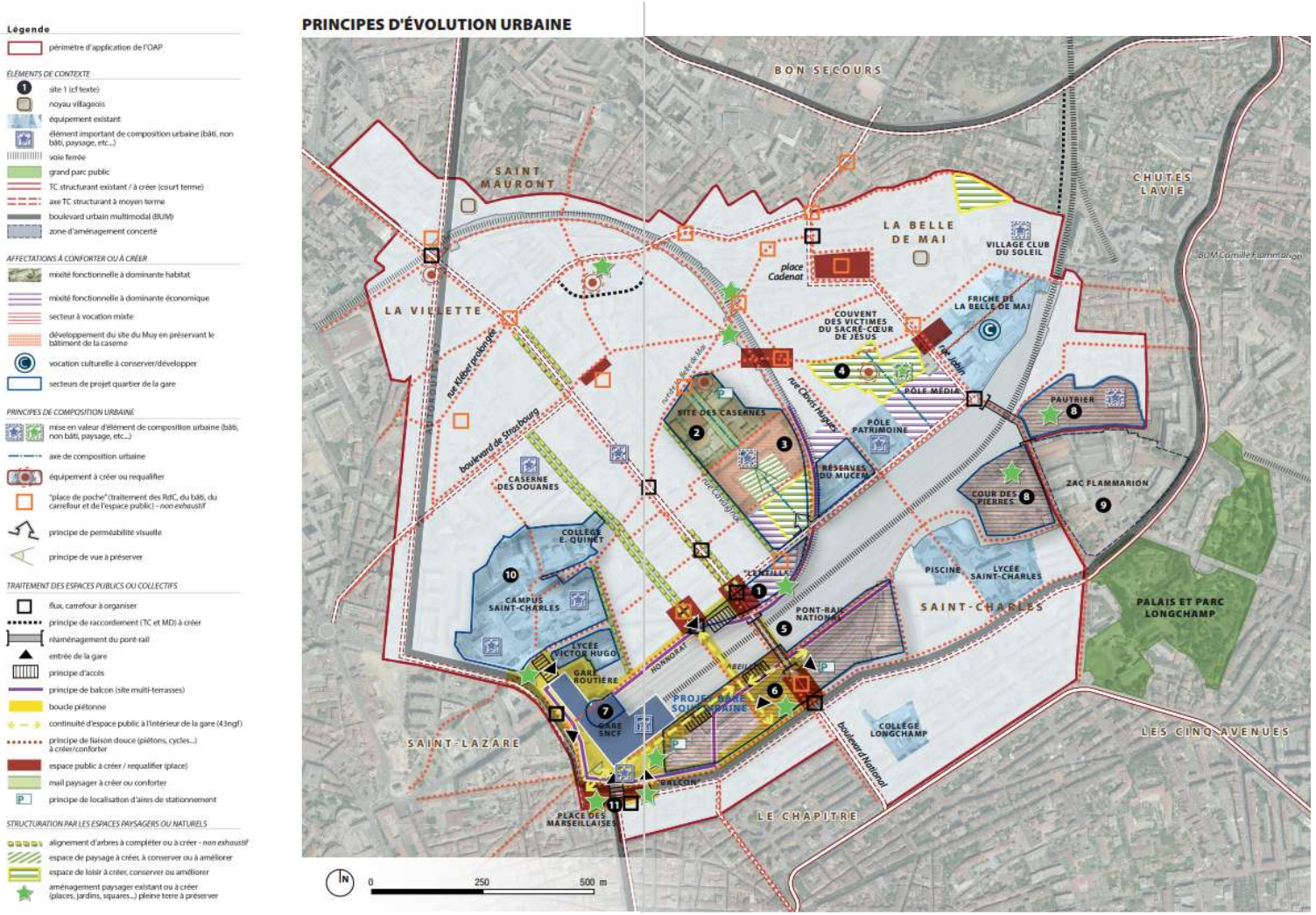
En lien avec l'évolution des enjeux du quartier gare, l'OAP « Quartiers libres » est mise à jour sur la partie texte et le schéma.

La nouvelle rédaction introduit notamment une nouvelle partie « le quartier de la gare d'avenir » où sont précisés des enjeux d'intégration urbaine et orientations spécifiques visés par le Schéma Directeur « Marseille Saint-Charles à 360° ».

Extrait du schéma avant modification



Extrait du schéma après modification :

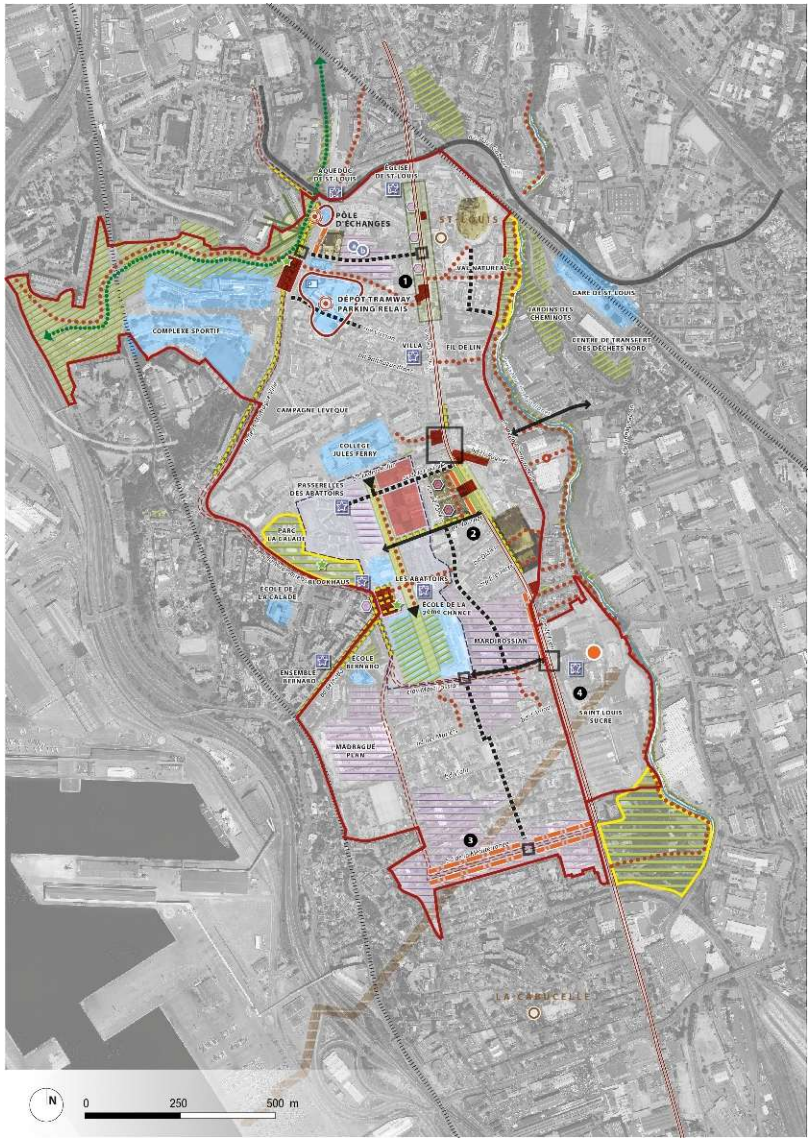


2.1.6 MRS-17 – Saint Louis

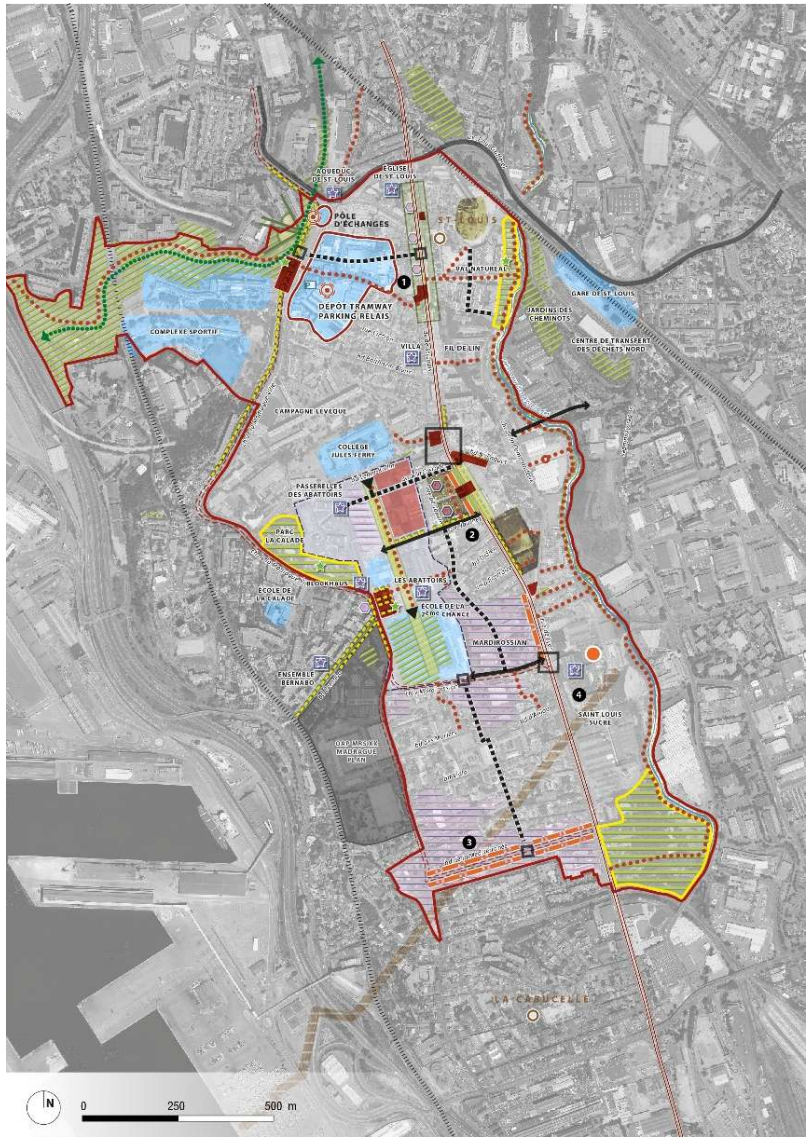
Plusieurs études de secteur ont été réalisées pour accompagner le devenir des quartiers concernés par le développement des transports en commun, du tramway notamment. Le quartier Saint-Louis étant concerné par la construction du tram nord, l'OAP doit évoluer pour prendre en compte les conclusions de cette étude et les nouvelles opérations projetées sur ce secteur.

- Le périmètre de l'OAP a été redéfini pour :
  - Exclure le secteur Madrague Plan sur lequel a été créé une nouvelle OAP de composition
  - Intégrer le parc Billoux et le ruisseau des Aygalades afin de mieux mettre en œuvre la protection, le développement et l'accès aux espaces de nature en ville.
- Le périmètre du dépôt de tramway a été élargi pour englober le Lycée Saint-Louis, le site CEF et le site industriel Satys, afin de répondre aux nouveaux besoins engendrés par le développement des transports en commun ;
- Du fait du nouveau périmètre de cette opération, l'orientation visant à poursuivre la Rue de Ciccion afin de créer une nouvelle traversée Est-Ouest a été supprimée. Néanmoins le confortement de la rue René Mariani et la création d'un autre axe Est-Ouest au nord de cette rue sont maintenus.

Version PLUi avant modification :



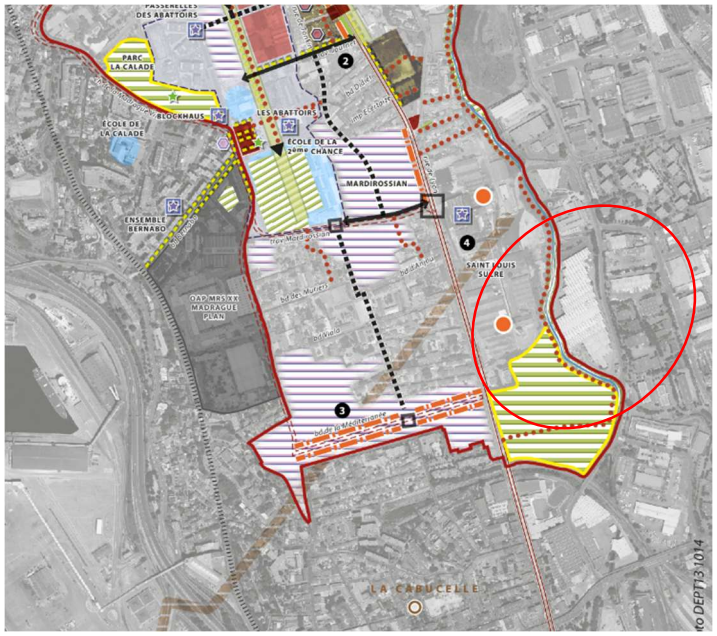
Version PLUi après modification :



Modifications après enquête publique :

Pour permettre le projet de réhabilitation d'activité économique au sud de la zone, un pôle de vie supplémentaire est ajouté dans l'OAP Saint Louis.

Extrait du schéma de l'OAP après enquête publique :



SITE ❹

Objectif : favoriser la diversification économique du site Saint-Louis Sucre.

Disposition :

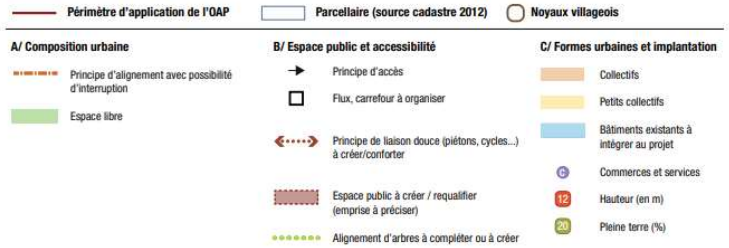
- implanter un pôle de vie sur le futur site Provence Studios pouvant accueillir environ 2000 m² pour les constructions de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristiques » et environ 4000 m² pour les constructions des autres sous-destinations de la destination « Commerce et activité de service ».
- implanter un seconde pôle de vie sur la partie sud du site dédié au projet de réhabilitation d'activité économique. Ce pôle pourra accueillir entre 2500 et 3000 m² de commerce de gros en lien avec l'activité de BTP prévue sur le site. Les 1000 m² restants seront dédiés à du commerce ou de la restauration nécessaire au fonctionnement de la zone.

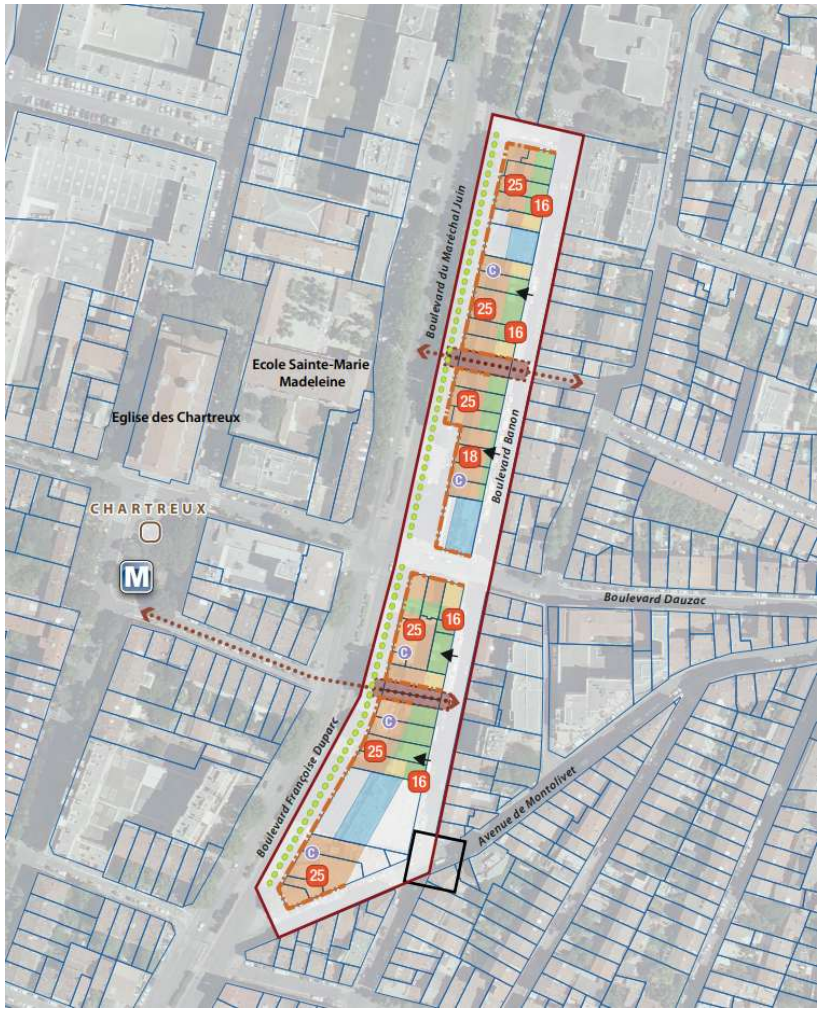
2.1.7 MRS-25 – Secteur Banon

L'OAP Banon intégrée à la modification n°3 n'est pas pleinement opérationnelle, le règlement en bloquant certains points.

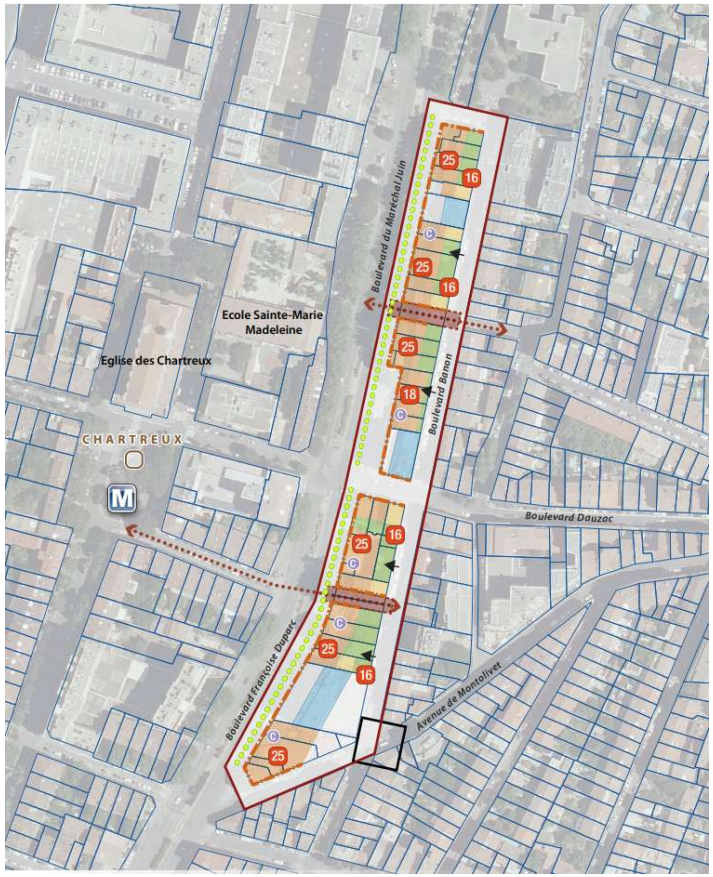
Afin de rendre opérationnel le projet de renouvellement urbain sur ce site et d'enlever toute contradiction avec un zonage inadapté, il est décidé de renforcer fortement l'OAP écrite et de basculer vers un zonage sUnr, très peu règlementé. L'objectif étant de faire place au projet développé dans l'OAP.

Version PLUi avant modification :





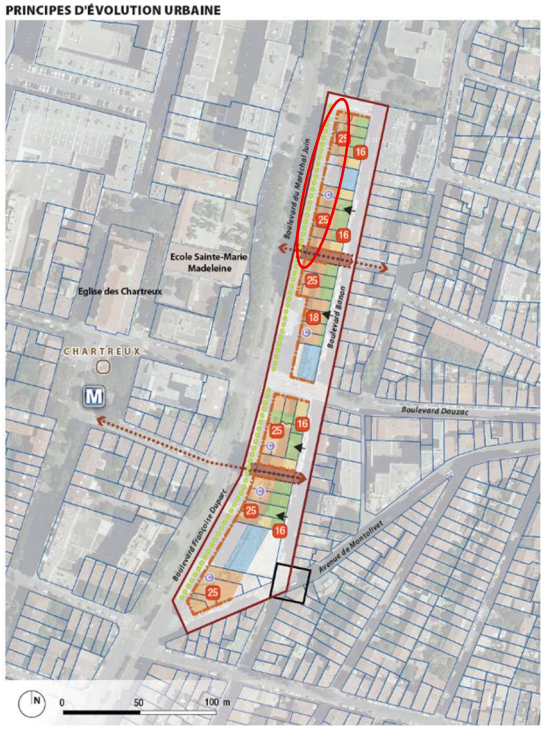
Version PLUi après modification :



Modifications après enquête publique :

Une mise en cohérence entre le texte et les dessins de l'OAP est apportée afin que le retrait de 3 mètres vis-à-vis du Jarret soit matérialisé sur les dessins

Extrait de l'OAP après enquête publique :



2.1.8 MRS-26 – La Provence

Plusieurs modifications sont apportées à l'OAP La Provence pour prendre en compte une évolution du projet :

- Ajout d'une précision d'une épaisseur minimum de 0,80cm de terre et une moyenne de 1,20m sur le dépôt de bus afin de rendre plus flexible et réaliste la prescription de hauteur de terre.
- Ajout d'une phrase pour laisser la possibilité d'avoir un espace végétalisé en lieu et place du socle en R+1 pour les opérations immobilières développant un socle.
- Mise en cohérence graphique du périmètre de l'OAP autour des ateliers Jeanne Barret : superposition avec le périmètre figurant au règlement graphique.

Extrait de l'OAP après enquête publique :

l'ensemble des toiture fera l'objet d'un traitement qualitatif : le dernier étage sera systématiquement planté et/ou couvert d'une toiture, pour intégrer les éléments techniques, ou aménagé de façon à créer des terrasses accessibles. La toiture du dépôt de bus, pour s'inscrire parfaitement dans ce contexte, adopte également une volumétrie épannelée et accueille une toiture majoritairement plantée et arborée (sur une épaisseur de terre de minimum de 0,80m et une moyenne de 1,20 m). L'ensemble des toitures contribuera à donner une identité architecturale spécifique au quartier et à créer des espaces extérieurs (collectifs ou privatifs) qualitatifs pour les logements.

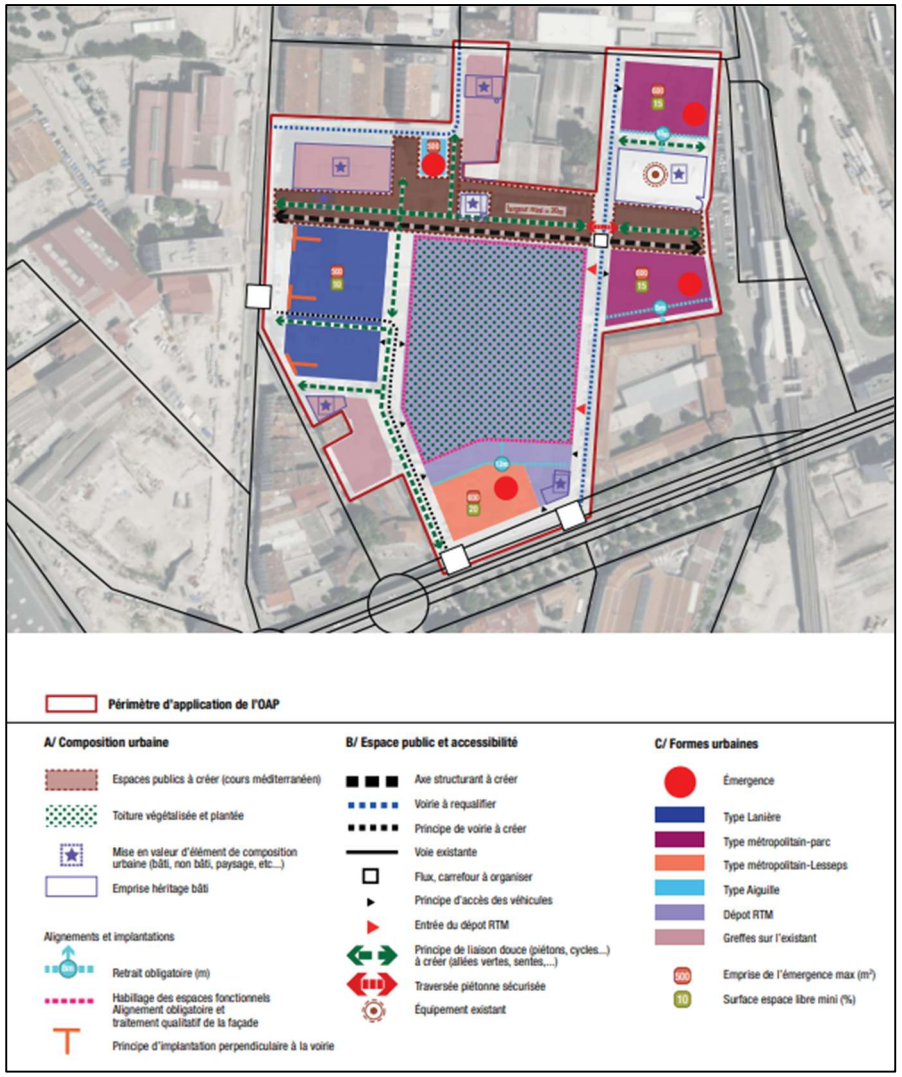
FORMES URBAINES

1. ÎLOTS EN LANIÈRES (sUeE3-1)

Les trois registres de cet îlot organisent un paysage étagé, une figure urbaine qui met la conception bioclimatique au cœur de la réflexion typologique, et plus spécifiquement la ventilation naturelle, la place du végétal et l'ensoleillement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les *constructions** s'implantent à la perpendiculaire de l'avenue Roger Salengro (émergences en lanières).
- Afin de structurer l'avenue, un socle en R+1 s'insère entre les *constructions** en lanières le long de l'avenue Roger Salengro. Un espace libre végétalisé pourra également être prévu en remplacement total ou partiel de ce socle.



2.1.9 MRS04 – Cité Radieuse – Saint Anne - Boulevard Michelet

A la suite de l'enquête publique, le nom du supermarché "Casino" est remplacé par "centre commercial".

Extrait de l'OAP après enquête publique :

2.4 VIE DE QUARTIER ET ANIMATION URBAINE

Le rayonnement du secteur est le fruit d'une variété de programmes existants aujourd'hui et qui seront réaménagés et confortés par le projet (supermarché, Set Squash...). En outre, l'animation du quartier va bien au-delà de la seule question commerciale. Il s'agira de concevoir des espaces privés qui participent à qualifier l'espace public, en créant des porosités visuelles avec les cœurs d'îlot, en utilisant les retraits privés pour végétaliser la rue, en concevant des rez-de-chaussée qui se donnent à voir, en proposant des usages innovants aux futurs habitants à travers des «communs» (conciergerie, jardins partagés, lieux de vie)...

2.1.10 MRS-21- Vallon Régny

A la suite de l'enquête publique, plusieurs modifications sont apportées à l'OAP pour intégrer les nouveaux projets.

Extrait de l'OAP après enquête publique :

LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Un quartier à dominante résidentielle

Le projet est constitué d'une majorité de logements. Il prévoit la réalisation d'environ 1000 logements dont 30% de logement social. Des typologies variées permettront une offre diversifiée en logements: des maisons de villes, des duplex mais aussi des logements-ateliers, associant espace de travail en rez-de-chaussée et espace de vie à l'étage, seront proposés.

Une polarité mixte autour de la place du vallon Régny

La place du vallon Régny, coeur du quartier, sera animée par des commerces et des services de proximité en rez-de-chaussée.
Un programme mixte et innovant, ayant un rayonnement hors du quartier, pourra aussi y trouver sa place.
Environ 2500m²sp d'activités sont prévus, dont la majorité sont positionnés autour de la place du Vallon Régny.

Des équipements de proximité répartis dans le quartier

Un groupe scolaire a été réalisé côté Est du Boulevard Urbain Sud. Une crèche sera également installée à proximité. Les terrains de tennis existants ont été réaménagés. Une médiathèque ainsi qu'un équipement socio-culturel seront réalisés.

L'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET LA DESSERTE DES TERRAINS

Une meilleure desserte en transports en commun

Trois projets de transports en commun structurants concernent la ZAC : le passage d'un BHNS sur le Boulevard Urbain Sud (BUS), et l'extension du métro avec la création d'une nouvelle station à 300m de la ZAC sur la rue Paul Claudel. Le prolongement du tramway jusqu'à la Gaye viendra renforcer l'offre dans le secteur élargi. ~~La modification de la ligne de bus IGS permettra une desserte du coeur de la ZAC depuis le métro Sainte Maguerite Dromel.~~

Un nouveau maillage viaire au service du quartier

Deux ~~nouveaux~~ axes structurants permettront de répondre au manque de liaison nord-sud du secteur : le boulevard urbain sud (BUS) et la voie U522.

Le BUS présentera un profil réduit par rapport au reste de son tracé sur la portion traversant la ZAC Vallon Régny afin de réduire la rupture physique et visuelle que pourrait représenter ce boulevard : les contre-allées et le stationnement automobile seront supprimés. Une attention particulière sera portée aux traversées piétonnes du BUS au droit des carrefours, en section courante, et au niveau de la place principale. De même, afin de préserver les usages des risques de nuisances acoustiques du BUS, le projet prévoit une implantation des bâtiments en peigne qui préserve les cœurs d'îlots et habitations et un traitement architectural spécifique de ceux-ci.

Aucun accès véhicule ne sera permis depuis le BUS vers les espaces de stationnements des îlots. Par contre des accès aux logements pour les piétons devront être possibles depuis le BUS (halls d'entrée). A l'ouest du BUS, le tracé actuel de la traverse Régny sera modifié et le carrefour avec le BUS organisé afin de constituer un véritable parc au cœur du quartier. Les ilots seront accessibles depuis cette voirie. ~~Le passage d'une ligne de bus RTM doit être pris en compte dans la modification du tracé et du gabarit de la traverse Régny.~~

COLLECTIFS EN PEIGNE ET GRADINS LE LONG DU PARC

Des îlots en peigne le long du parc du Vallon Régny permettent de structurer l'espace public tout en préservant des percées visuelles sur l'intérieur du quartier et le paysage. Ils proposent des gradins progressifs offrant de généreuses terrasses aux logements et permettant de créer un effet ouvert sur le parc.

Implantation des constructions

- L'emprise au sol des constructions (hors parking enterré) est limitée à 60 % de la surface du terrain.
- Les bâtiments s'implantent à l'alignement des espaces publics, sauf indication contraire sur le plan.
- Les bâtiments s'implantent à l'alignement des limites séparatives, sauf indication contraire sur le plan.
- Les bâtiments s'implantent à la perpendiculaire du parc (bâtiments en peigne).
- Afin de structurer les voies publiques, des bâtiments bas le long du boulevard s'insèrent entre les bâtiments en peigne.

Hauteurs et gabarits des constructions

- Les bâtiments en peigne sont limitées à une hauteur totale de 26 m.
- Au-delà du R+2, les bâtiments en peigne sont composés de gradins qui accueillent des terrasses pour les logements à chaque étage. Les points hauts sont situés le long des voies publiques tandis que les gradins s'ouvrent sur le parc public où se trouvent les points bas. Les gradins sont des retraits successifs à chaque étage de la construction, d'une profondeur de 4 m minimum. Ce retrait peut être ponctuellement inférieur à 4 m sous réserve de justification, pour des raisons spécifiques liés à la trame constructive du bâti ou à la configuration du lot, ou à une programmation spécifique.
- Sur les voiries publiques, l'ancien chemin de Cassis et la future traverse Régny, les deux derniers étages des bâtiments en peigne sont en retrait de 3 m minimum. La toiture (ou ombrière) du bâtiment couvre ce retrait et s'aligne sur la voie publique.
- Entre les peignes, les bâtiments sont limités à R+1 soit une hauteur de façade de 7 m maximum. Ponctuellement une hauteur plus importante est autorisée pour des raisons spécifiques apportant de la qualité aux logements.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Implantation des constructions

- Les bâtiments sont implantés à l'alignement des limites séparatives et des limites sur voie publique, sauf indication contraire sur le plan.

Hauteurs et gabarits des constructions

- Sur l'îlot P1b, les bâtiments sont limités à une hauteur totale de 23 m.
- Sur l'îlot BE1, les bâtiments sont limités à une hauteur totale de 20 m.
- Sur l'îlot T1, les bâtiments sont limités à une hauteur totale de 18 m.
- Sur l'îlot T2, les bâtiments sont limités à une hauteur totale de 6 m.

Traitement des terrasses et des derniers étages

- Tous les bâtiments devront être traités par une toiture en pente, une terrasse dédiée aux usagers des équipements ou une dalle plantée.

Programmation et adressage

- Les îlots T1, T2 et BE1 accueillent des équipements publics.
- L'îlot P1b accueille des équipements d'intérêt général.

Traitement des espaces non bâtis

- Les espaces plantés sur toiture et sur les dalles de stationnement enterré doivent respecter une épaisseur minimum de 50 cm de terre végétale.
- Lorsque les îlots sont ouverts sur l'espace public et offrent une perméabilité visuelle sur les coeurs d'îlot végétalisés, un très grand soin est apporté au traitement des clôtures qui doit être détaillé dans le permis de construire. De même, les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être soigneusement intégrés et le moins visibles possible depuis l'espace public.

Extrait du schéma l'OAP après enquête publique :

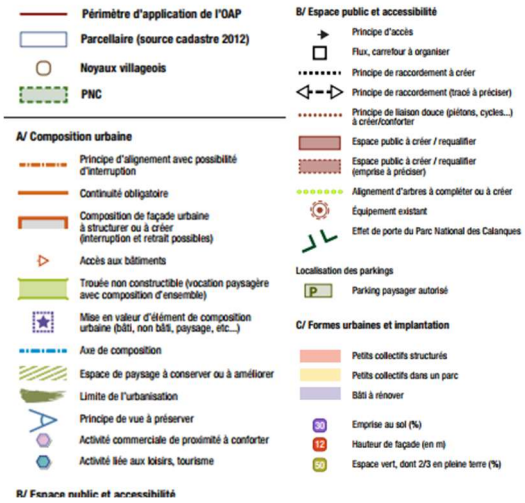
2.1.12 MRS-23– Legre Mante

L'OAP Legré-Mante est modifée afin de prendre en compte la décision du tribunal administratif du 3 juillet 2024 qui a annulé la version initiale de l'OAP du PLUi de 2019.

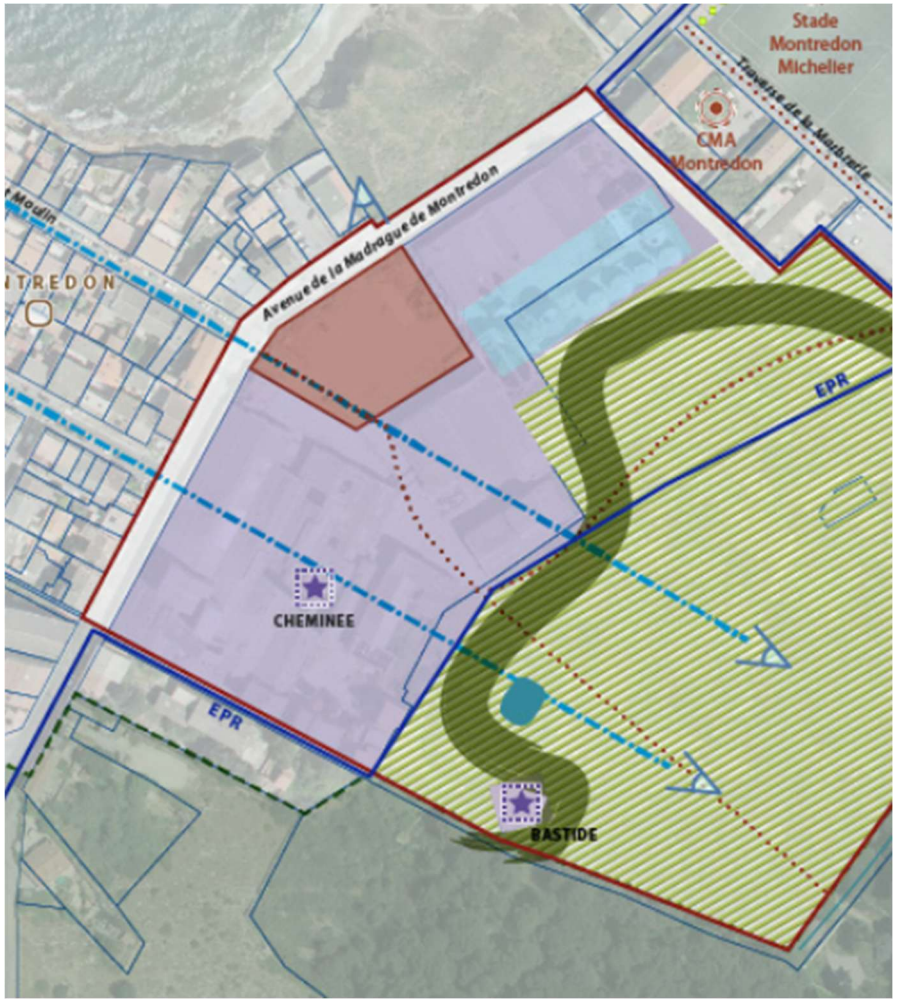
Le projet prévoit à présent une transformation des bâtiments existants de l'ancienne usine en logements et commerces dans le volume des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol ni de la hauteur, ni constructions neuves au-delà de l'emprise déjà occupée par les constructions de la friche industrielle.

Compte tenu de la desserte renforcée en bus du quartier, il est souhaitable de diminuer l'offre de stationnement de l'opération pour inciter les habitants à utiliser les transports en commun. Dans ce contexte, les ratios imposant les places de stationnement sont revus à la baisse par rapport aux zones AUH classiques.

Extrait du schéma et légende de l'OAP avant modification :



Extrait du schéma et légende de l'OAP après enquête publique :



2.2 Création d'OAP

2.2.1 MRS-29 – TVB Calanques Garlaban

L'OAP Calanques Garlaban s'inscrit dans le cadre de la démarche Nature en Ville engagée depuis 2020 sur le territoire de la Marseille-Provence et porte sur la reconnexion écologique des massifs du Garlaban et des Calanques.

Ce secteur fragmenté en entrée Est du territoire Marseillais est identifié comme stratégique dans plusieurs démarches et document d'urbanisme (SRCE, Secteur à enjeux du SCOT métropolitain arrêté, actions du Contrat de ville Climat Marseille, 100 villes neutres en Carbonne notamment).

Dans un contexte d'étude mutualisée entre la Ville et la Métropole, des réflexions ont été menées afin de définir un projet environnemental et d'identifier des pistes opérationnelles.

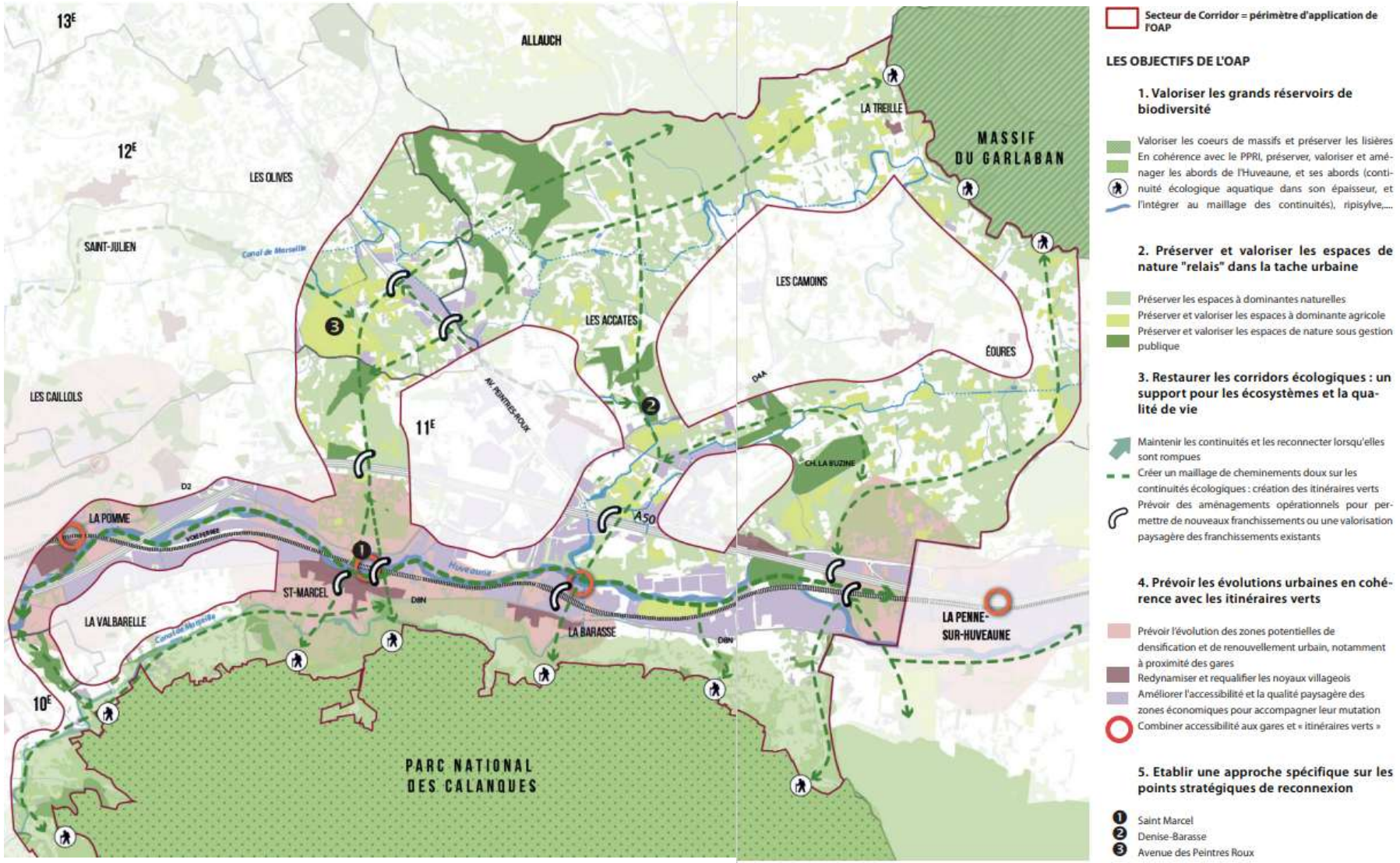
Issue de ces réflexions, l'OAP Calanques Garlaban défini une philosophie générale à appliquer sur ce secteur de corridor.

Elle se structure suivant 5 orientations générales :

1. Valoriser les grands réservoirs de biodiversité
2. Préserver et valoriser les espaces de nature "relais" dans la tache urbaine
3. Restaurer les corridors écologiques : un support pour les écosystèmes et la qualité de vie
4. Prévoir les évolutions urbaines en cohérence avec les itinéraires verts
5. Etablir une approche spécifique sur les points stratégiques de reconnexion

Pour chacune de ces orientations, une double page est prévue, contenant une carte, des objectifs avec leurs dispositions, et des illustrations (références, schémas, ou photo de site). »

Extrait schéma de l'OAP :



2.2.2 MRS-31 – La villa Montolieu

L'îlot Montolieu est situé entre les rues Fauchier, Bon Pasteur et Montolieu. Il fait partie d'un secteur de faubourgs à l'Ouest de l'avenue Camille Pelletan, situé entre plusieurs opérations d'aménagement portées par l'EPAEM (ZAC St Charles, CIMED, Joliette).

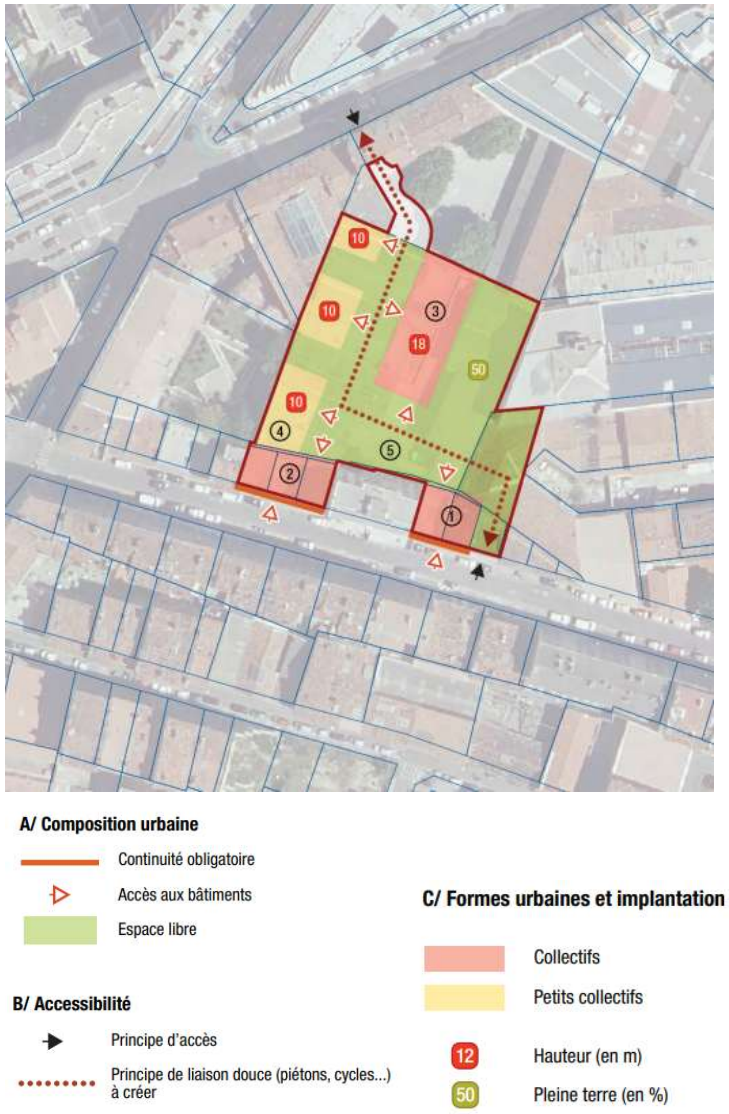
L'opération Montolieu vise à réhabiliter un cœur d'îlot fortement dégradé qui devra être démoli afin de permettre la reconstitution d'un programme de logements avec une implantation et une densité comparable à celles existantes (tissu de faubourgs).

Cependant, la résidentialisation du cœur d'îlot rendue nécessaire pour des questions de sécurité, suppose la création d'un espace privatif (l'accessibilité du public en cœur d'îlot peut être réglée par une servitude, permettant l'accès du public en journée et une fermeture la nuit).

Dans ces conditions il s'avère nécessaire de faire évoluer le PLUi afin de permettre la réalisation d'un projet qualitatif offrant une constructibilité en cœur d'îlot,

Par conséquent, le choix a été fait de passer par une OAP réglementaire afin de permettre la création de constructibilité en cœur d'îlot par une voie privée. Cette OAP est donc la traduction réglementaire du projet Montolieu.

Extrait schéma de l'OAP



Modifications après enquête publique :

Pour plus de précision, il est ajouté à l'OAP que le projet prévoit environ 60 logements. Enfin, une phrase est rajoutée concernant la qualité architecturale afin de veiller à une harmonisation le long de la rue Montolieu.

Extrait :

PROGRAMMATION

L'objectif est d'encourager le renouvellement urbain et l'intensification du tissu existant. Cette OAP vise à la programmation d'un ensemble mixte accueillant des habitations dans tous les étages des bâtiments orientés exclusivement sur la cour traversante en cœur d'îlot et dans les étages des constructions donnant sur la rue Montolieu ainsi que des commerces et activités de service (sous-condition) voire des activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sous-condition) en RDC des constructions donnant sur la rue Montolieu. Environ 60 logements sont prévus.

Extrait :

Les constructions en coeur d'îlots seront réalisées en cohérence avec le traitement des constructions implantées sur la rue Montolieu.

2.2.3 MRS-28 – Saint Jérôme Nord

L'OAP MRS-28 - Saint-Jérôme Nord décrit l'urbanisation future sur une grande parcelle libre d'environ 2 hectares. Cette ouverture à l'urbanisation permettra de participer à l'objectif de production de logements inscrits dans le PADD, à l'objectif de production de logements sociaux fixé par l'Etat et dans le PLH métropolitain.

Il s'agit du principal potentiel foncier du secteur, localisé à proximité immédiate du terminus d'un BHNS, entre la rue du Pèbre d'Ail et l'avenue du Merlan et au contact Nord du futur Commissariat du 13ème et 14ème arrondissement.

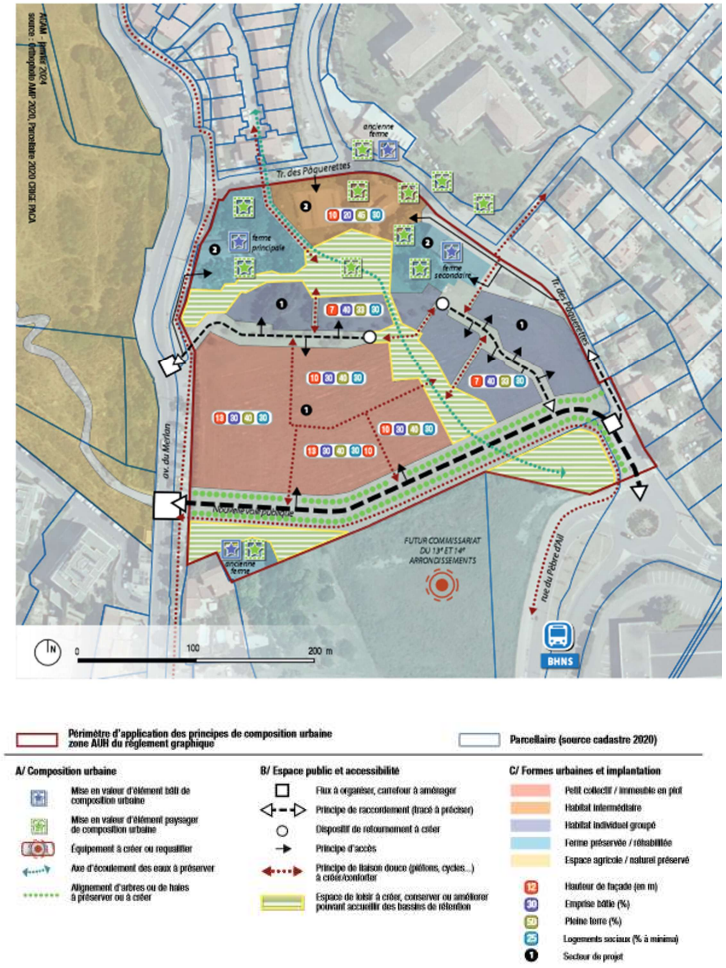
Le schéma de l'OAP s'organise autour d'un nouveau maillage viaire permettant à la fois d'assurer la desserte interne des opérations et d'améliorer l'accessibilité globale du secteur.

Les principes d'implantation et de variation des formes urbaines décrits dans l'OAP – tels que les principes d'épannelage, mixité des forme urbaines allant du petits collectifs à l'habitat groupé- permettent d'assurer une bonne intégration des futures opérations au regard des constructions préexistantes ou à venir dans les environs.

Le schéma permet aussi de préserver et de valoriser les éléments de patrimoine bâti et paysagers préexistants sur le site. Ainsi, les deux fermes existantes pourraient être réhabilitées en logements. Les espaces libres préservés au cœur du site permettent quant-à-eux de valoriser les grands bosquets d'arbres remarquables du site.

Enfin, le schéma préserve des espaces libres de toute urbanisation sur les points bas du site et limite l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, afin de mieux maitriser les incidences de l'urbanisation sur le ruissellement.

Extrait du schéma de l'OAP :



2.2.4 MRS-27 – Bessons- Giraudy

L'OAP MRS-27 Bessons – Giraudy correspond au développement urbain envisagé sur un secteur d'environ 4 hectares actuellement en friche.

Le site correspond à une partie du périmètre du projet de renouvellement urbain saint-Joseph/Vieux-Moulin (PRU). L'objectif de ce développement est d'accompagner et finaliser la programmation du PRU par la réalisation d'environ 170 à 190 logements.

Cette ouverture à l'urbanisation permettra également de participer à l'objectif de production de logements inscrits dans le PADD et à l'objectif de production de logements sociaux fixé par l'état et dans le PLH métropolitain.

Les opérations seront desservies directement depuis la traverse du Vieux Moulin, voirie déjà réalisée dans le cadre du PRU.

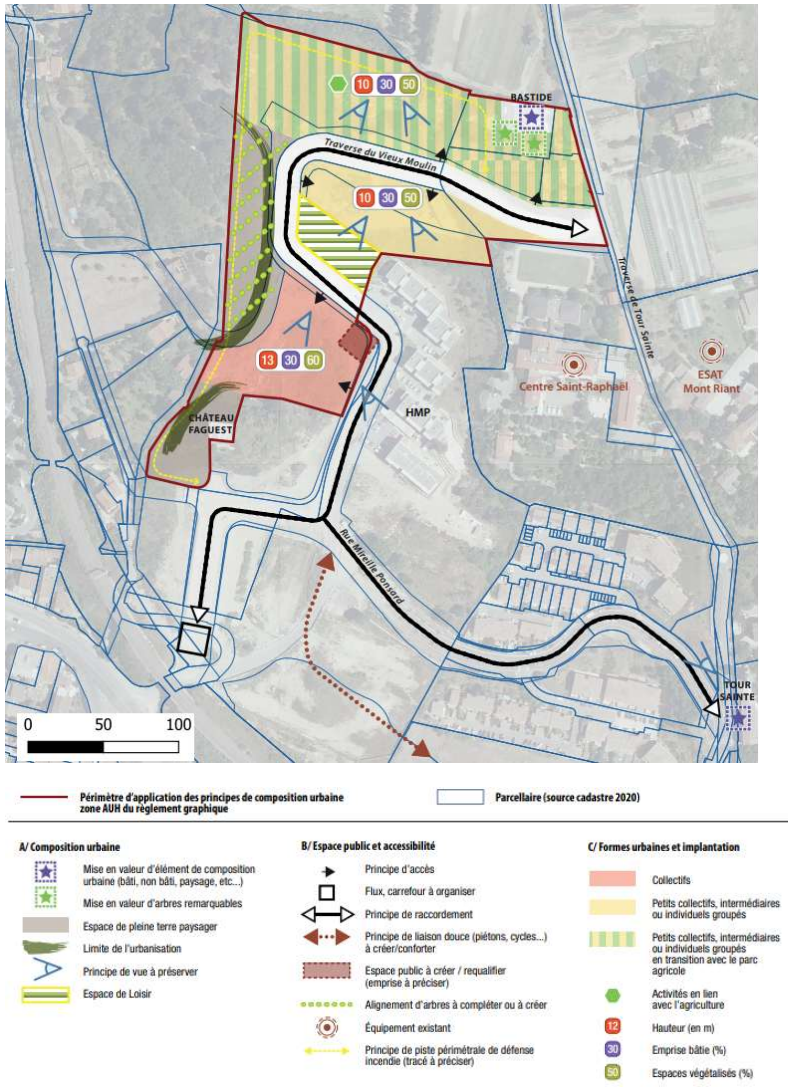
L'urbanisation du site s'effectue selon une logique dégressive : logements collectifs au sud au contact des opérations déjà réalisées dans le PRU et petits collectifs, logements intermédiaires ou individuels groupés au nord au contact du parc agricole proposant ainsi une diversité de formes urbaines.

Les logements sont implantés selon une logique privilégiée nord sud afin de profiter des vues remarquables et d'un ensoleillement optimal.

Au centre, un espace vert de pleine terre est préservé de manière pouvoir créer un verger faisant le lien avec les paysages agricoles de l'agri-parc. Une programmation complémentaire un lien avec de l'activité agricole pourra également être envisagée au contact de celui-ci.

Le schéma prévoit également la préservation d'une petite bastide réhabilitée en logements ainsi que ses arbres d'accompagnement (platanes) au nord-est du site.

Extrait du schéma de l'OAP :



Modifications après enquête publique :

Afin de prendre en compte l'avis PPA de la DDTM, un paragraphe est ajouté pour rappeler l'application d'un PPR incendie.

Extrait de l'OAP après enquête publique :

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

Le site est concerné par le risque incendie, une piste périmétrale de ceinture assurera la défense des futures opérations. Un réseau sous pression de lutte contre les incendies permettra de situer chaque opération à moins de 200 m d'une bouche incendie normalisée.
De plus, lors de la réalisation de toute construction, opération ou aménagement, le risque d'incendie de forêt devra être pris en compte conformément au PPR d'incendie de forêt sur la commune de Marseille.

2.2.5 MRS-32 – Ruissatel- Jouvène

L'OAP MRS-32 – La Jouvène décrit l'urbanisation future sur une vaste dent creuse d'environ 2 hectares située au contact du noyau villageois de La Valentine et de ses principaux équipements au Sud et à l'Ouest (parc de La Denise, crèche, école maternelle et stade) et d'un tissu urbain diffus au Nord et à l'Est.

Les hypothèses de projet présentées dans l'OAP permettent d'allier objectif de production de logements (secteur propice à une urbanisation future identifié pour la production de logements dans le PADD) et enjeux de préservation environnementale (secteur de continuité écologique identifié dans le PADD et dans l'OAP MRS-29 – TVB Calanques Garlaban).

Le schéma de l'OAP s'organise donc autour de 2 vocations distinctes :

- Un espace dédié à une opération de logements au Centre et au Sud dans une clairière ;
- Un espace vert préservé autour du site, dans la continuité du Parc de La Denise en limite Est de la clairière et sous le coteau boisé formant la limite Nord du site, permettant d'assurer les continuités écologiques.

La desserte viaire de l'opération s'effectue par une nouvelle voie en impasse connectée au Chemin des Accates au Sud. Cette voie permet d'assurer la défense incendie de l'opération d'habitat via un DFCI accessible depuis son extrémité Nord et implanté entre l'opération de logement et le coteau boisé soumis au risque de feux de forêt (identifié dans le PPRIf de la commune).

Des cheminements publics localisés dans l'espace vert permettent de relier le Parc de la Denise à l'opération de logements et aux quartiers d'habitat limitrophes.

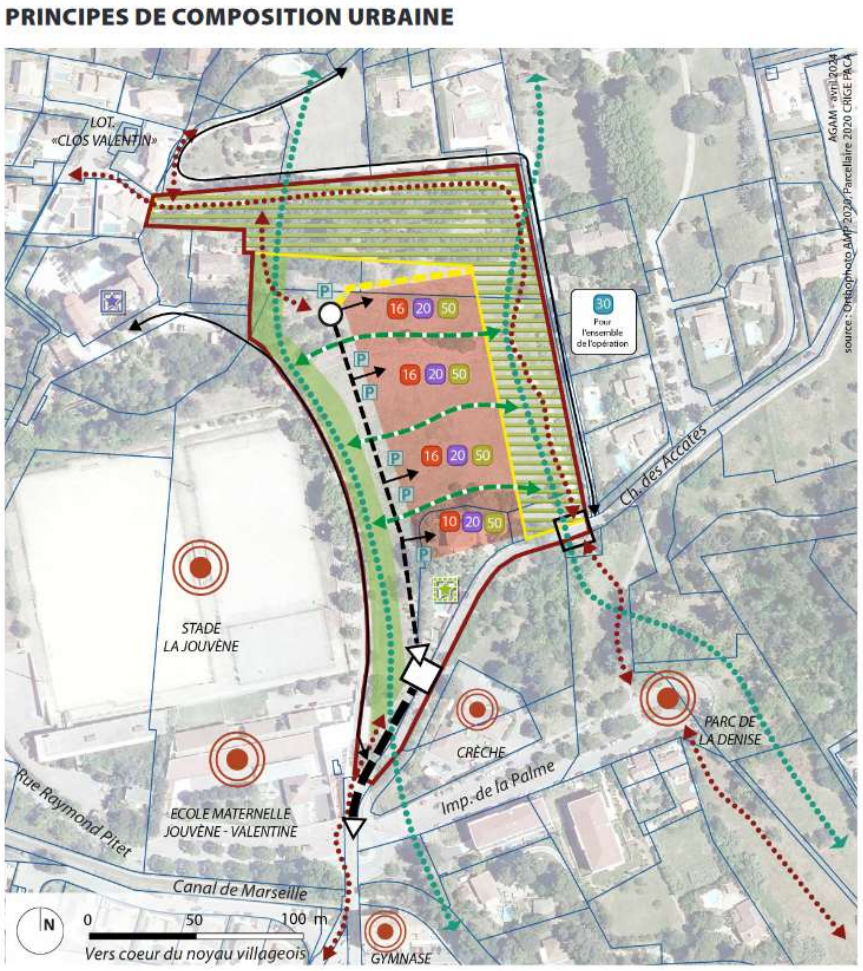
Les principes d'implantation et d'épannelage décrits dans l'OAP permettent à la fois d'assurer la bonne intégration des futures opérations dans le site et vis-à-vis des habitations préexistantes alentours. Ils permettent aussi le développement de principes de construction 'bioclimatiques'.

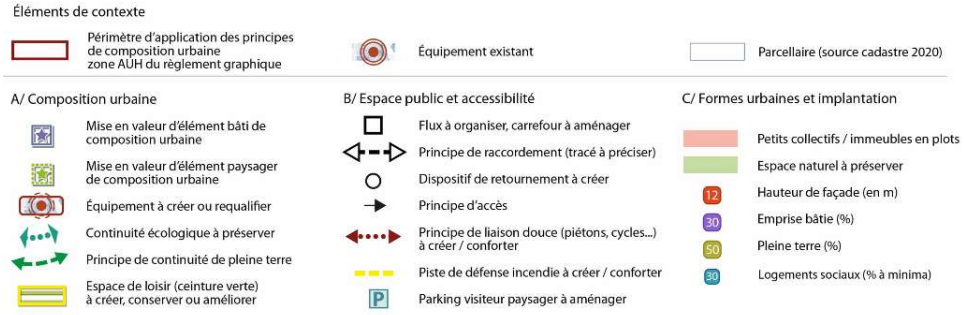
Le schéma permet de préserver et de valoriser les éléments de patrimoine paysagers préexistants sur le site tels que le coteau boisé au Nord, le mur de pierres longeant le Chemin des Accates doublé de bosquets d'arbres remarquables en limite Sud ou encore l'allée d'arbres à l'Ouest du site. La préservation de ces éléments participe à l'intégration des futures constructions au cadre paysager remarquable du secteur.

L'OAP ménage de vastes espaces libres en pleine terre entre les constructions et préconise des clôtures perméables à la biodiversité pour que l'opération immobilière s'inscrive pleinement dans l'objectif de maintien des continuités écologiques sur le site.

L'imperméabilisation des sols est limitée au stricte nécessaire pour réduire les incidences de l'urbanisation sur le ruissèlement à l'échelle du secteur.

Extrait du schéma de l'OAP :





Modifications après enquête publique :

L'enquête publique de la modification N°4 du PLUi a fait l'objet d'un très grand nombre de remarques sur le secteur de la Jouvène. Il en ressort un véritable manque d'équipement de proximité à l'échelle du quartier et de nombreux problèmes de circulation.

Les arbitrages post enquête publique entre la Métropole et la ville de Marseille ont conclu à la nécessité de modifier en profondeur le projet et de destiner ce site à un pôle d'équipement.

Le site ne sera donc pas ouvert à l'urbanisation à la modification n° 4 et est en attente de la définition d'un nouveau programme d'équipement.

2.2.6 MRS-33 – Moulins Maurel

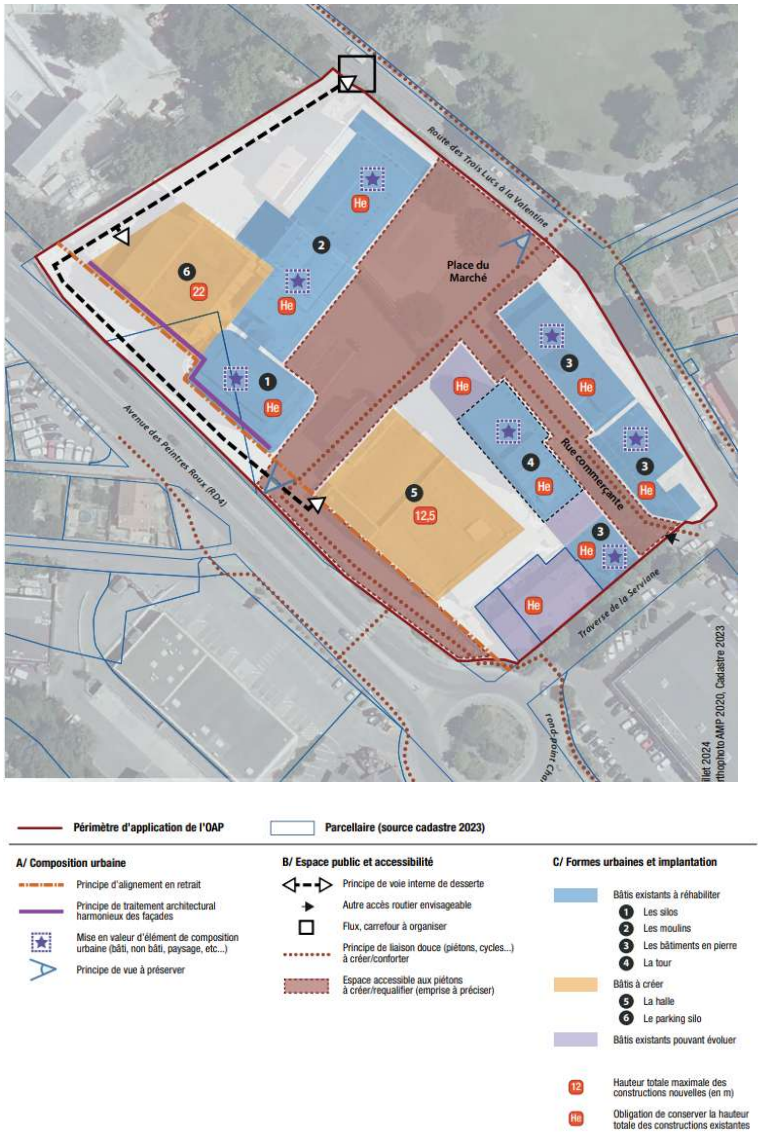
L'OAP vise à encadrer la réhabilitation de la friche des Moulins Maurel. Cet ancien site industriel s'étend sur 1,52 ha et se situe dans un secteur péri-urbain de l'Est du 12ème arrondissement de Marseille entre deux centralités : les Trois-Lucs et le noyau villageois de la Valentine.

L'aménagement du site permettra d'accueillir une programmation mixte de services, de petites activités productives (petites logistiques urbaines, bureaux, activités artisanales, etc.), de commerces et d'offres événementielles et de restauration sur une surface d'environ 12 500 à 13 000 m² de surface de plancher.

L'objectif est de requalifier les formes urbaines issues du passé industriel du site, tout en créant un espace ouvert, productif, attractif

L'OAP vient compléter le règlement en traitant la qualité urbaine de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (notamment concernant le bâti industriel avec la mise en valeur de son patrimoine architectural), la mixité sociale et fonctionnelle (programmation, localisation et articulation des activités), la qualité environnementale et la prévention du risque (confort bioclimatique, gestion des eaux pluviales, gestion du risque mouvements de terrain avec la réalisation d'études géologiques, préservation du corridor écologique,…), l'organisation des déplacements et la desserte des terrains (système de liaisons douces, stationnement, désenclavement du site, …), et les formes urbaines (réhabilitation des bâtiments existants et bâtis à créer).

Extrait du schéma de l'OAP :



Modifications après enquête publique :

Afin de faciliter la réhabilitation de la friche Moulin Maurel, l'OAP est modifiée pour tenir compte des évolutions du projet. Il s'agit donc de modifier les accès pour tenir compte de l'interdiction de la route des 3 Lucs au Camoins et mieux définir la voie douce.

Extrait de l'OAP après enquête publique :

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DESSERTE ET ACCÈS AU SITE

Le site est enclavé entre l'avenue des Peintres Roux (RD4) à l'Ouest, la rue des Trois Lucs à la Valentine au Nord et la traverse de la Serviane à l'Est. Un rond-point marque l'angle du site au Sud, le rond-point Charles Humel.

La route des Trois Lucs à la Valentine est une voie de desserte de quartier qui supportera l'accès principal au site pour les véhicules motorisés de moins de 3.5 tonnes en raison des fragilités géologique du site. Compte tenu de la longueur du linéaire, 2 accès véhicules pourront être créés sur cette voie, en accord avec la réglementation et les services compétents de la Métropole.

La traverse de la Serviane est une courte voie étroite bordée de platanes. Les véhicules visiteurs emprunteront cette voie pour accéder à la route des Trois Lucs à la Valentine et donc au site des Moulins Maurel. Il pourrait être envisagé de rouvrir l'accès véhicules motorisés existant.

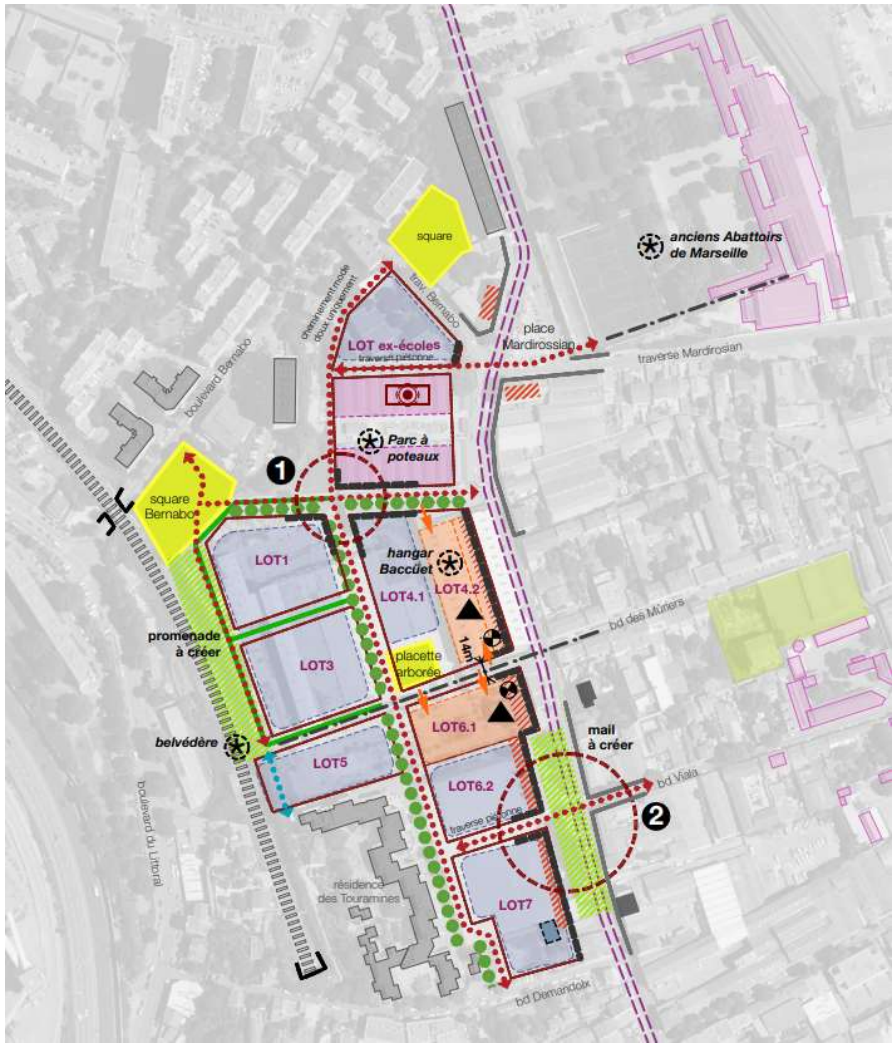
L'avenue des Peintres Roux est un axe de transit structurant pour les véhicules légers et les poids lourds, classée en Boulevard Urbain Multimodal (BUM) au plan de mobilité métropolitain. L'avenue fait l'objet d'un objectif de fluidité du trafic, ce qui implique une limitation de la création de nouveaux piquages ou intersections. Seule l'accès, à sens unique, pour les poids lourds pourra trouver place sur cet axe. Une sortie devra être étudier au nord sur la contre-allée. La géométrie et le positionnement exact de ces accès devront faire l'objet d'une validation de la direction de la voirie. Aucun accès véhicule motorisé ne pourra être réalisé depuis le rond-point au sud.

2.2.7 MRS-30 – Madrague Plan

L'ensemble du secteur Cabucelle, Saint Louis et Campagne-Lévêque fait l'objet de plusieurs projets de requalification urbaine. En 2019, une OAP d'intention, nommée OAP Saint Louis, a été élaborée pour donner de la cohérence à ces transformations et précisait des options de tracé d'un futur tramway. Depuis l'approbation au conseil Métropolitain du 29 juin 2023 du tracé définitif du tramway depuis Arenc jusqu'à La Castellane, les projets sur des secteurs opérationnels se précisent, et il convient d'accompagner l'intensification urbaine autour de cet axe de transport en commun structurant, avec un encadrement règlementaire plus précis.

Le site Madrague-Plan est constitué de friches industrielles dont l'évolution peut se faire rapidement. Il est donc nécessaire de préciser l'OAP d'intention sur le grand secteur Saint Louis par une OAP de projet qui va permettre de réaliser un projet répondant aux attentes en termes de logements, d'activités et d'équipements pour l'ensemble du quartier.

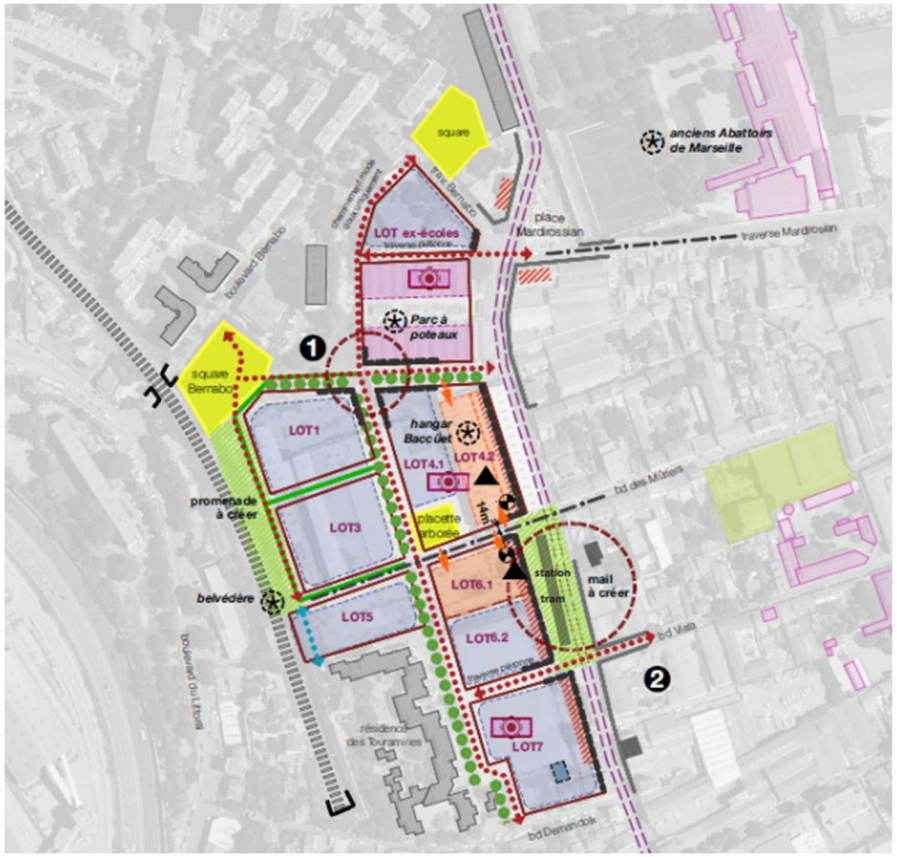
Extrait du schéma de l'OAP :



Modifications après enquête publique :

A la suite à l'enquête publique, l'OAP Madrague Plan est modifiée. Des précisions sur la halle Baccuet et le parc à poteaux sont apportées pour laisser de la souplesse au projet de tram. Sur le schéma, la station de tram est repositionnée, et un pictogramme Equipement est ajouté afin de proposer une variante d'implantation.

Extrait du schéma après enquête publique :

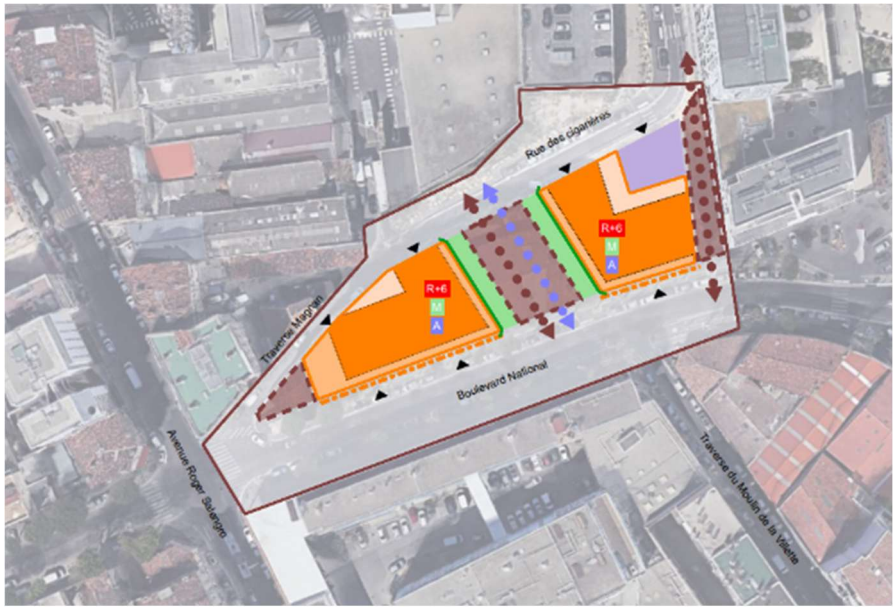


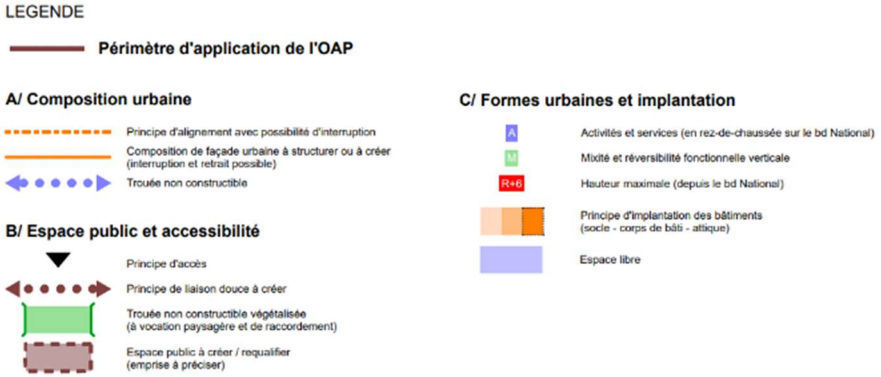
2.2.8 MRS-32 – National Nord

A la suite à l'enquête publique, l'OAP National Nord est créée.

Cette OAP permet la mise en œuvre d'un projet innovant de mixité verticale lauréat de l'AMI France 2030 "Démonstrateur Ville Durable" pour lequel des financements ont été obtenus. En effet, le zonage actuel (UAe1) ne permet pas de réaliser l'opération.

Extrait du schéma de l'OAP :

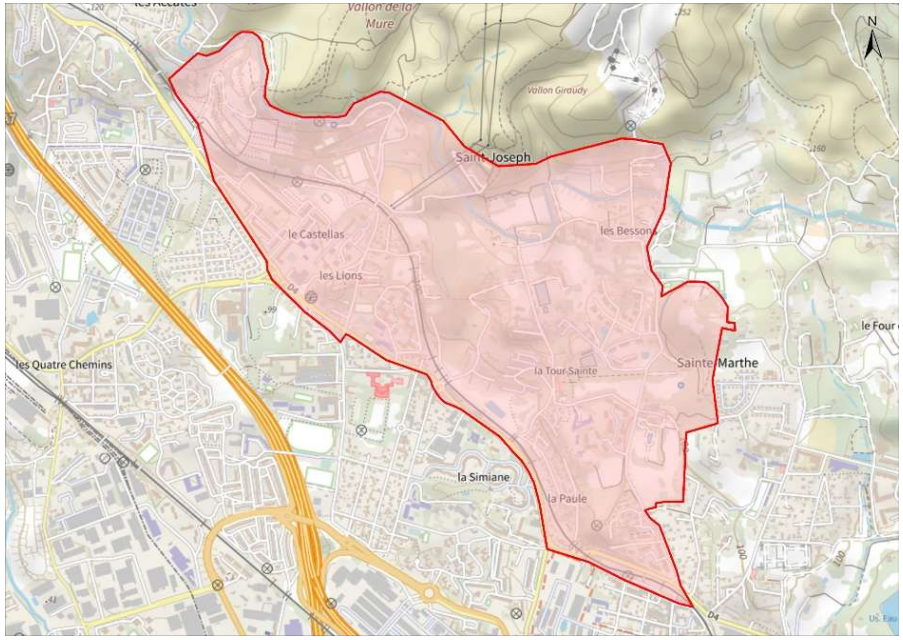




2.3 Suppression d'OAP

2.3.1 MRS-02– Bessons Giraudy

Compte tenu des changements de zonage effectués et des projets menés à leur terme, la collectivité considère que les objectifs de l'OAP d'intention Bessons- Giraudy ont été réalisés et qu'il n'y a plus besoin de la maintenir.



Périmètre de l'OAP supprimée

Le dernier site à enjeux du secteur fait l'objet d'une nouvelle OAP de composition urbaine du même nom, de « MRS-27 – Bessons Giraudy ».

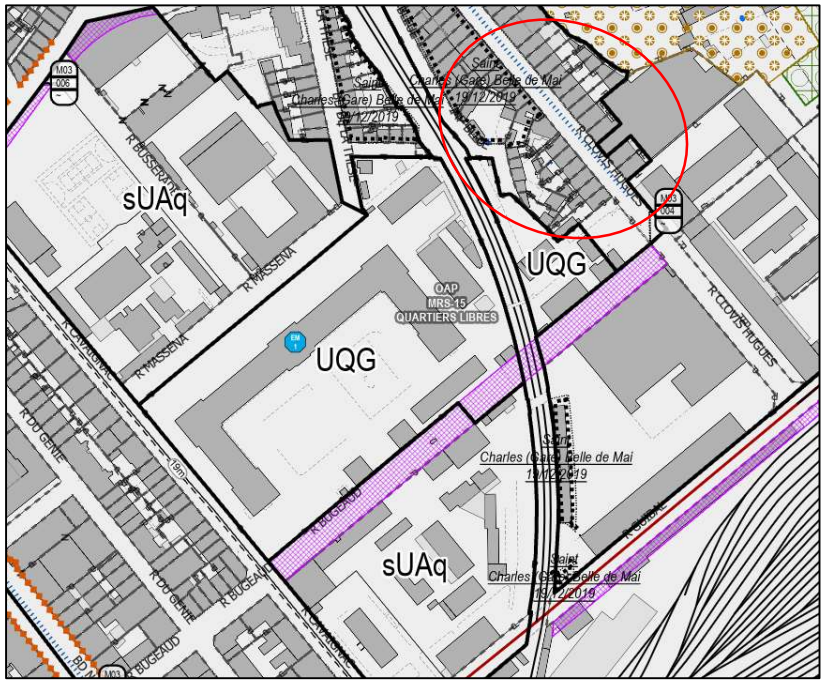
2.4 Modification des planches graphiques

2.4.1 1er, 2ème et 3ème arrondissement

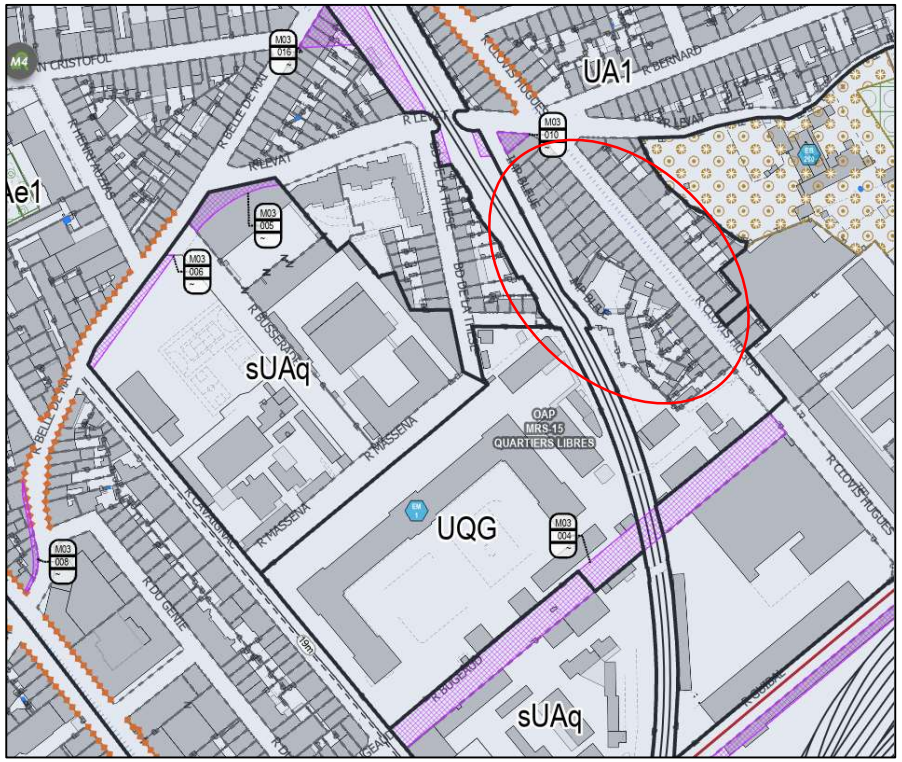
Justification :

Au nord de la Gare Saint Charles, en lien avec le Plan école, plusieurs bâtiments initialement classés en zonage UQG sont rattachés à la zone UA1 présente à proximité directe pour une évolution du site.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

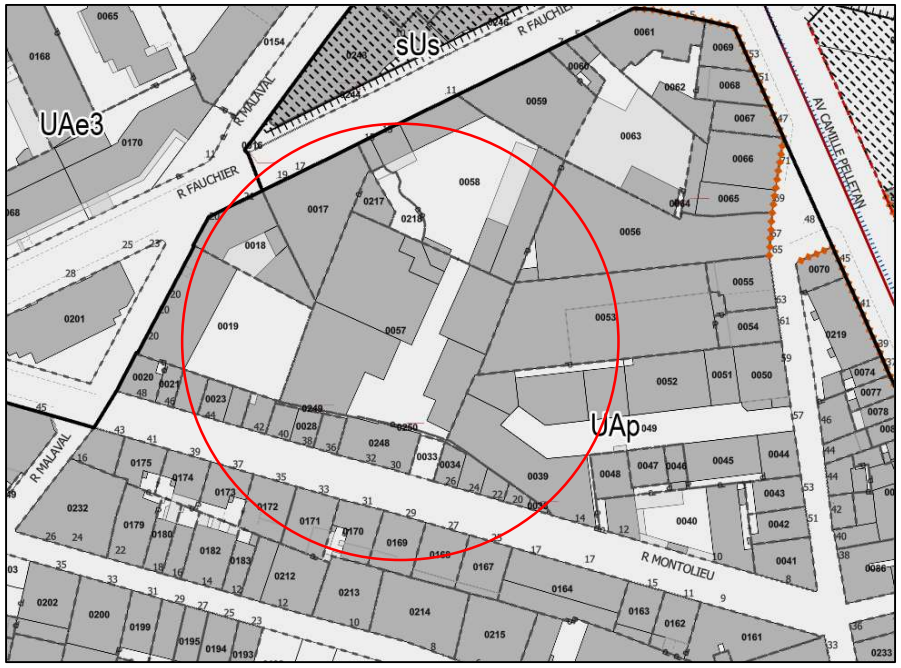


Secteur Euromed – Porte d'Aix-Saint Charles

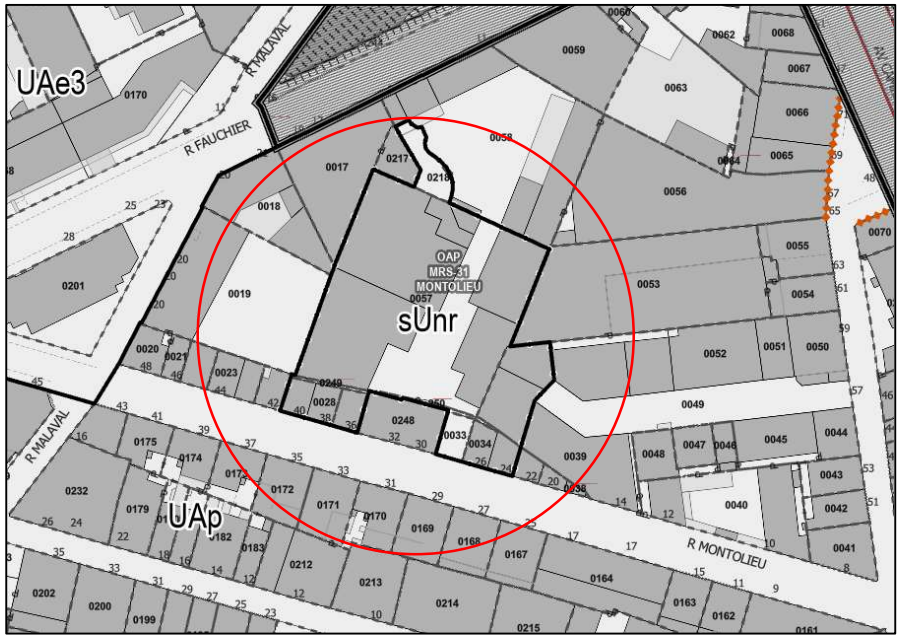
Justification :

Rue Montolieu, une opération d'aménagement vise la reconstitution d'un programme de logements avec une implantation et une densité comparable à celles existantes. Afin de permettre la constructibilité en cœur d'îlot par une voie privée, il a été fait le choix d'un zonage très peu réglementé laissant l'OAP encadrer le projet. Ainsi, un nouveau zonage sUnr et la délimitation de la nouvelle OAP La villa Montolieu sont donc ajoutés au plan de zonage.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

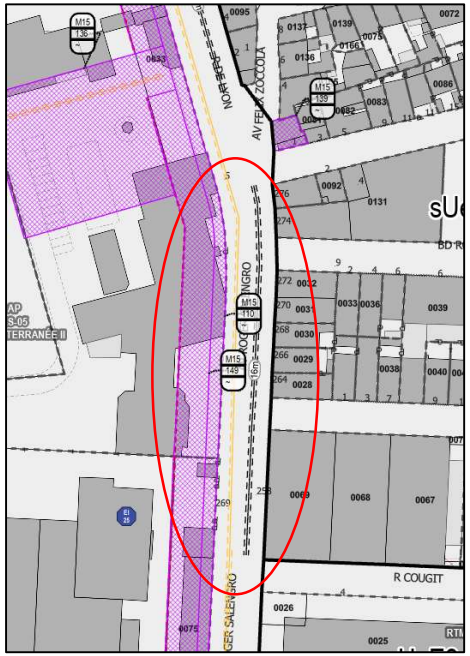


Secteur Euromed – Littoral

Justification :

Une augmentation de la hauteur maximale sur l'avenue Roger Salengro de 19 à 22m est inscrite pour correspondre aux évolutions du projet qui propose du R+4.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

Modification après enquête publique :

Dans le cadre de l'opération Smartseille Odyssée, la prescription graphique liée à la hauteur à 22m nécessite d'être légèrement remontée au nord.

PLUi après enquête publique :

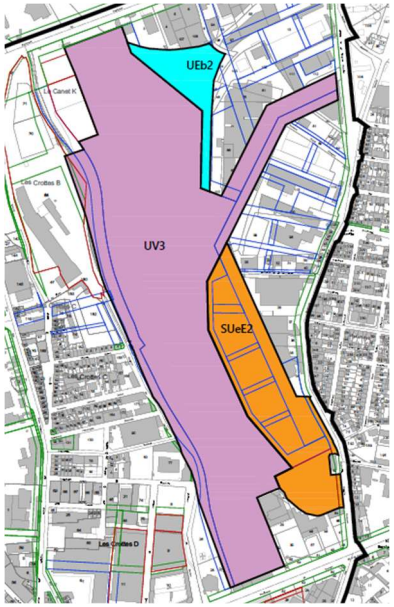
Secteur Euromed – Aygalades Canet - Justification :

Plusieurs modifications de zonage sont inscrites en cohérence avec les évolutions des projets :

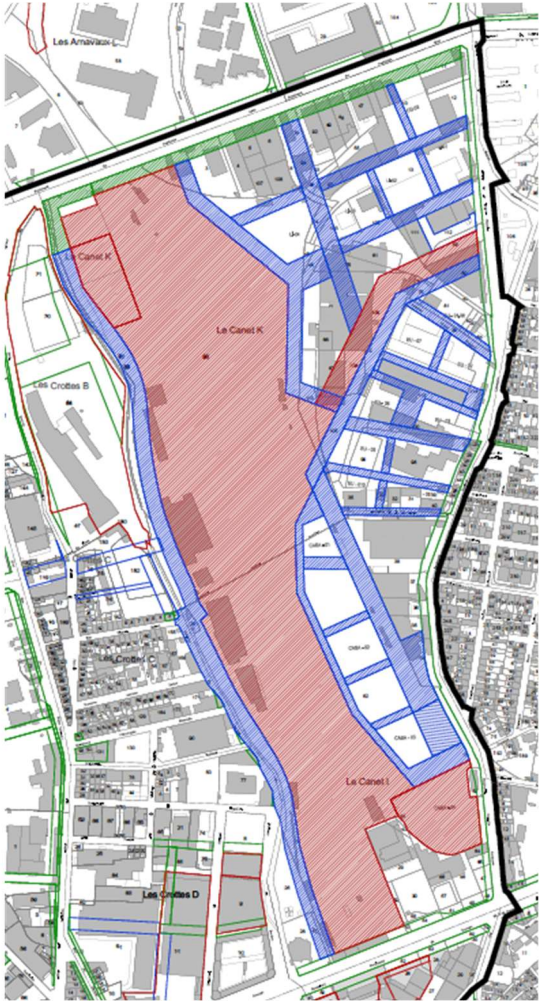
- Evolution du zonage actuel UQI et UEb2 en zonage UV3 pour la réalisation du futur parc des Aygalades
- Evolution du zonage actuel UQI en zonage SUeE2 pour la réalisation des futurs ilots situés au sud-est du Parc des Aygalades
- Evolution du zonage actuel UQI en zonage UEb2 sur le secteur Profer
- Ajout d'une prescription de hauteur et d'implantation sur le secteur Casanova afin d'assurer une couture paysagère adaptée entre le parc et les ilots bâti au sud-est.

En parallèle, une mise à jour des d'emplacements réservés et pré-emplacements réservés est également apportée en lien avec le projet (la réalisation du parc des Aygalades, la renaturation du ruisseau de Lions, ainsi que le maillage viaire prévu sur le secteur Canet).

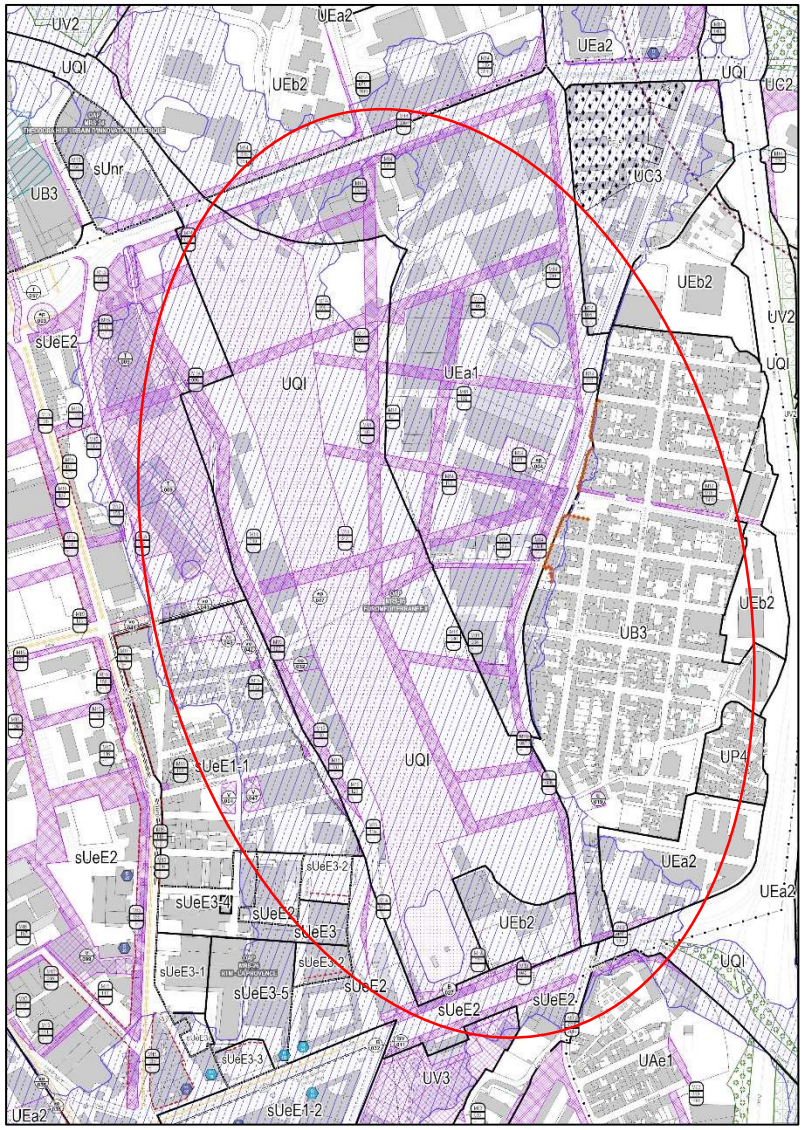
Evolution du zonage :



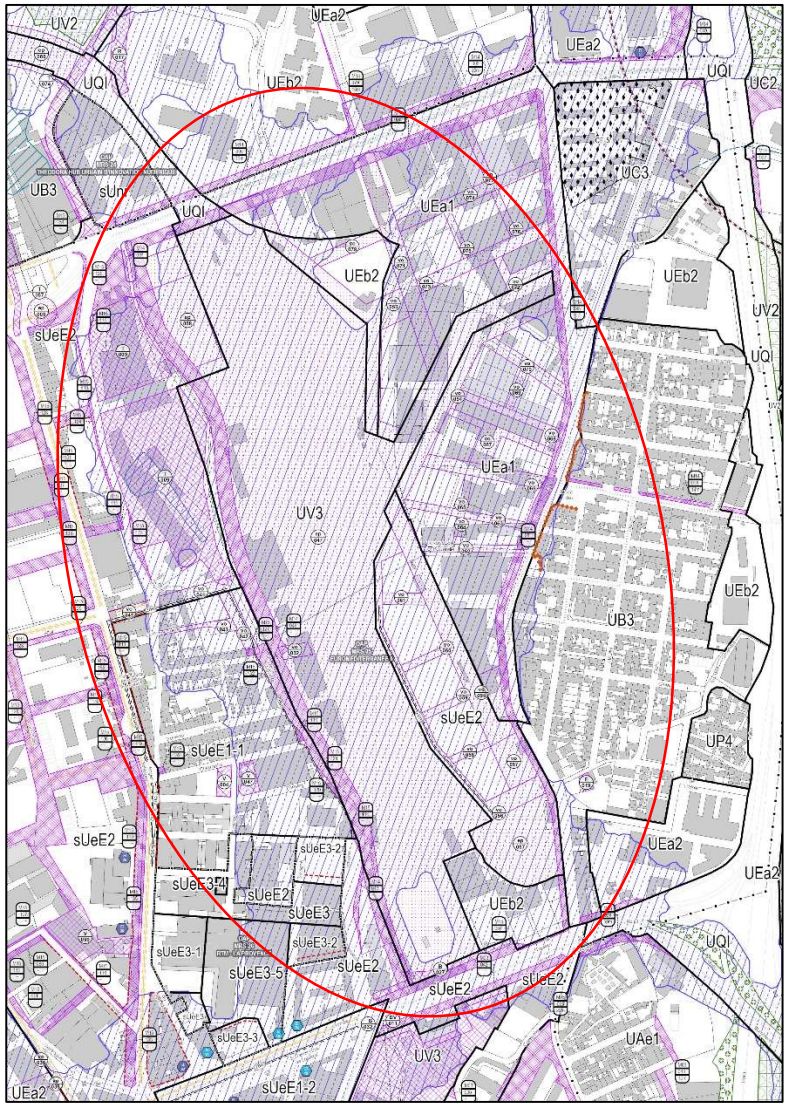
Evolution des emplacements réservés et des servitudes de pré-localisation pour équipements :



PLUi avant modification :



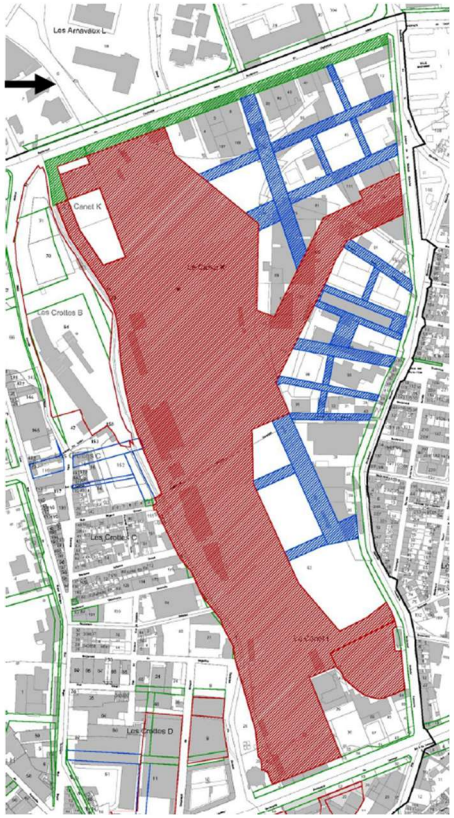
PLUi après modification (avant enquête publique) :



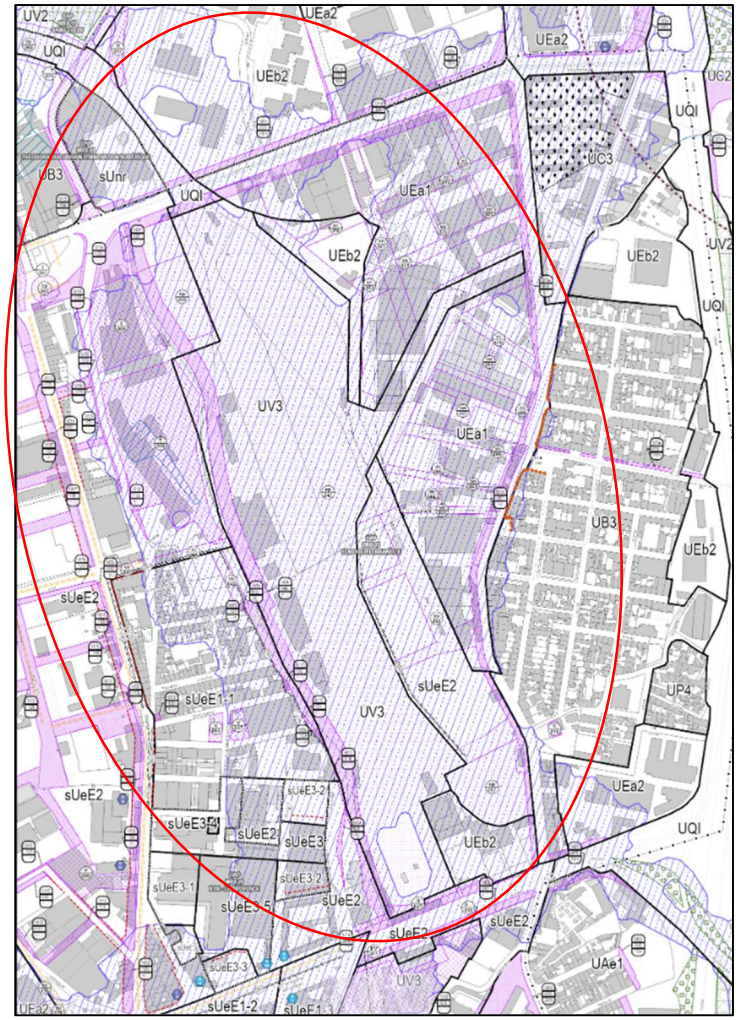
Modification après enquête publique :

Afin de prendre en compte l'avis PPA de l'EPA Euroméditerranée, le tracé de plusieurs emplacements réservés est modifié pour une simplification du règlement graphique et pour le recalage précis des emplacements réservés en fonction des relevés géomètre, notamment :

- ER d'emprise du parc de Aygalades et du ruisseau de Lions renaturé
- ER de la future traverse du Bachas
- ER des futurs espaces publics attenants au ruisseau des lions



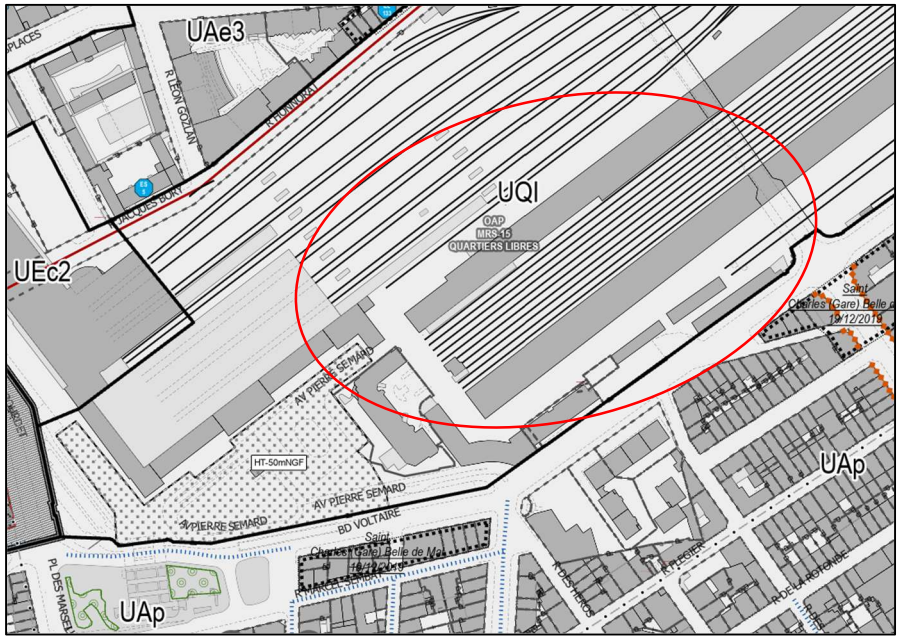
PLUi après enquête publique :



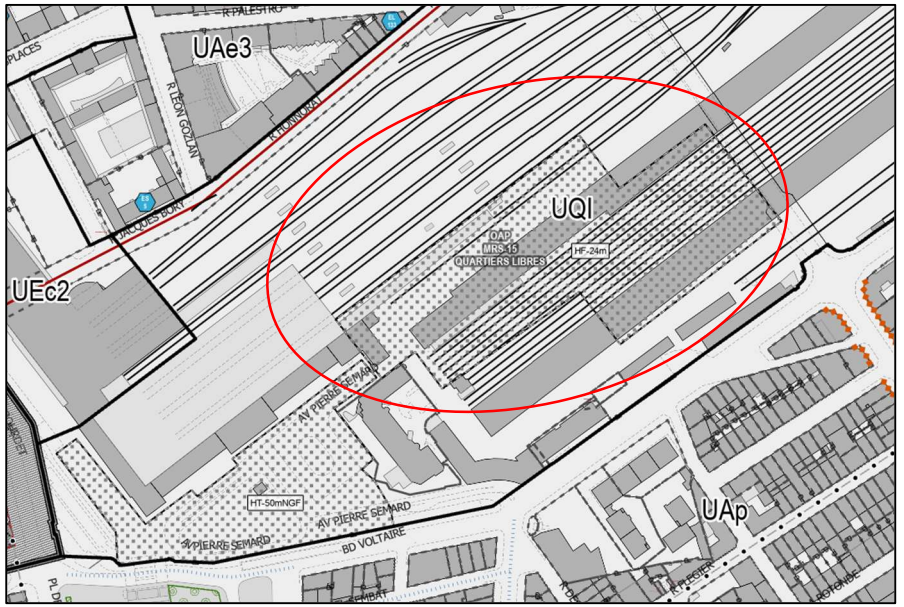
Justification :

Afin de prendre en compte l'avis PPA de la SNCF, une servitude de hauteur à 24 m est mise en place pour permettre la réalisation du projet des "Halles de Saint-Charles". La hauteur de construction à autoriser correspond au futur projet de la gare Saint-Charles "Halles Saint-Charles".

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

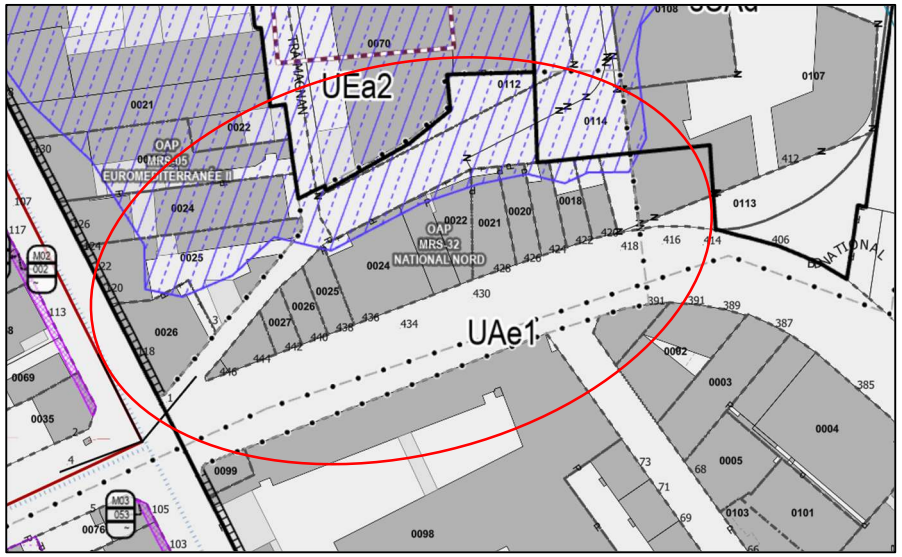


Justification :

A la suite à la création de l'OAP National Nord après l'enquête publique, le périmètre de l'OAP est ajouté sur la planche graphique.

PLUi avant modification :

PLUi après enquête publique :

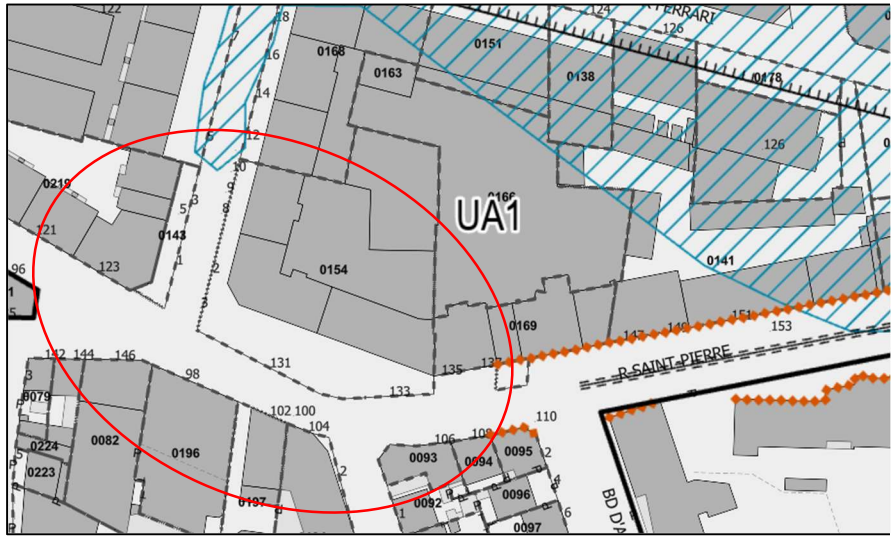


2.4.2 4ème, 5ème et 6ème arrondissement

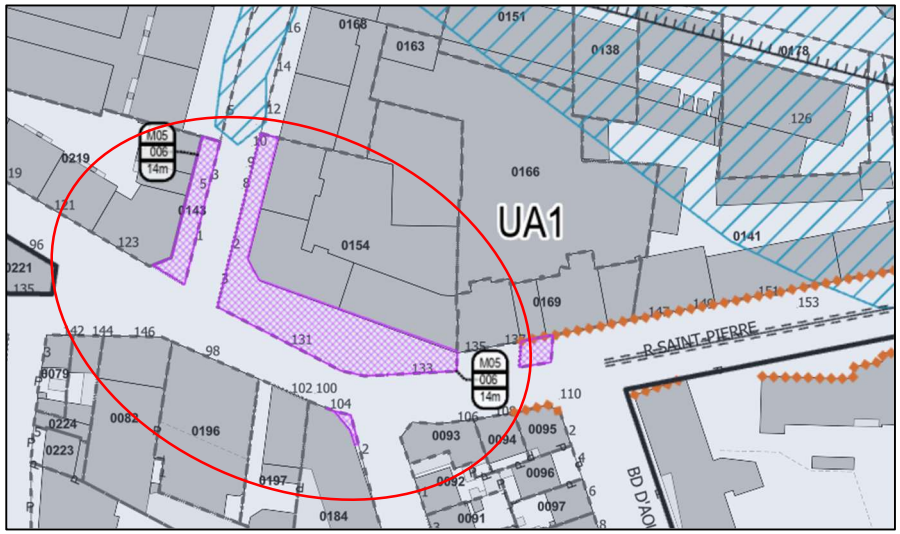
Justification :

A la suite à une opération d'investissement (OPI) votée sur la rue Saint Pierre jusqu'à la rue des 3 Frères Barthélemy et compte tenu de procédures d'acquisition sur ces parcelles déjà aménagées en voirie, il est nécessaire d'y inscrire des emplacements réservés (M05-006-14).

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Justification :

Afin de rendre opérationnelle la mutation du secteur en lien avec l'OAP Banon mise en place en modification n°3 du PLUi, le zonage passe de UAe3 à sUnr. Ce zonage correspond à une zone très peu réglementée faisant appliquer le projet de l'OAP.

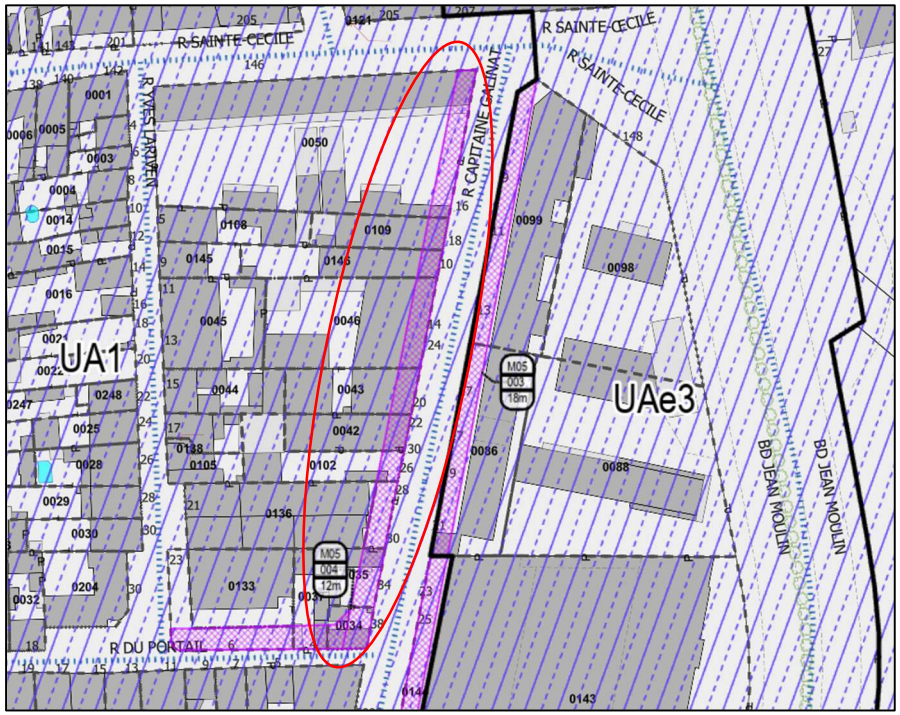
PLUi avant modification :

PLUi après modification :

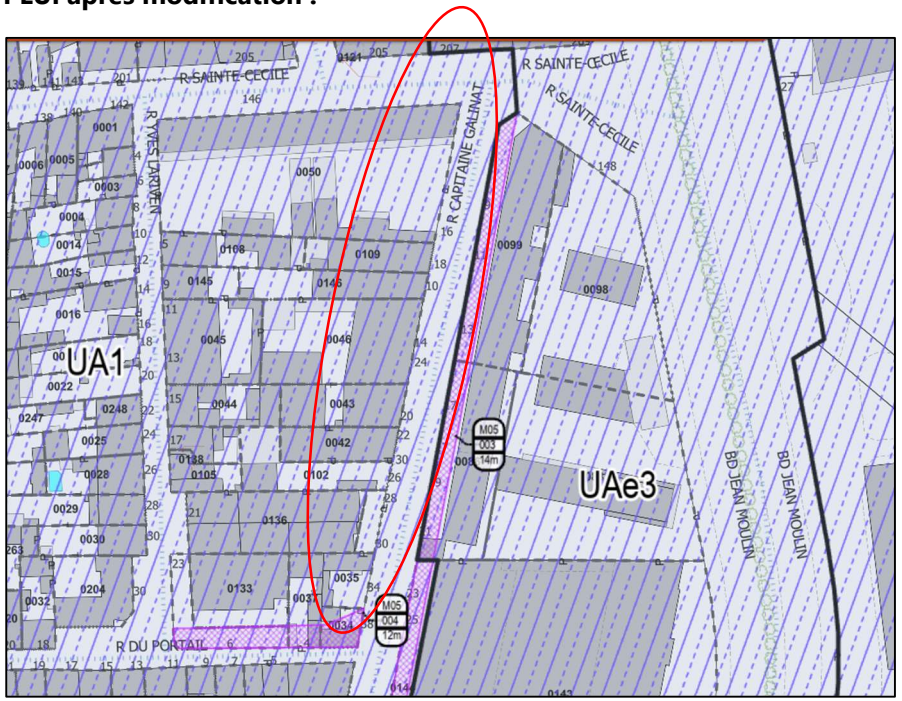
Justification :

Dans le cadre du Plan école, et suite à la vente d'un bien, le projet de voirie n'est plus d'actualité dans la rue Sainte Cécile, une partie de l'emplacement réservé M05-004-12 est supprimé. Il convient cependant de maintenir une partie de l'ER sur l'angle de la rue du Portail qui présente un rétrécissement ponctuel qui nécessitera d'être élargi à terme.

PLUi avant modification :



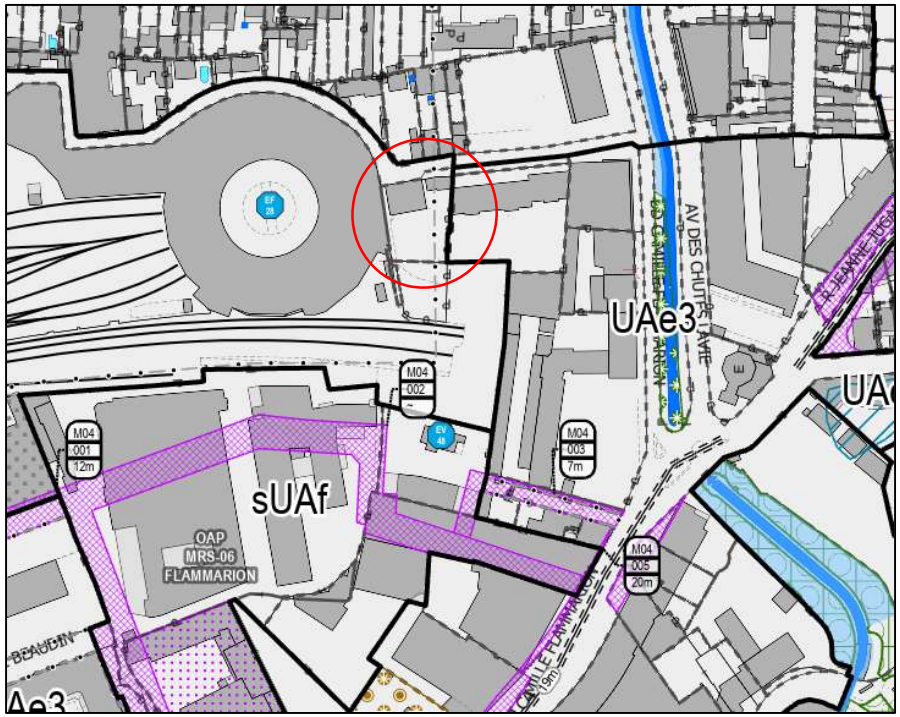
PLUi après modification :



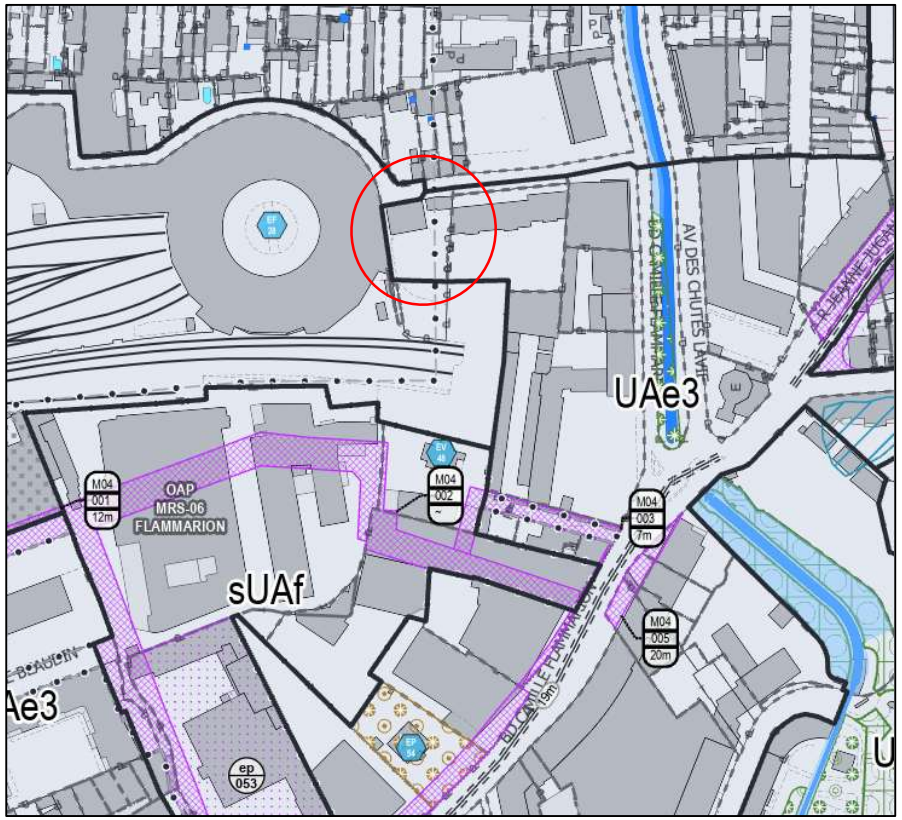
Justification :

Un changement de zonage est apporté sur du foncier SNCF afin de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur un bâtiment existant de logements non lié au fonctionnement ferroviaire. Le site bascule du zonage UQi vers UAe3.

PLUi avant modification



PLUi après modification :



Justification :

Afin d'assurer la pérennisation de l'équipement public réalisé au terme du projet de réaménagement de la place Sébastopol, l'emplacement réservé EP034 est supprimé.

PLUi avant modification

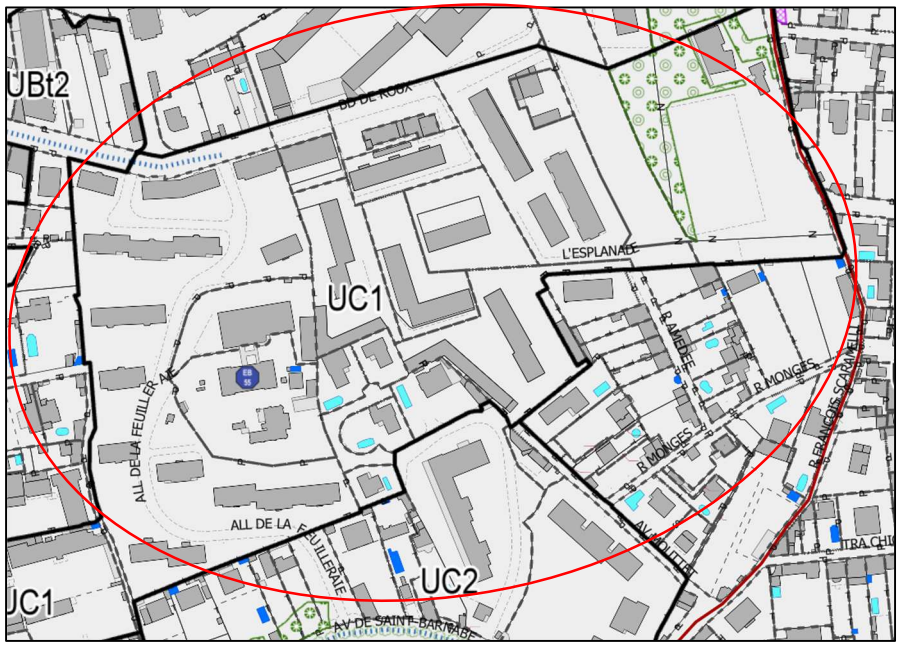
PLUi après modification :

Justification :

A la suite de l'enquête publique et afin de permettre la réalisation de 62 logements, le zonage évolue de UC1 vers UC2 boulevard de Roux, en cohérence avec le zonage à proximité.

Un EVP 2 est ajouté sur les masses boisées au sud-ouest pour préserver la végétation présente.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

Justification :

A la suite de l'enquête publique, est ajouté rue Chape un emplacement réservé (V-123) pour square au bénéfice de la ville de Marseille sur la parcelle cadastrée 818K0079 doit permettre d'ouvrir au public un espace vert sur un terrain déjà arboré et libre de toute construction.

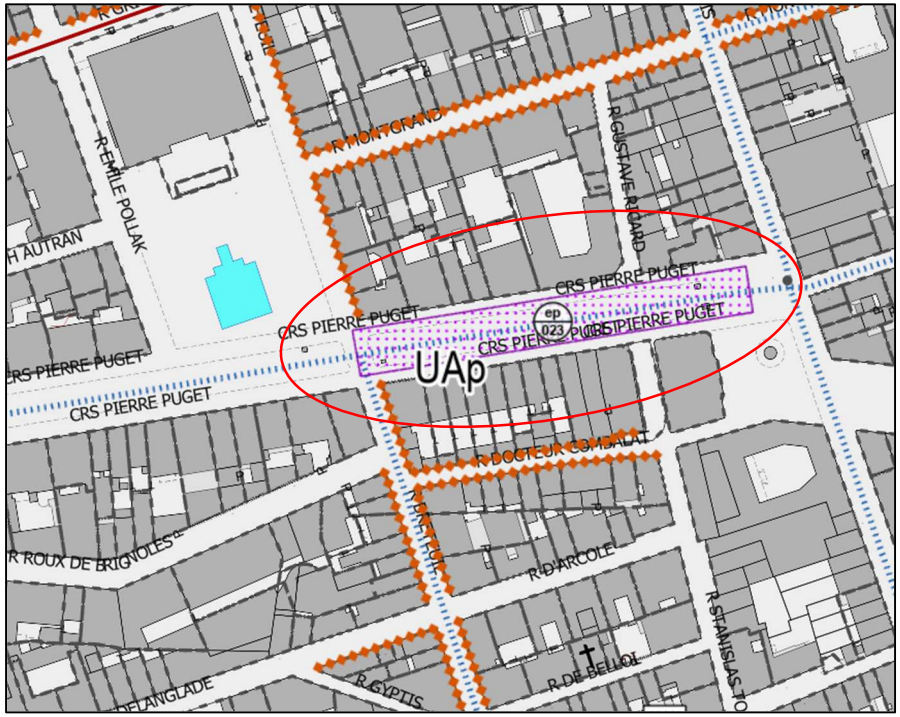
PLUi avant modification :

PLUi après enquête publique :

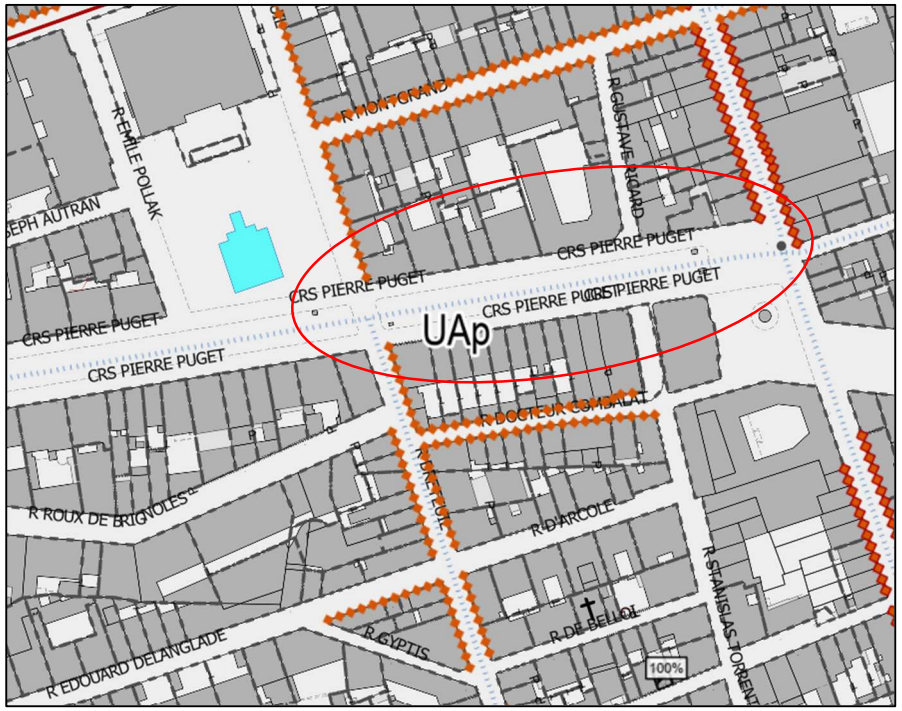
Justification :

A la suite de l'enquête publique, la servitude de pré-localisation n°EP-023 prévue pour un bassin de rétention au cours Pierre Puget est supprimée car le Schéma Directeur Pluvial prévoit désormais le stockage souterrain dans le collecteur "Galerie du Canal" sur un secteur placé plus à l'est, entre la rue Breteuil et la rue du Commandant de Surian.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

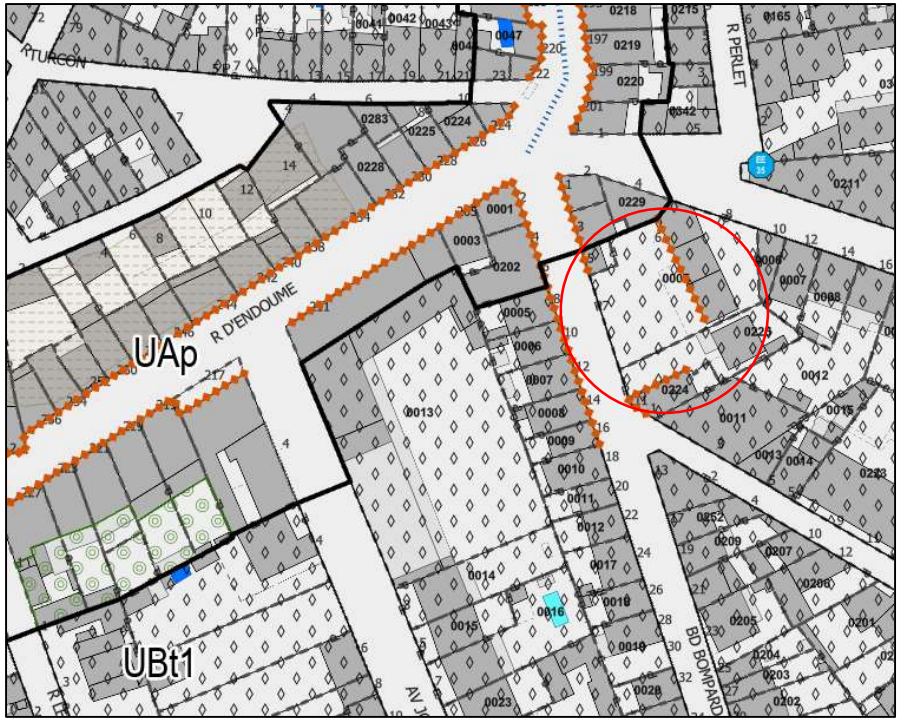


2.4.3 7ème arrondissement

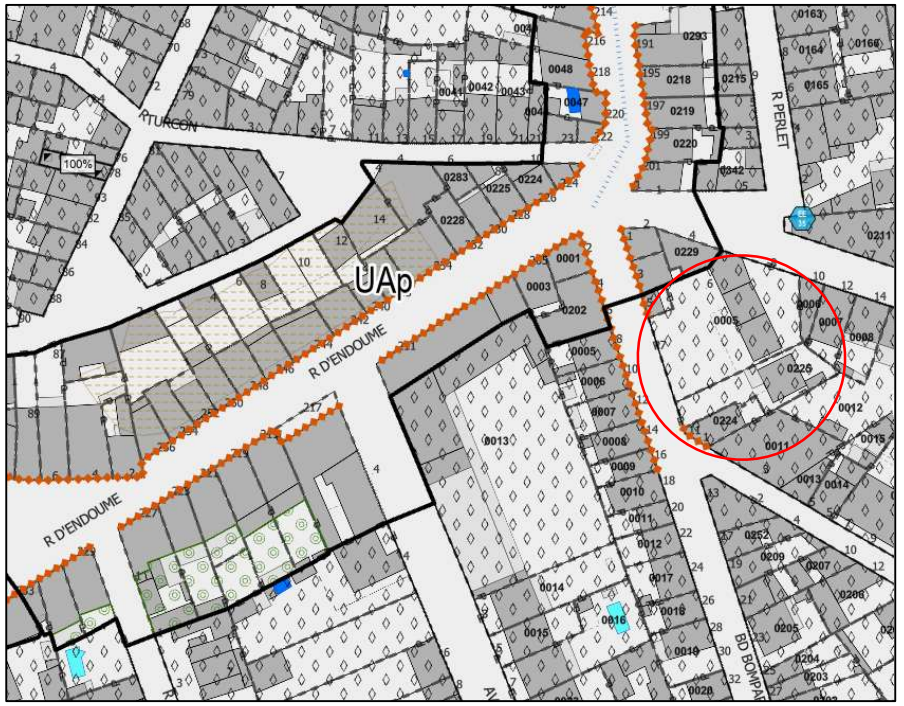
Justification :

Suite à une erreur matérielle, la prescription « linaire commercial » est supprimée boulevard Bompard dans la mesure où il s'agit en réalité de maisons d'habitation.

PLUi avant modification :



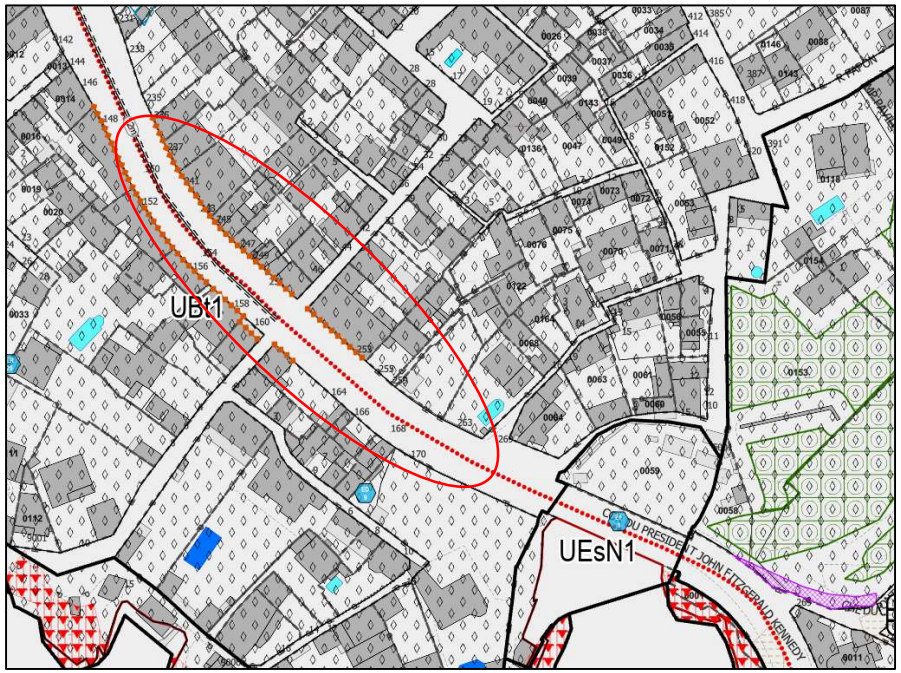
PLUi après modification :



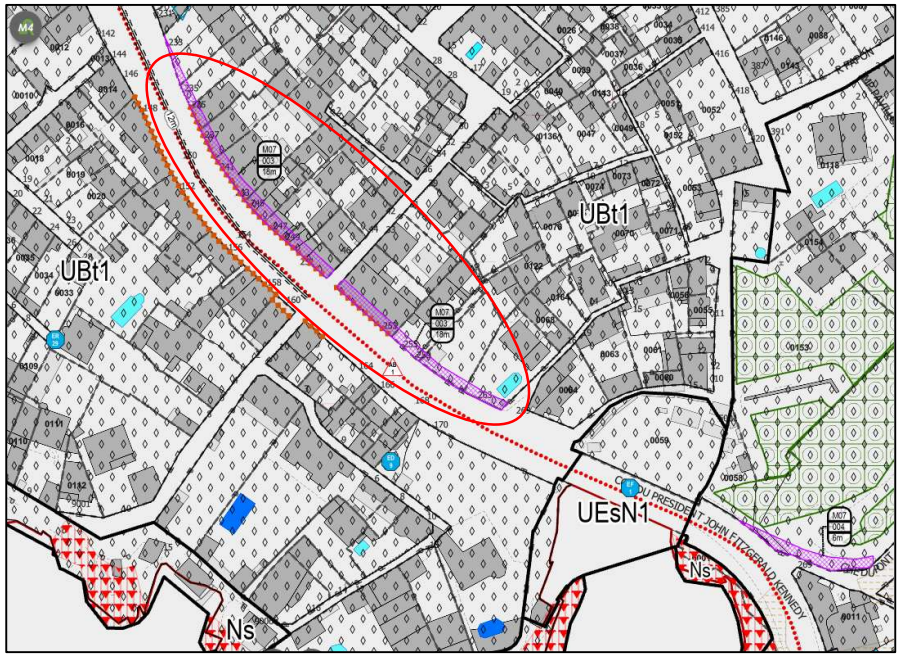
Justification :

Corniche Kennedy, l'emplacement réservé voirie ER07-003 est supprimé car le projet n'est plus d'actualité.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

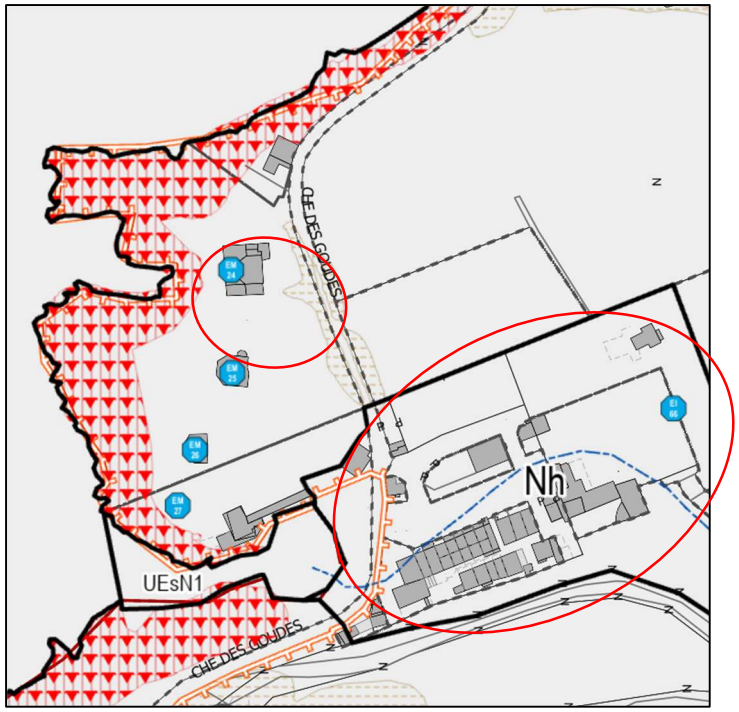


2.4.4 8ème arrondissement

Justification :

Au chemin des Goudes, en zone naturelle Nh, plusieurs bâtiments sont identifiés afin de leur permettre un changement de destination selon les conditions permises par l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Cela concerne un ancien blockhaus qui avait déjà fait l'objet d'un usage commercial dans le passé et qui, à l'heure actuelle, est inoccupé et présente des risques de squat, ainsi que plusieurs constructions de l'ancienne usine de l'Escalette.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

Modifications après enquête publique :

Plusieurs bâtiments non identifiés dans le projet initial, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sont ajoutés afin de redonner un nouvel usage à un plus grand nombre de bâtiments, et ainsi les préserver dans le cadre de ce projet, en les mettant en valeur.

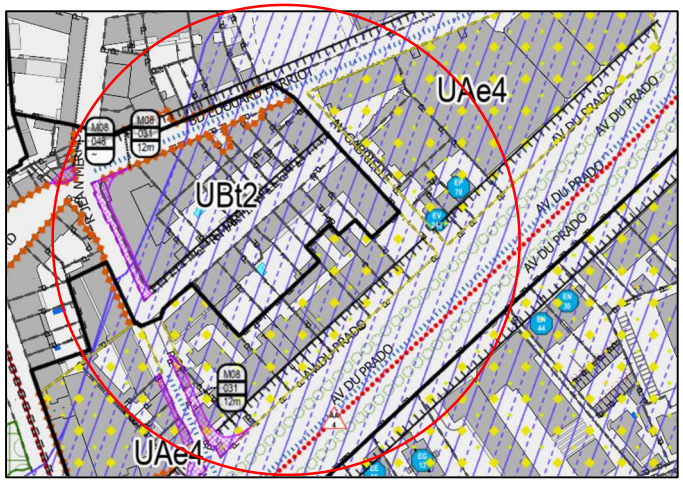
Justification :

L'îlot situé à l'angle du Boulevard Edouard Herriot et de la rue Jean Mermoz et comprenant la rue Martiny est constitué d'immeubles anciens de 1 ou 2 étages et d'immeubles plus récents de 5, voire 6 étages. Or cet îlot est situé à proximité de la station de métro du rond-point du Prado.

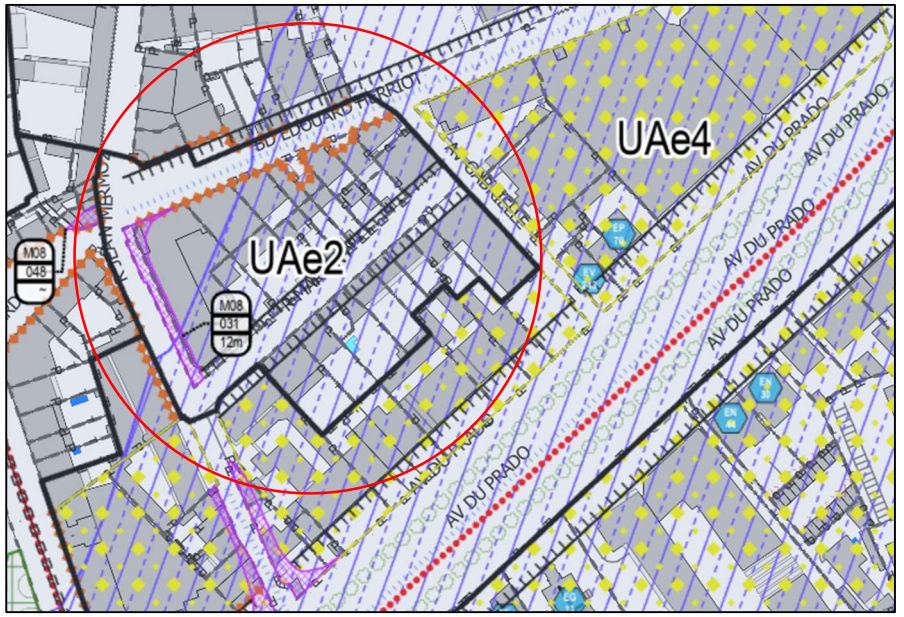
Il est par conséquent pertinent, à la fois pour donner une cohérence de forme urbaine et pour offrir de nouveaux logements très bien desservis en transports en commun, de favoriser une densification de cet îlot. A cet effet, un changement de zonage de UBt2 vers UAe2 est opéré afin de permettre des hauteurs plus importantes, dans la limite de celle des bâtiments les plus récents présents dans cette zone.

Toutefois, afin de compenser ces hauteurs et d'éviter un effet trop resserré entre façades compte tenu de la largeur de la rue Martiny, une marge de recul imposant un alignement des constructions en retrait, est ajoutée du côté sud de la rue Martiny. Celle-ci est calée sur le retrait de certains immeubles déjà présents de ce côté-ci.

PLUi avant modification :



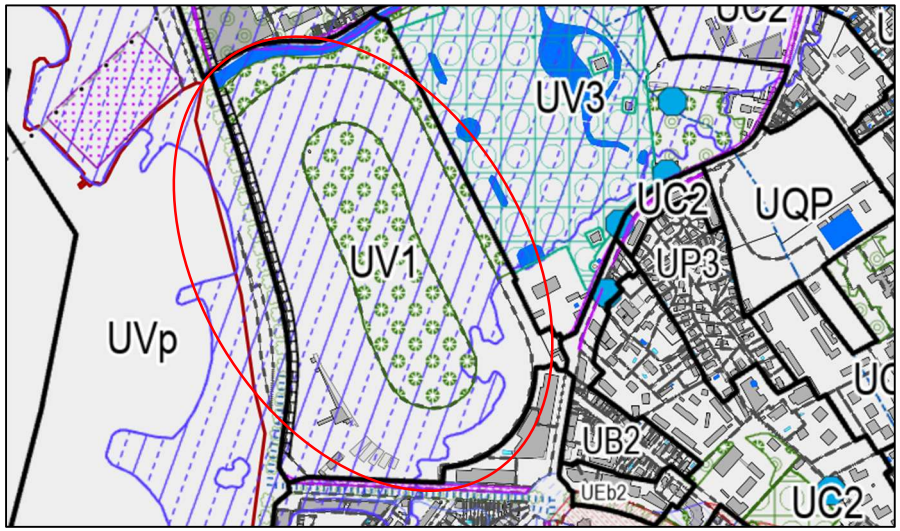
PLUi après modification :



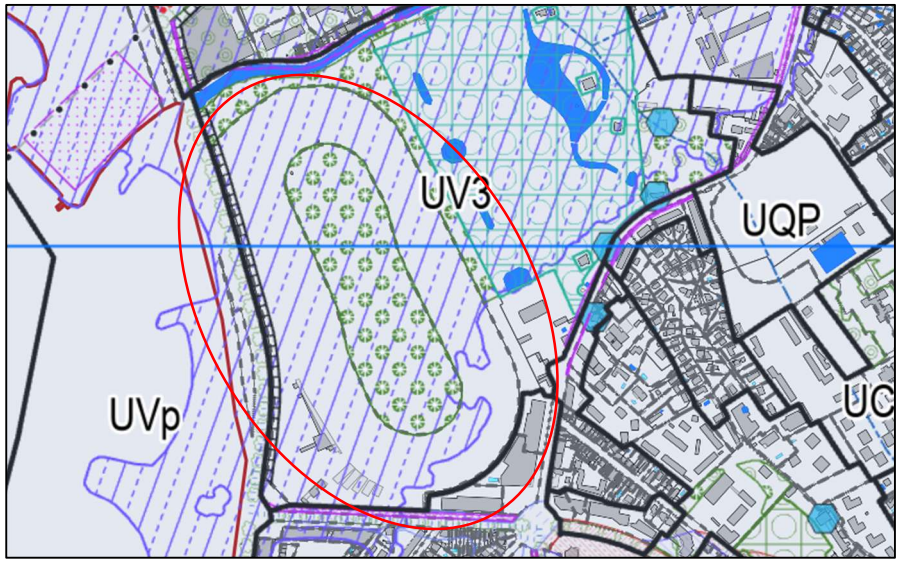
Justification :

Afin de permettre un réaménagement à vocation sportive sur le site de l'hippodrome de Borély, son zonage passe de UV1 à UV3.

PLUi avant modification :



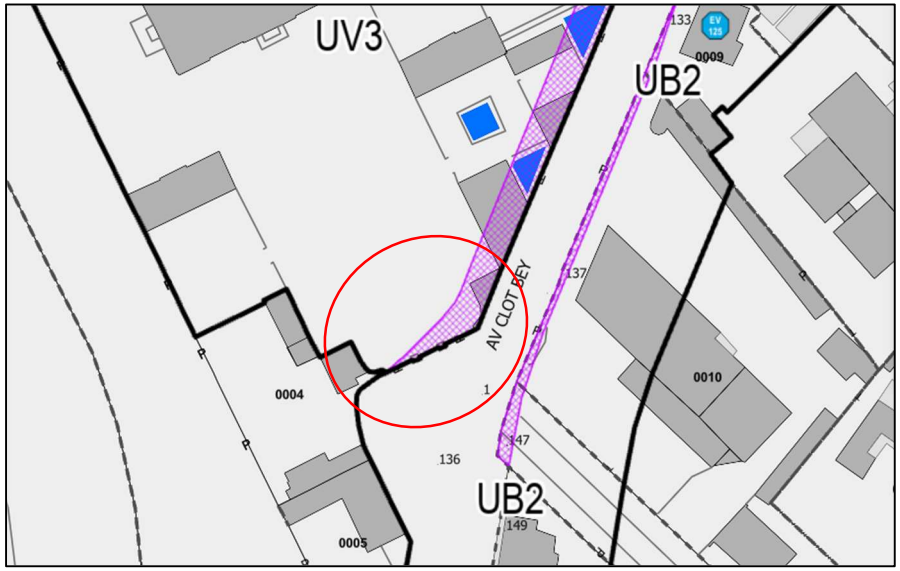
PLUi après modification :



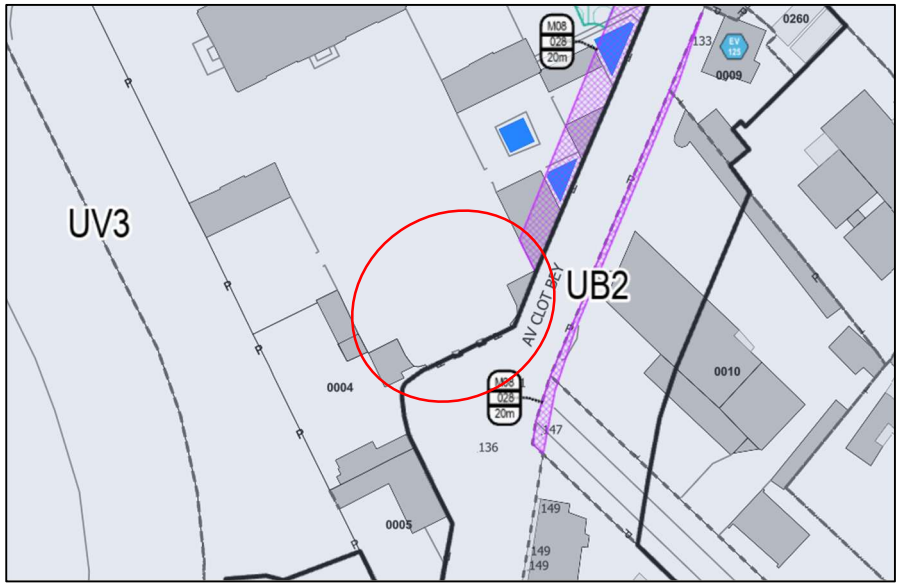
Justification :

Afin de préserver le portail monumental d'entrée au château Borély, l'emplacement réservé M08-028 pour l'élargissement de l'avenue Clot Bey est supprimé à ce niveau.

PLUi avant modification :



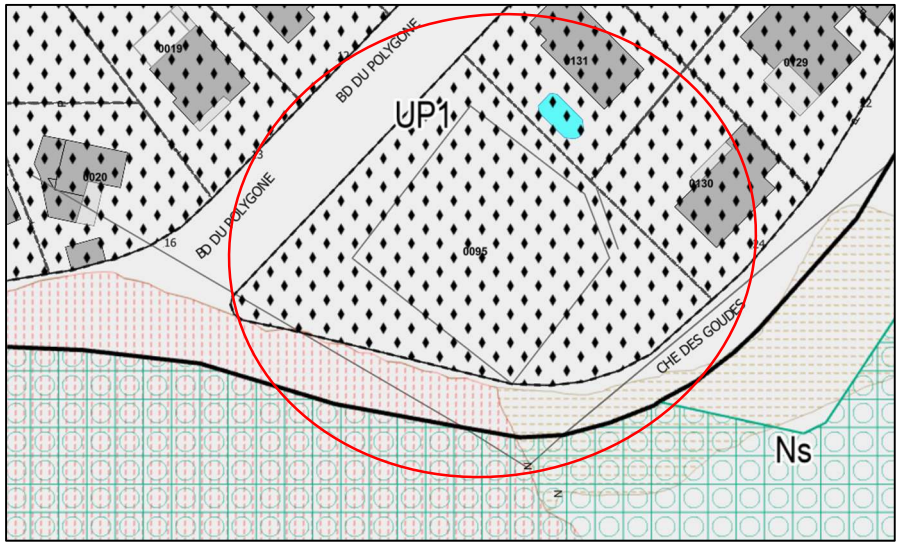
PLUi après modification :



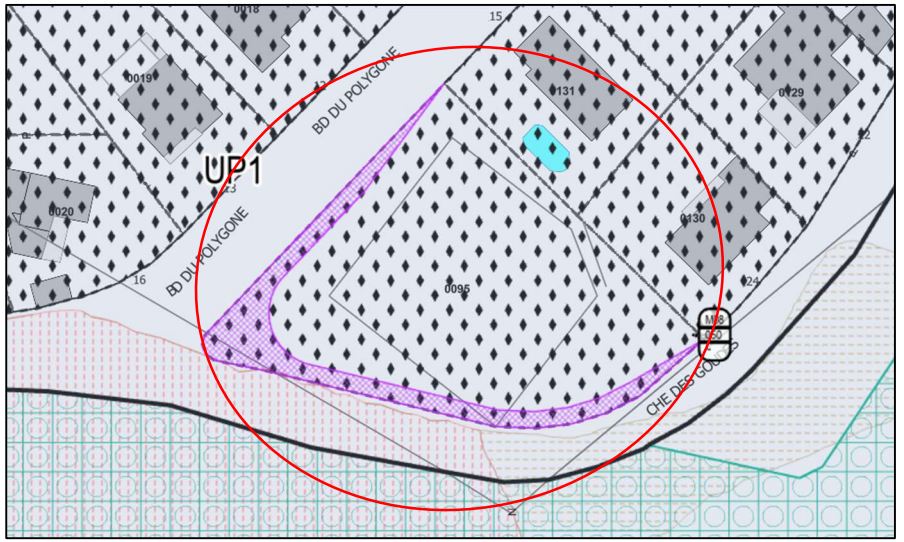
Justification :

Un emplacement réservé est créé pour permettre l'élargissement des voies à l'intersection du chemin des Goudes et du boulevard du Polygone. Celui-ci permettra une meilleure giration des véhicules à l'angle des deux voies en prévision d'un nouveau terminus de la ligne de bus n°19.

PLUi avant modification :



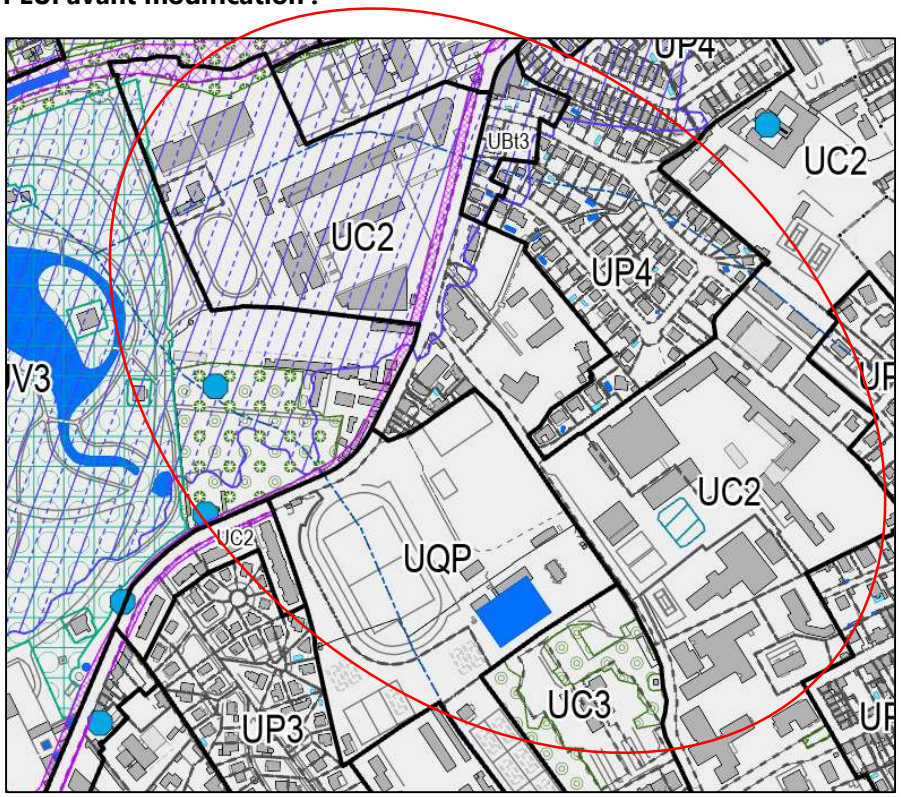
PLUi avant modification :



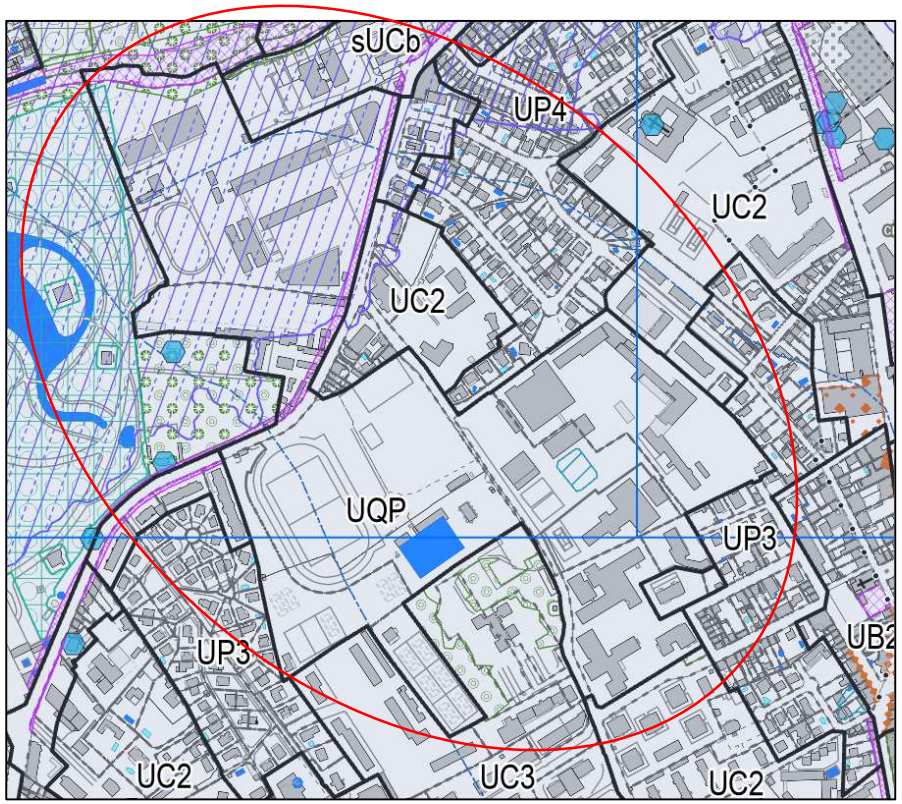
Justification :

Le zonage UQP est étendu sur l'ensemble des équipements publics présents le long de l'avenue Clot Bey : le stade Jean Bouin, les lycées et collège Honoré Daumier, le lycée Frédéric Mistral, un EHPAD et la partie du parc Borély non ouverte au public qui accueille les locaux techniques des parcs de la Ville de Marseille.

PLUi avant modification :



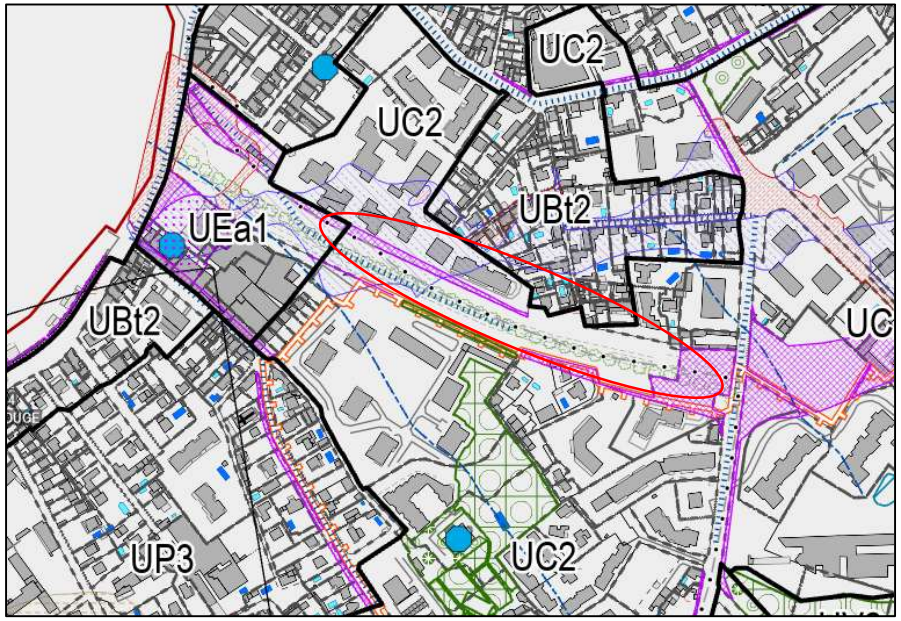
PLUi après modification :



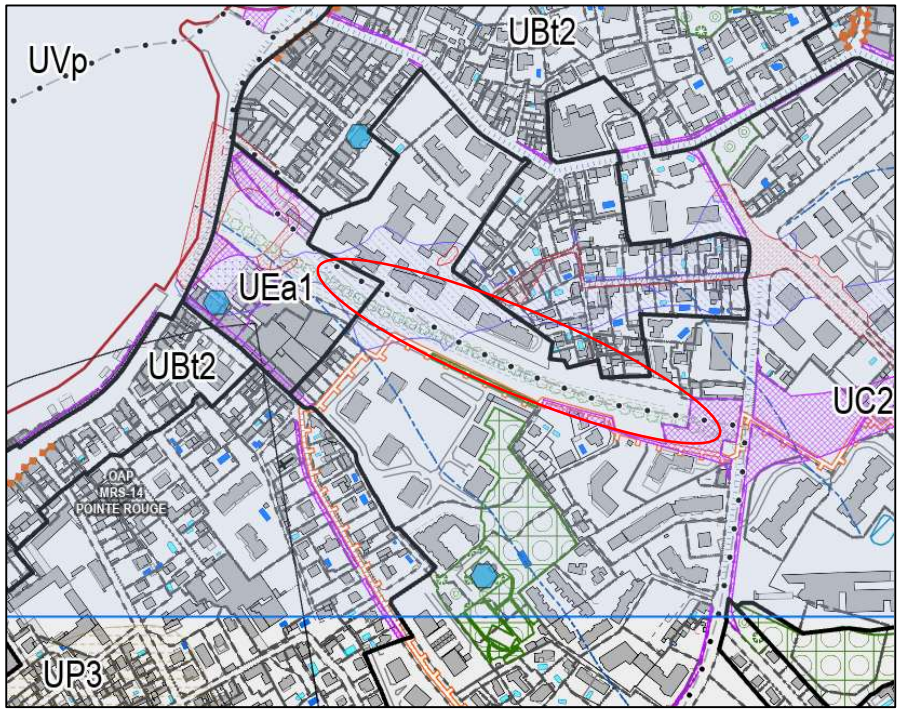
Justification :

La partie de l'emplacement réservé M09-004 entre la traverse Parangon et l'avenue de la Pointe-Rouge est supprimée car l'emprise actuelle de la voie réalisée est suffisante.

PLUi avant modification :



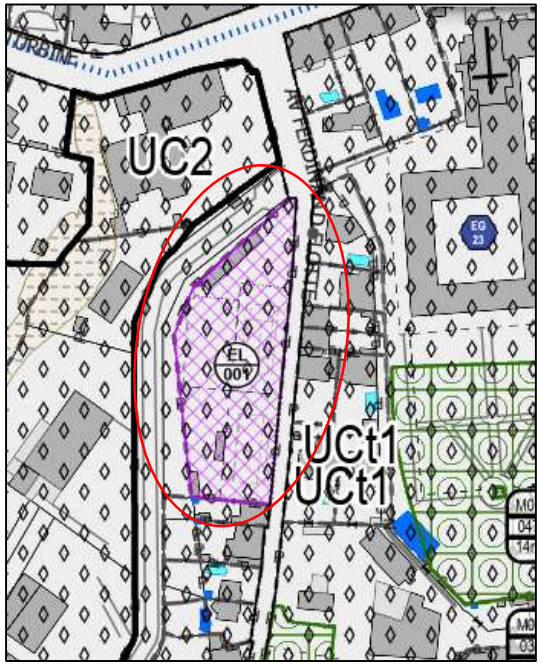
PLUi après modification :



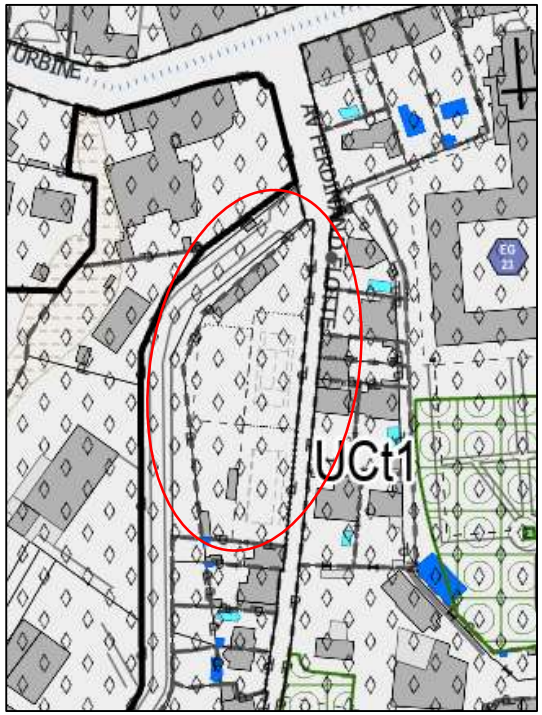
Justification :

L'emplacement réservé EL 001, situé à l'avenue Ferdinand Flotte, pour un équipement sportif et d'enseignement primaire, n'étant plus d'actualité pour la commune de Marseille, celui-ci est supprimé.

PLUi avant modification :



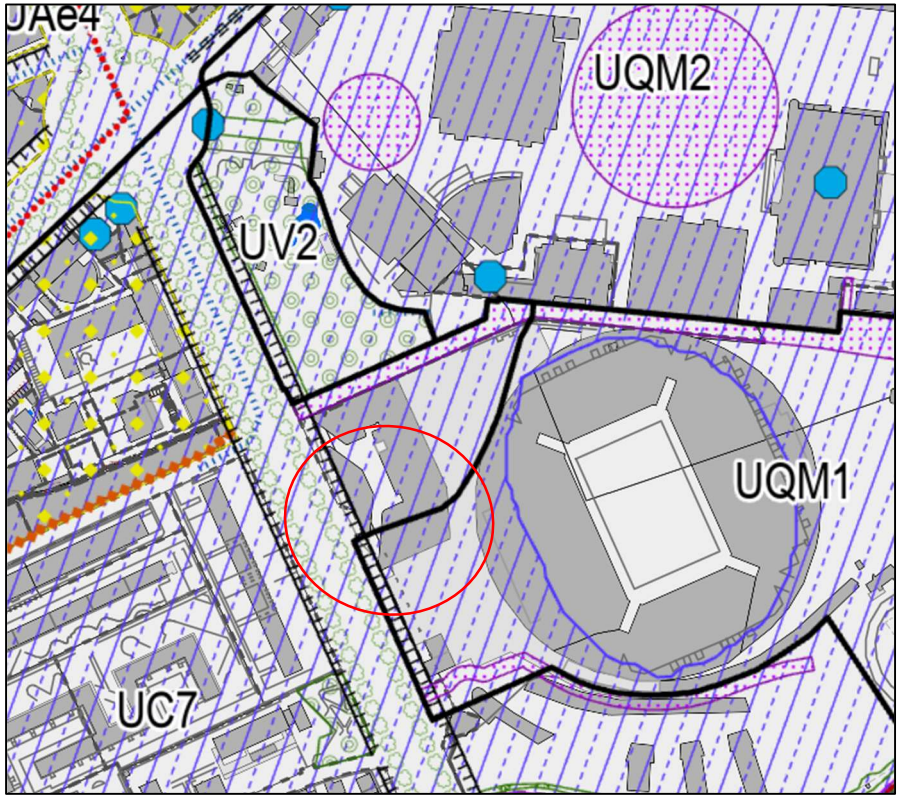
PLUi après modification :



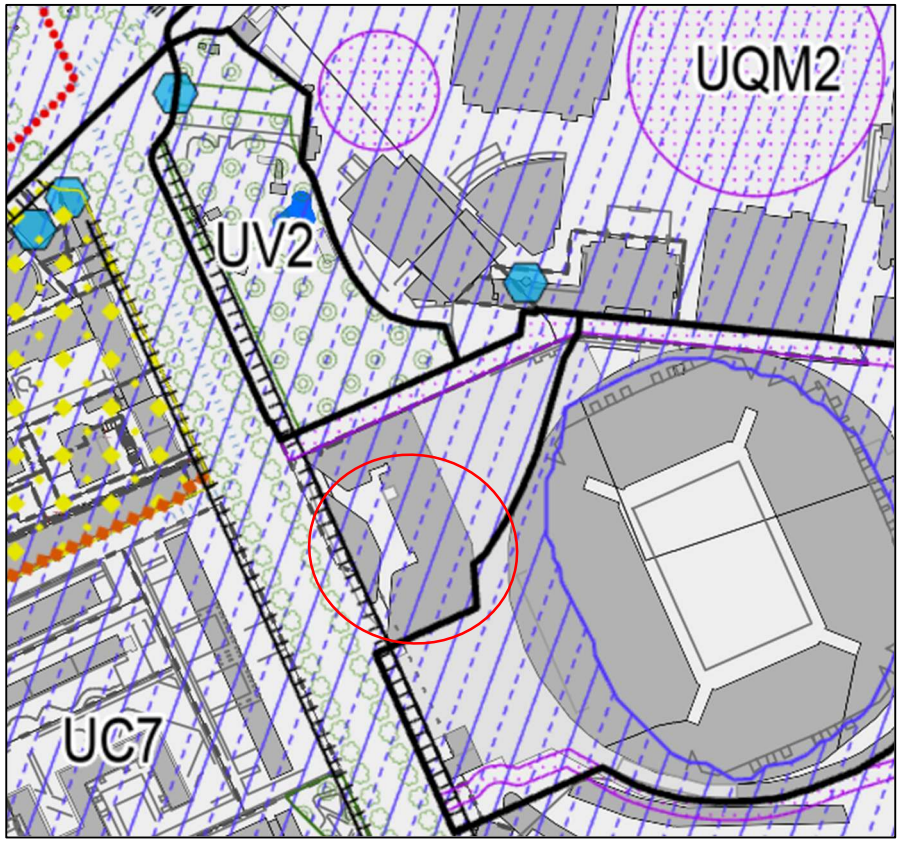
Justification :

Le bâtiment du centre commercial Prado est à cheval sur 2 zonages UQM1 et UC7. Afin de corriger cette erreur matérielle, le bâtiment est inscrit dans son intégralité en zone UC7 après enquête publique.

PLUi avant modification :



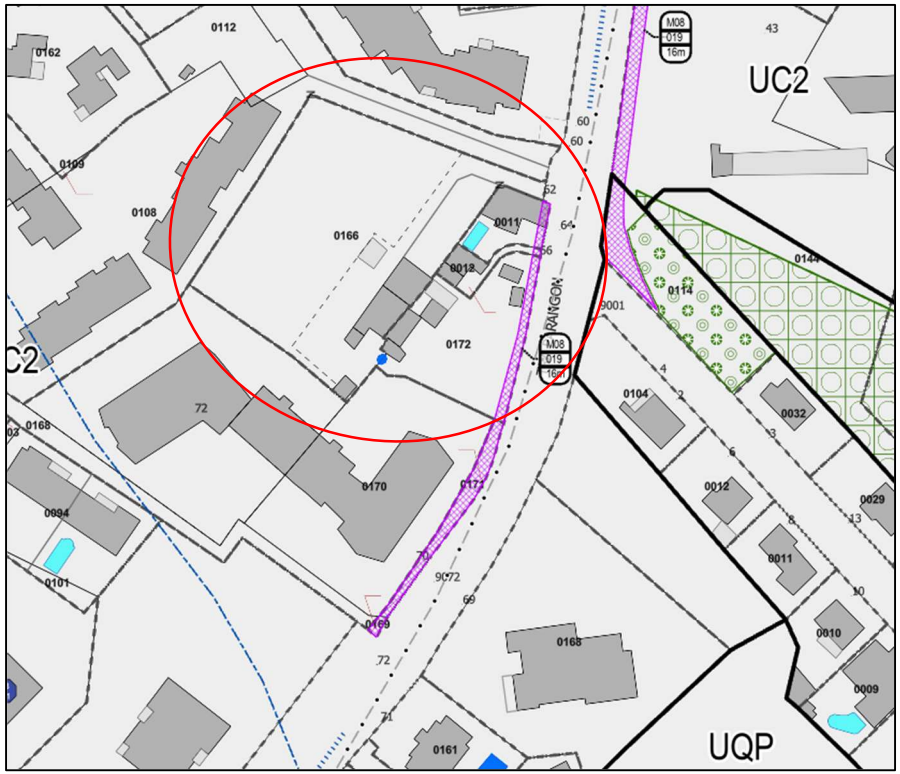
PLUi après enquête publique :



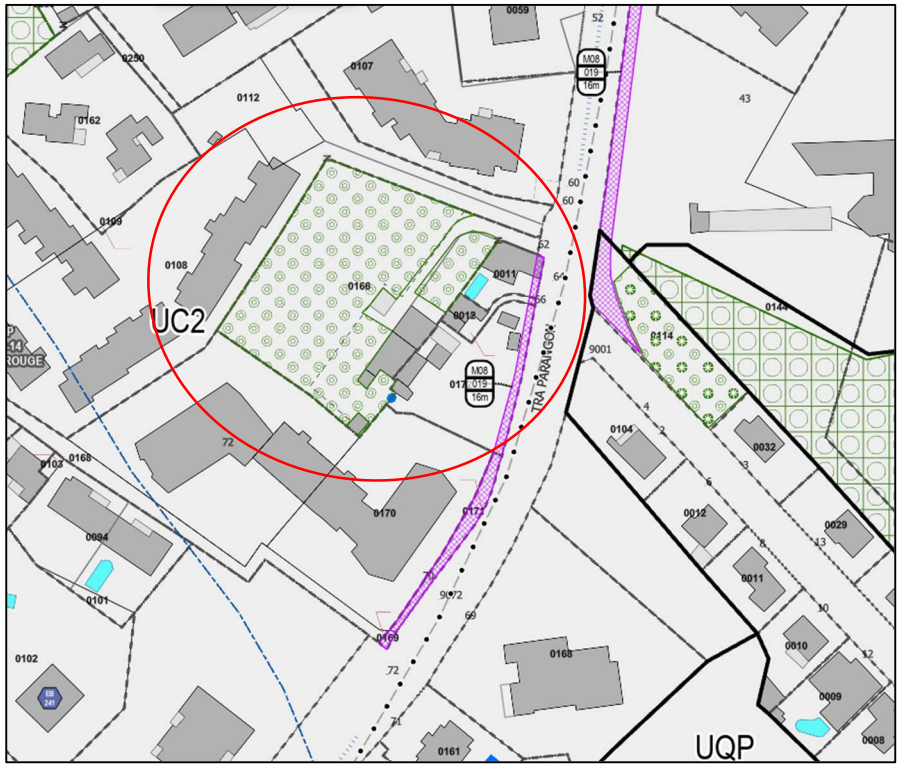
Justification :

La parcelle L0166 située traverse Parangon, est partiellement couverte d'arbres. Afin de les conserver ou d'obliger à les remplacer en cas d'abattage, il est instauré une protection d'EVP de catégorie 3 sur cette parcelle après enquête publique.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

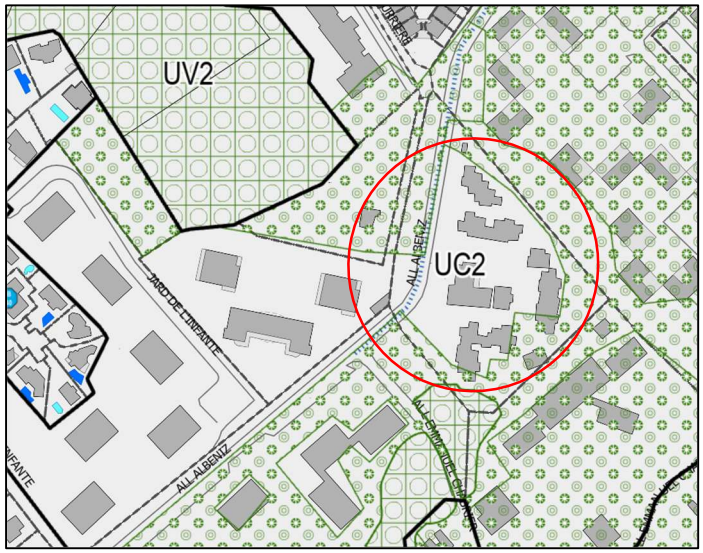


Justification :

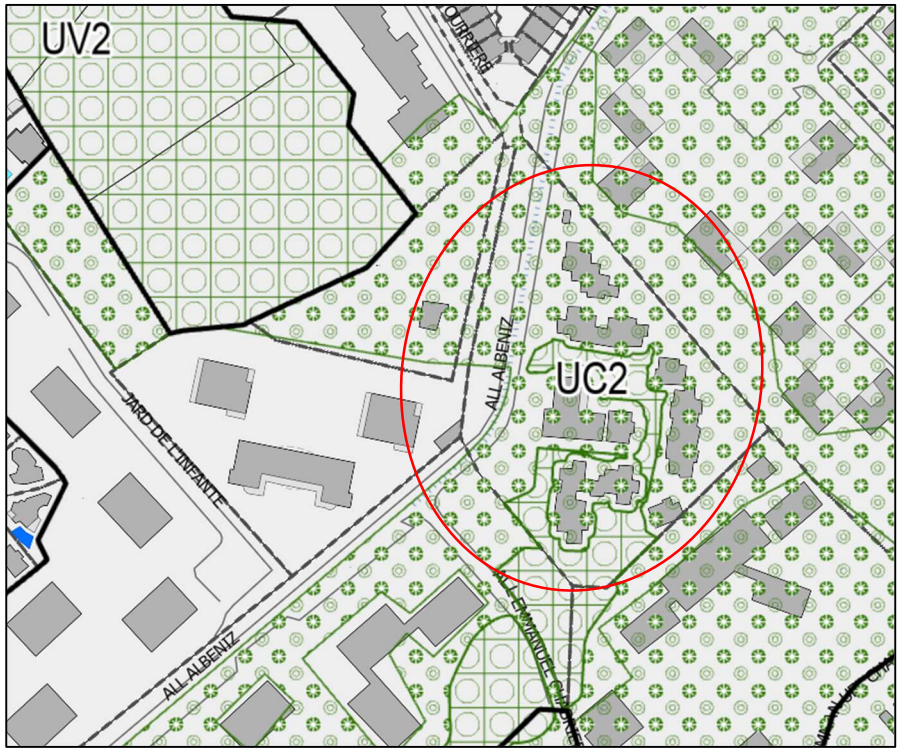
Afin de prendre en compte l'avis PPA de la ville de Marseille, des mesures de renforcement des protections paysagères et des boisements sont instaurées sur la parcelle 131208841 D0043 :

- Mise en place d'EBC sur les arbres de hautes tiges présents au sud et au centre de la parcelle ;
- Et extension de la protection EVP de catégorie 2 sur le reste de la parcelle, protection qui couvre déjà une grande partie du quartier où se situe cette parcelle.

PLUi avant modification :



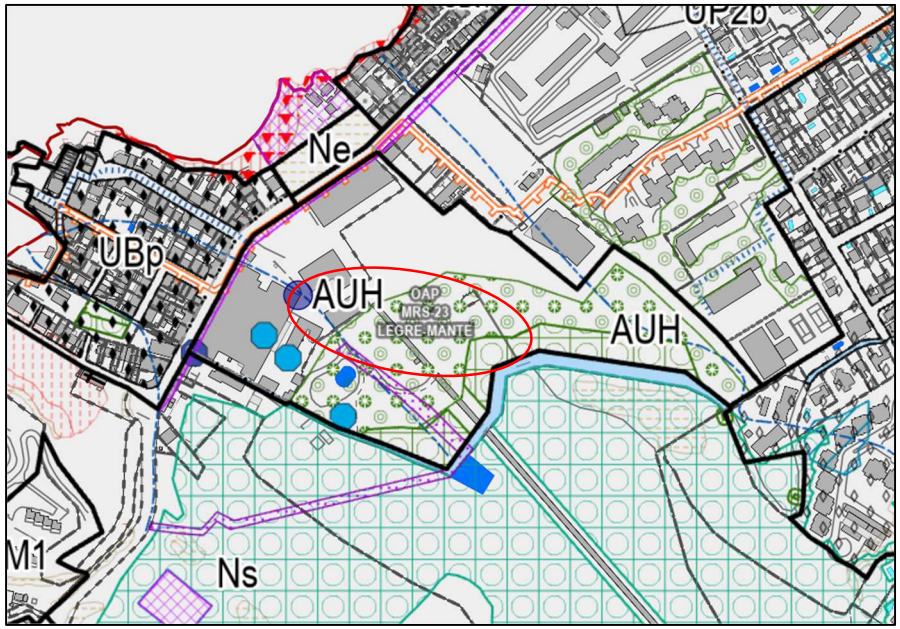
PLUi après enquête publique :



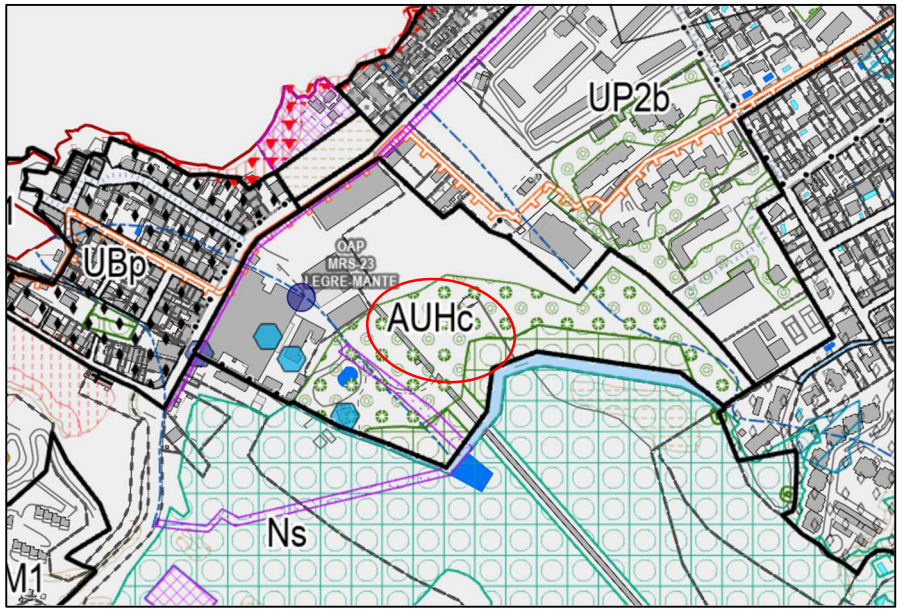
Justification :

A la suite de l'enquête publique et du jugement du tribunal administratif, sur la zone Legré-Mante, le zonage évolue de AUH vers AUHc. Il s'agit d'un sous zonage créé spécifiquement pour l'adaptation des règles de stationnements sur le secteur.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

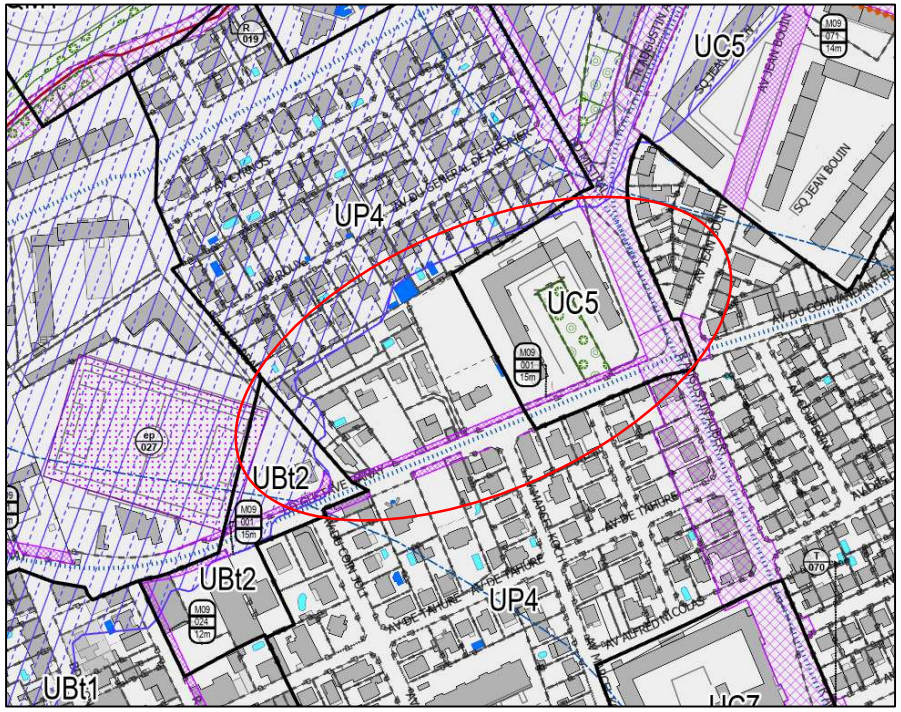


2.4.5 9ème arrondissement

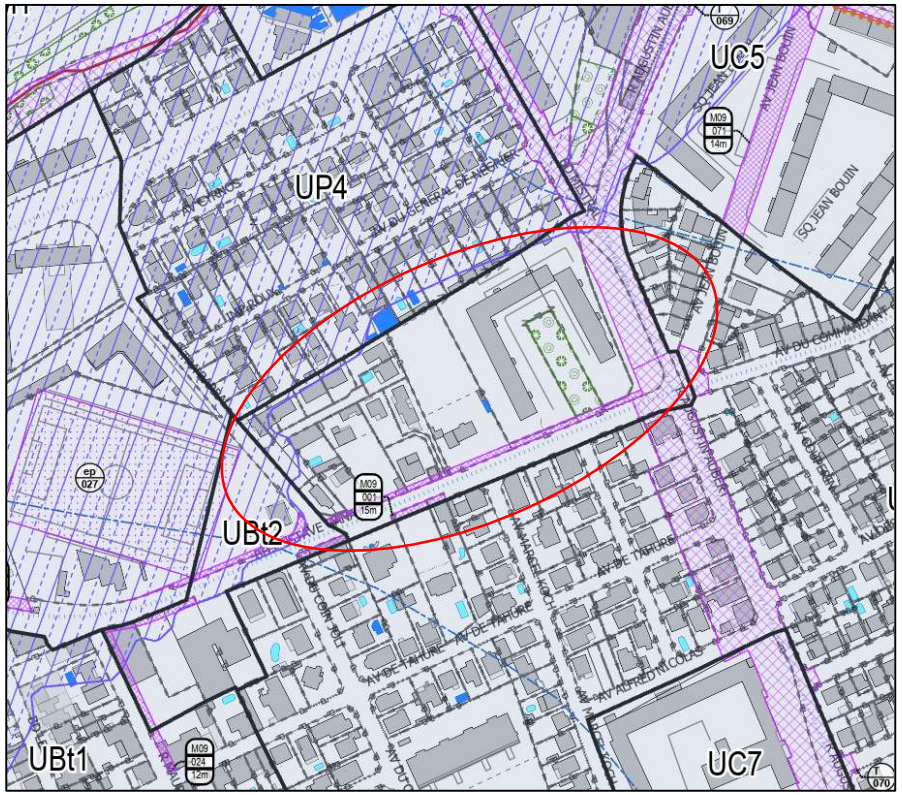
Justification :

Sur le boulevard Gustave Ganay, un secteur qui se trouve en bordure de l'extension de la ligne de tramway (et par conséquent dans la « zone de bonne desserte » étendue), passe du zonage UP4 à UC5 afin de favoriser sa densification, permettant ainsi de profiter au mieux des améliorations résultant des nouvelles conditions de desserte en transport en commun.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

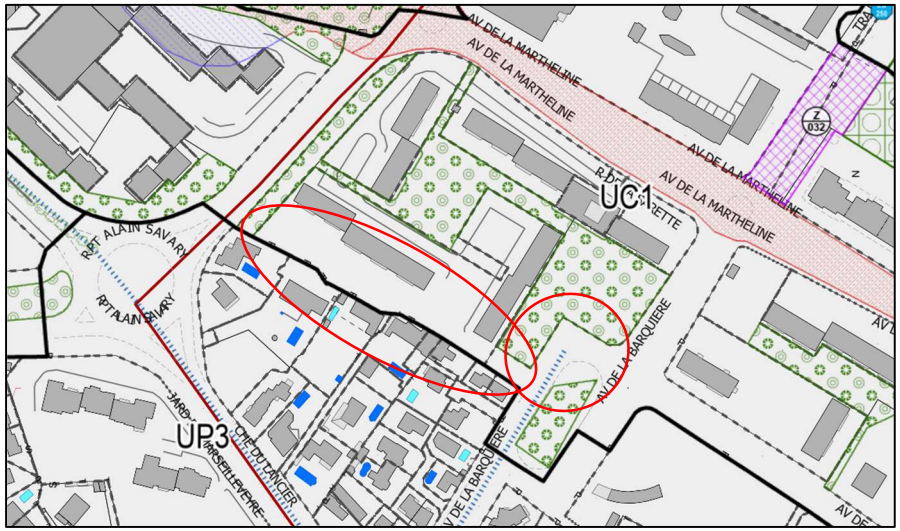


Justification :

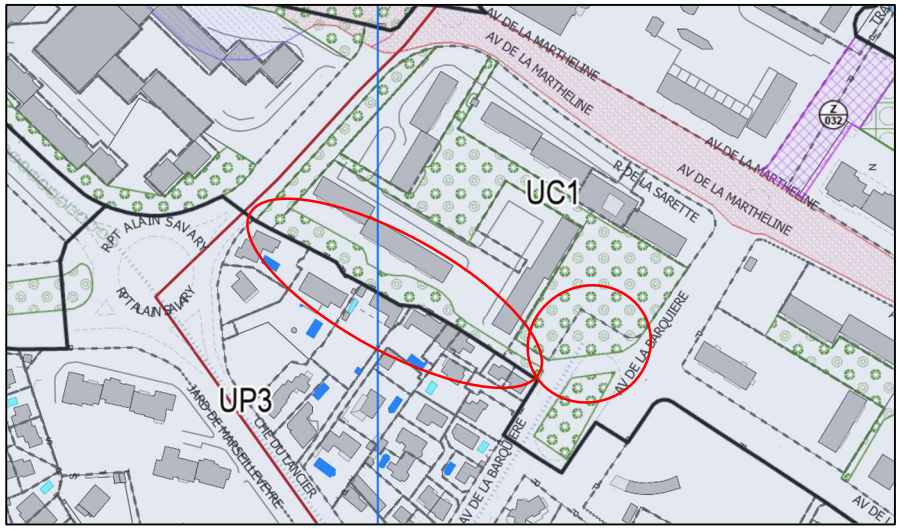
Le secteur de la Barquière a été rénové dans le cadre du Projet du Renouvellement Urbain des hauts de Mazargues (création de jardins, résidentialisation, rues plantées...). Le Jardin de la Barquière a été créé en 2022 / 2023 pour compléter les aménagements d'espaces verts du quartier. Des plantations d'arbres pour l'ombrage et la fraîcheur ont été réalisées. Il convient donc d'étendre la protection des EVP 2 sur l'ensemble des parcelles dévolues à cet usage.

Par ailleurs, la coulée verte entre la rue de la Sarette et le chemin du Lancier est protégée avec l'ajout d'une protection EVP 2 sur le linéaire d'arbres qui la compose.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

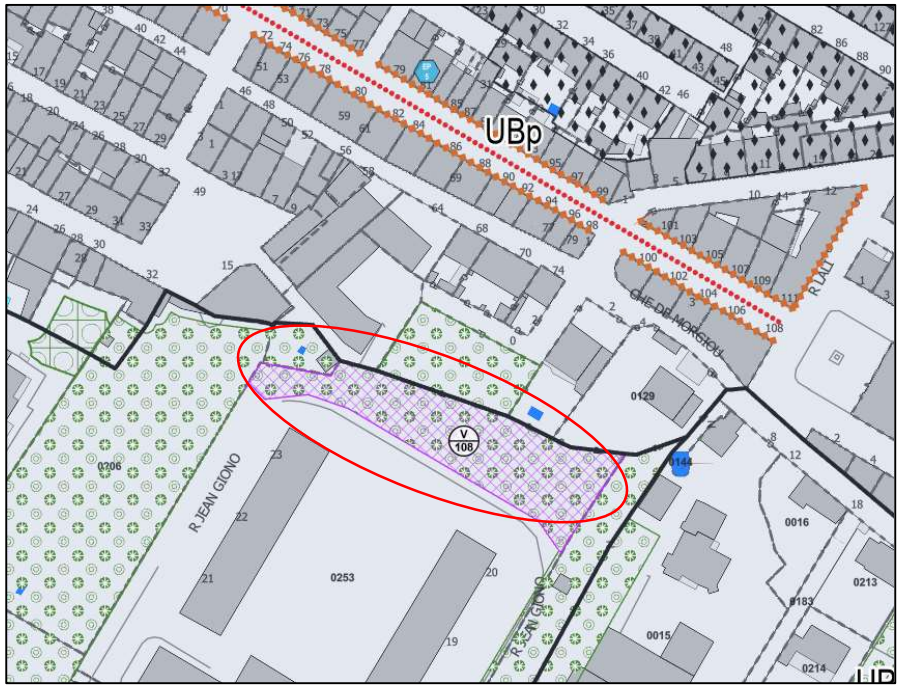


Justification :

Afin de permettre une continuité d'espaces verts publics entre l'avenue de la Martheline et le Chemin de Morgiou, en reliant deux parcelles communales qui ont déjà cette fonction, un emplacement réservé pour espace vert est inscrit. Cela permettra également d'y créer un cheminement piéton reliant ces deux voies en empruntant l'escalier existant qui relie l'avenue Giono au chemin de Morgiou.

PLUi avant modification :

PLUi après modification :

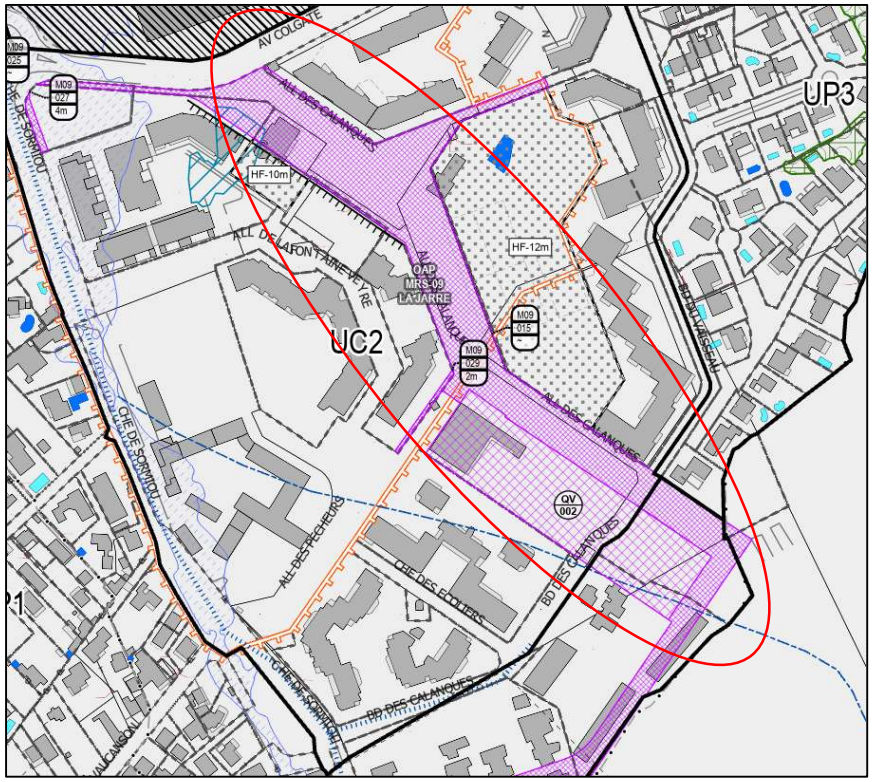


Justification :

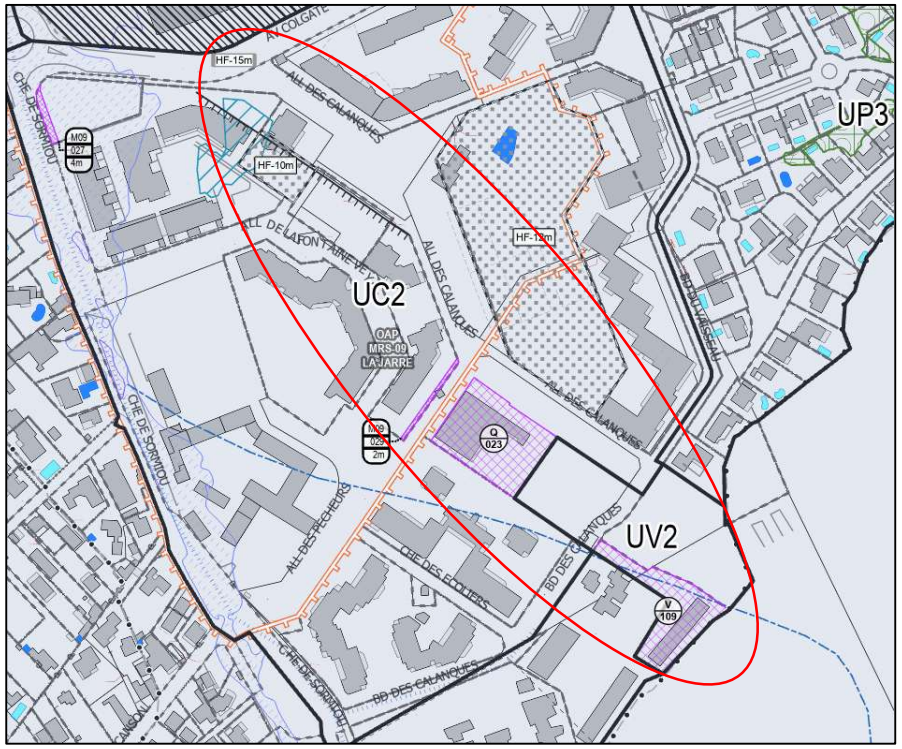
Dans le cadre des aménagements issus du Projet de Renouvellement Urbain de la Soude et des hauts de Mazargues, l'emplacement réservé de voirie M09-015 est supprimé car la desserte du quartier s'effectue à présent par le Boulevard des Calanques.

Par ailleurs, l'emplacement réservé QV 002 est repositionné sur les parcelles privées pour l'extension du parc public ; et un zonage UV2 est instauré sur le parc public existant et son projet d'extension.

PLUi avant modification :



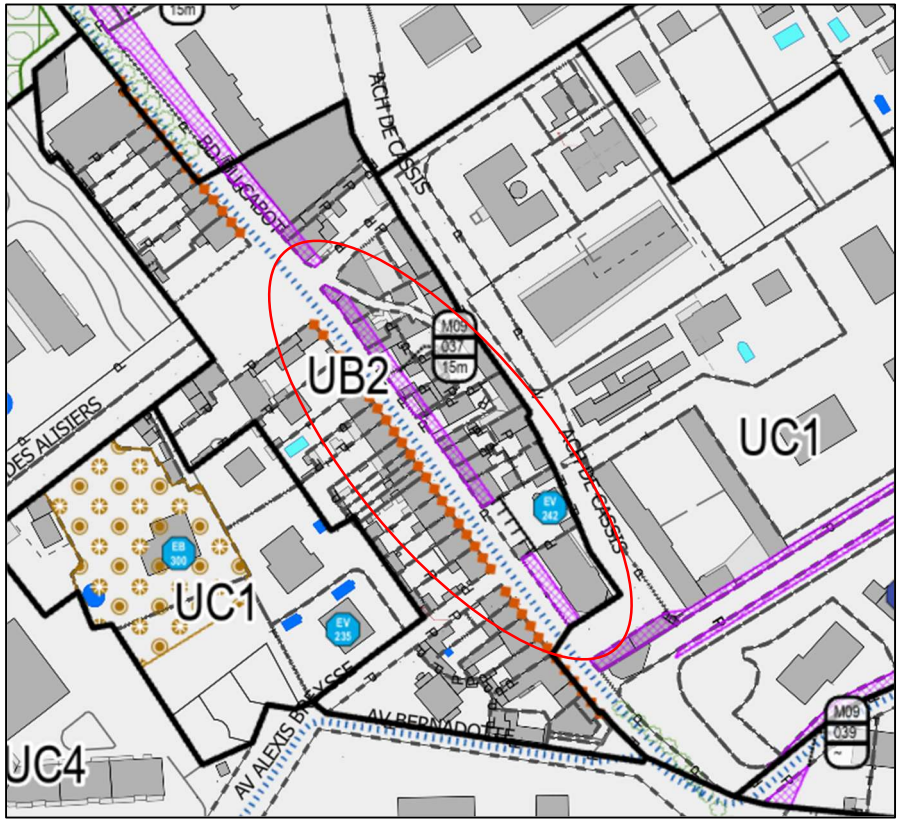
PLUi après modification :



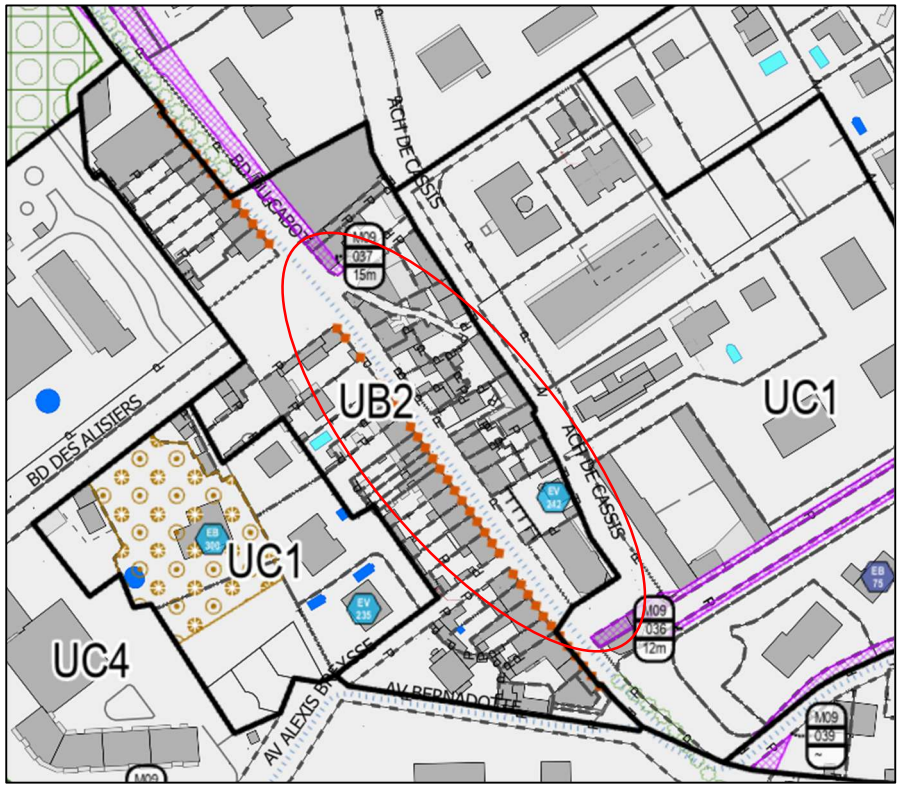
Justification :

L'élargissement du Bd du Cabot n'est pas nécessaire sur la portion de voie entre la rue André Loo et la rue Louis Nazury, l'emplacement réservé M09-37 est donc supprimé après enquête publique.

PLUi avant modification :



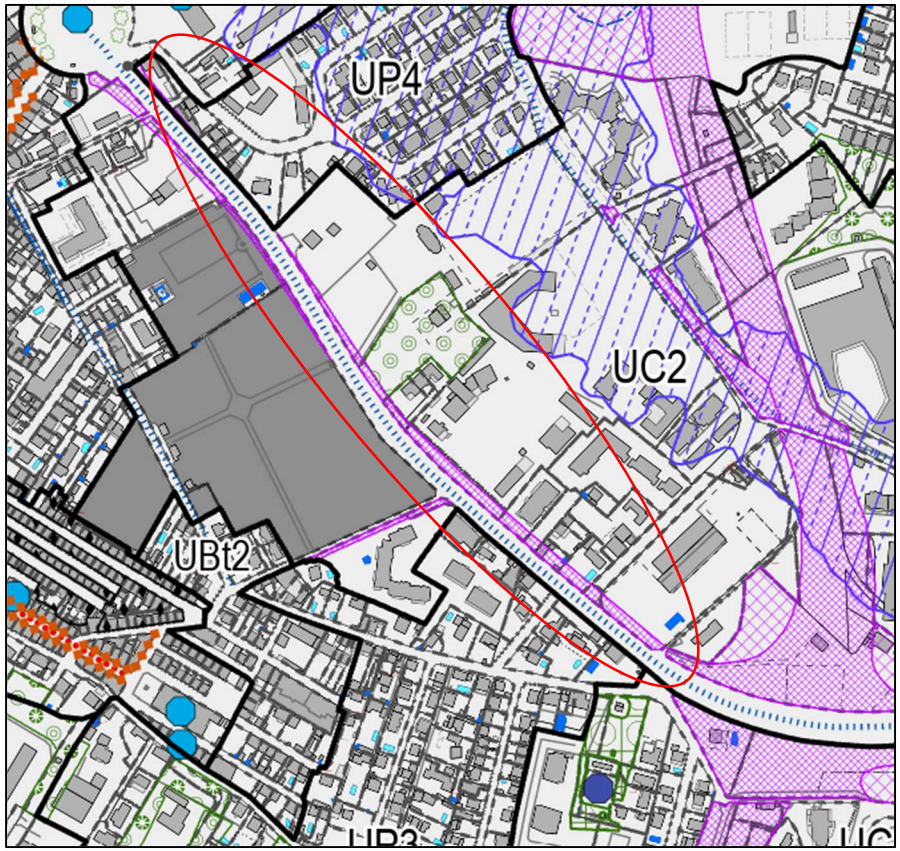
PLUi après enquête publique :



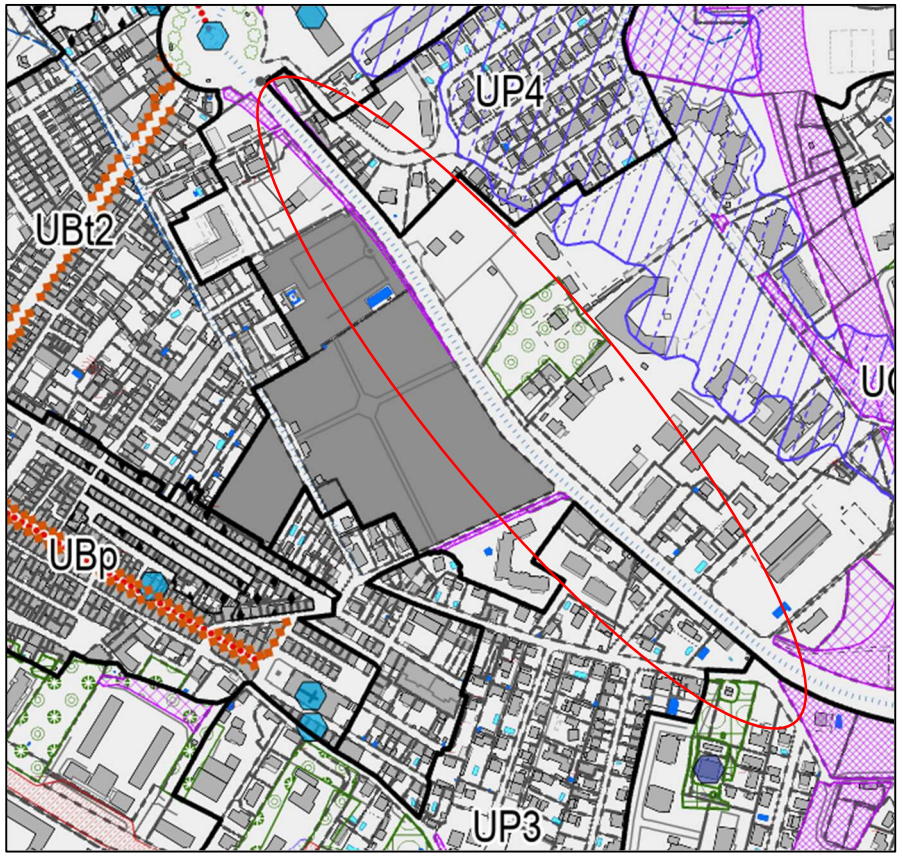
Justification :

L'élargissement de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny côté nord, depuis la parcelle P0047 jusqu'à la Traverse de la Gouffone n'est plus envisagé. L'emplacement réservé M09-049 est donc supprimé sur cette portion après l'enquête publique.

PLUi avant modification :



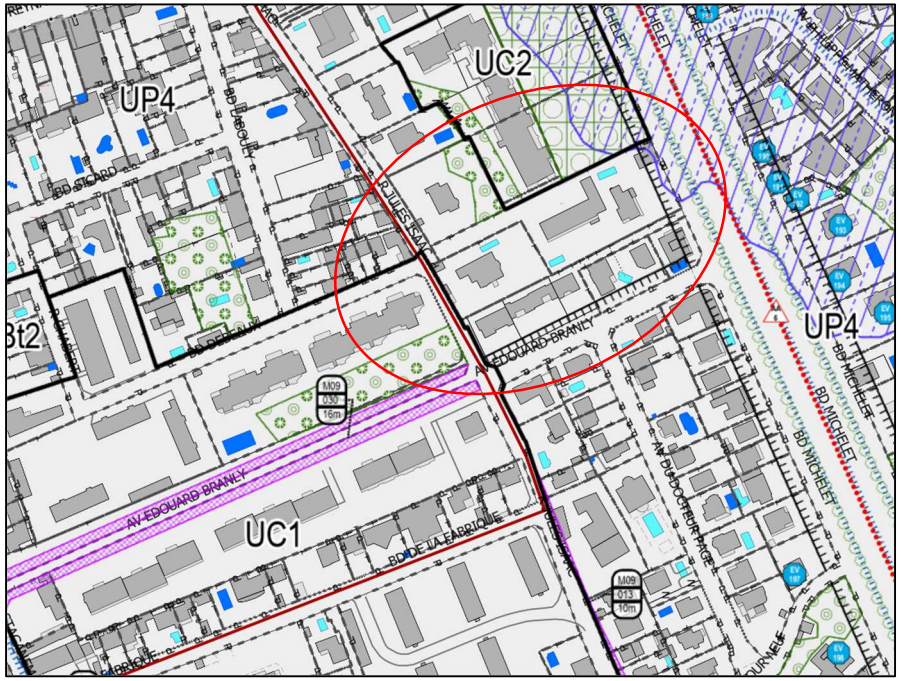
PLUi après enquête publique :



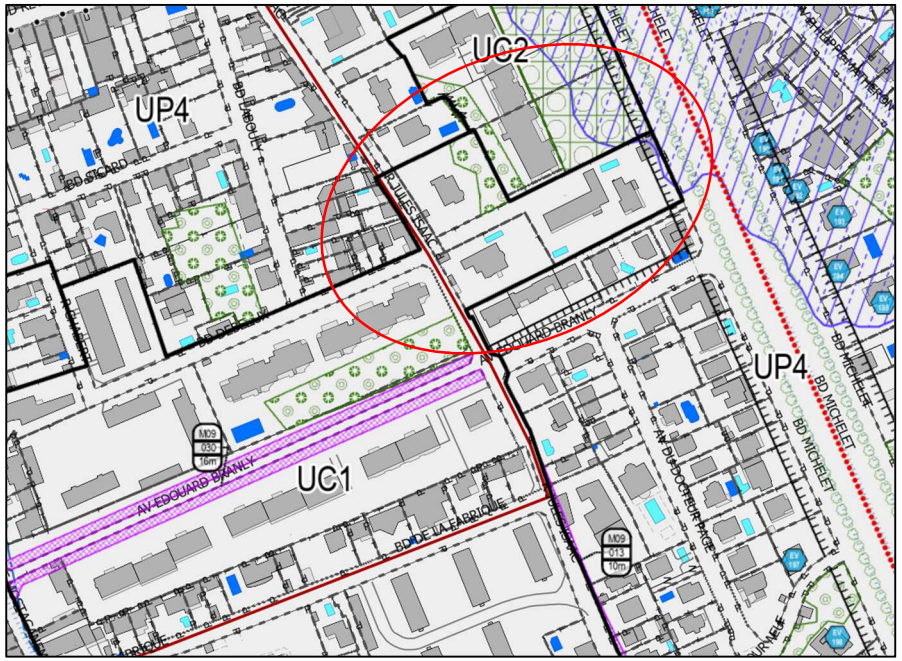
Justification :

A la suite de l'enquête publique, une modification du zonage est opérée entre le Bd Michelet et la rue Jules Isaac afin de favoriser des opérations de renouvellement urbain par densification. Un zonage UC1 est instauré sur les tènements fonciers de taille plus importante précédemment zonés en UP4, qui s'avérait être un zonage plutôt adapté seulement pour des constructions de type pavillonnaire, sur des parcelles de taille plus modestes.

PLUi avant modification :



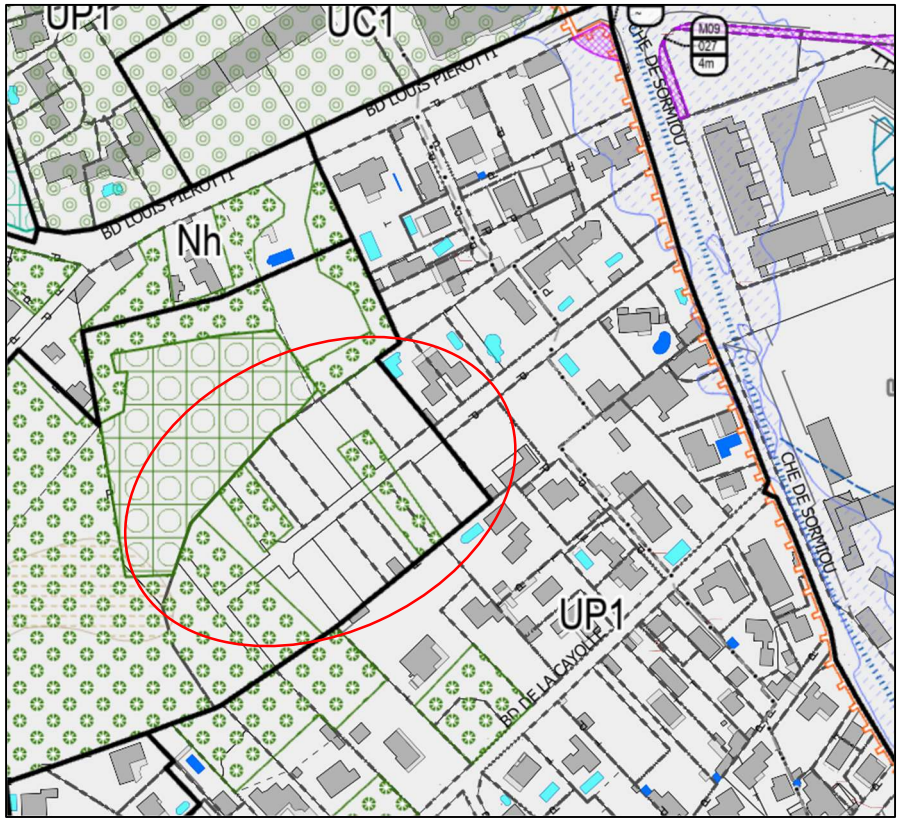
PLUi après enquête publique :



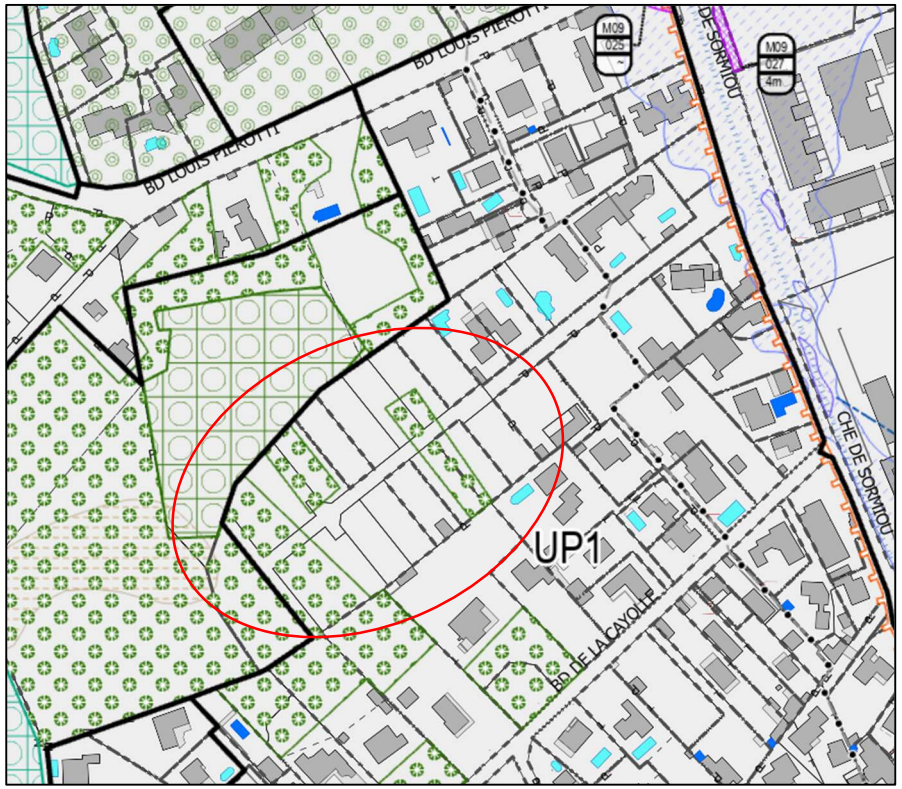
Justification :

Près du chemin de Sormiou, le zonage Ns existant constitue une erreur matérielle car des constructions sont existantes, ayant été validées au terme d'une procédure judicaire. Il convient donc de rétablir en zone urbain (UP1) les parcelles construites après enquête publique.

PLUi avant modification :



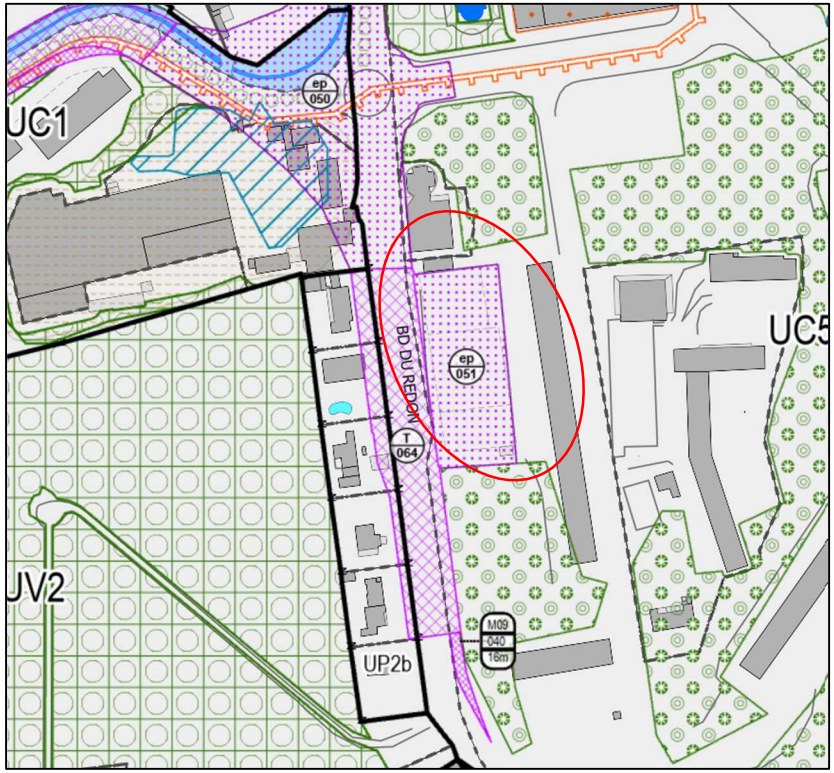
PLUi après enquête publique :



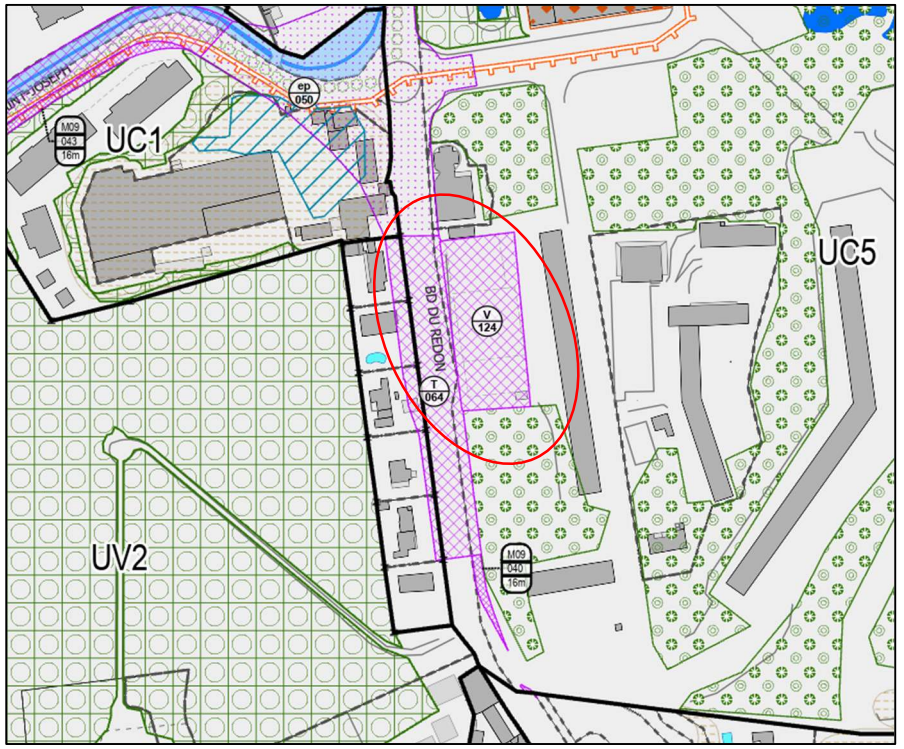
Justification :

A la Rouvière, les études sur les aménagements publics autour du futur terminus de la ligne de tram ne sont pas suffisamment abouties pour justifier de la nécessité de geler le terrain actuellement occupé par les courts de tennis. La servitude de pré-localisation pour équipement EP-051 est donc supprimé.
Un emplacement réservé pour un futur espace vert est institué pour préserver la copropriété des nuisances du futur tram.

PLUi avant modification :



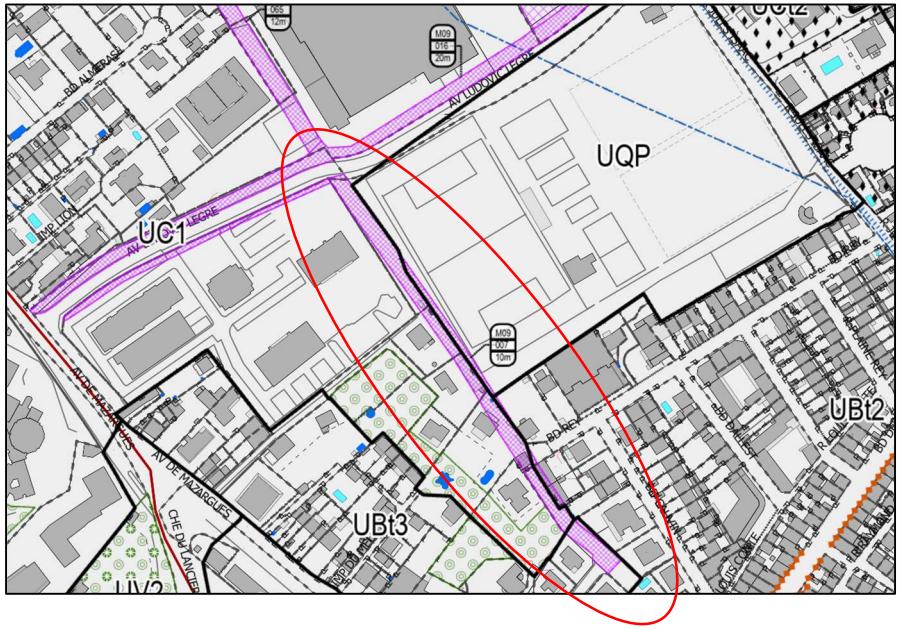
PLUi après enquête publique :



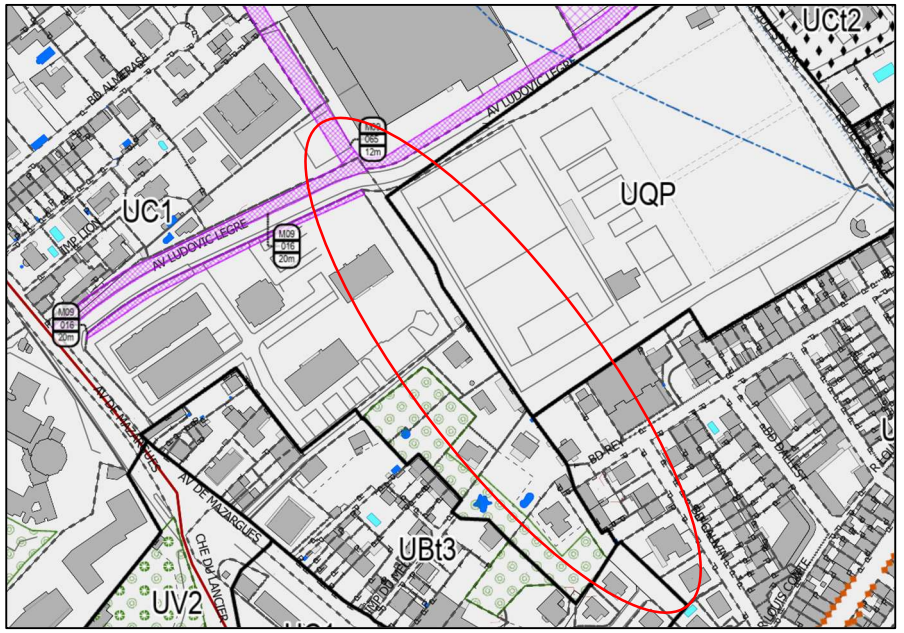
Justification :

A la suite de l'enquête publique et suite à la renonciation de la Métropole d'acquérir les terrains, l'emplacement réservé M09-007 (50 bd Rey), ce dernier est supprimé.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

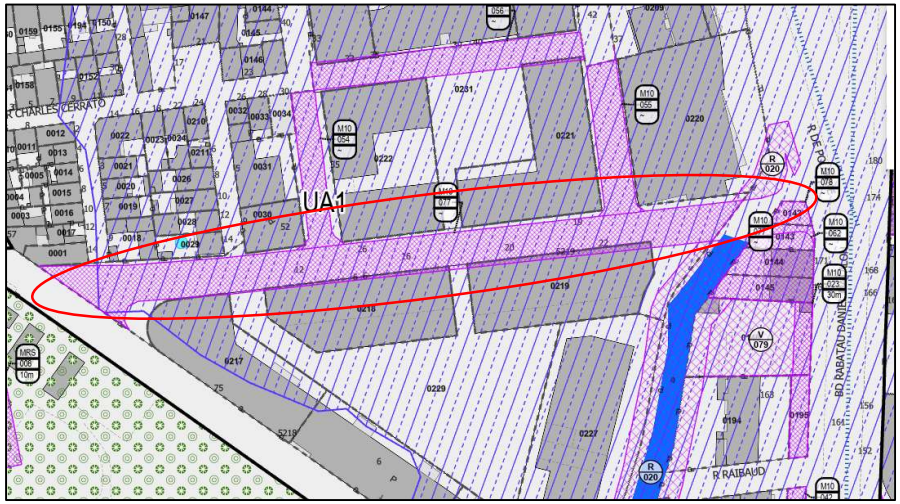


2.4.6 10ème arrondissement

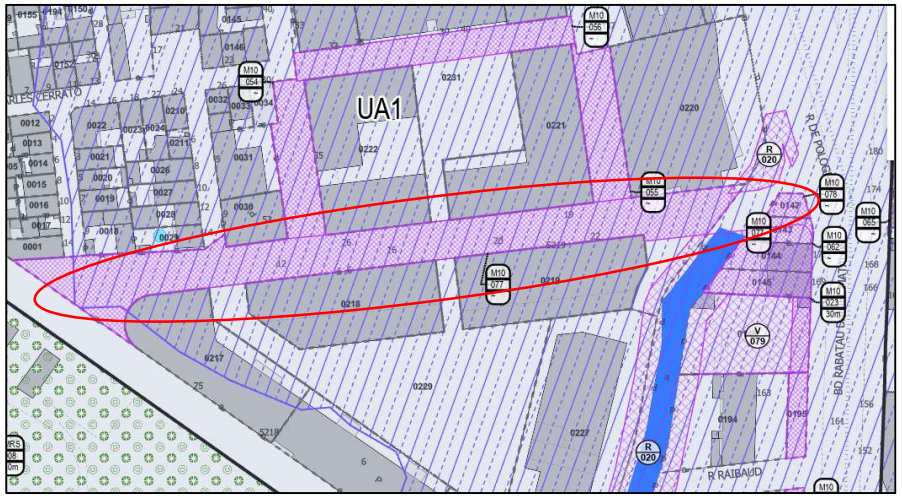
Justification :

Une correction d'erreur matérielle est apportée sur l'emplacement réservé pour voirie M10-077 situé rue Jean Baptiste Reboul. L'objectif est de faire coïncider l'emprise de cet emplacement réservé avec l'emprise réelle occupée par la voie sur les parcelles qui n'ont pas encore été rétrocédées à la Métropole.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

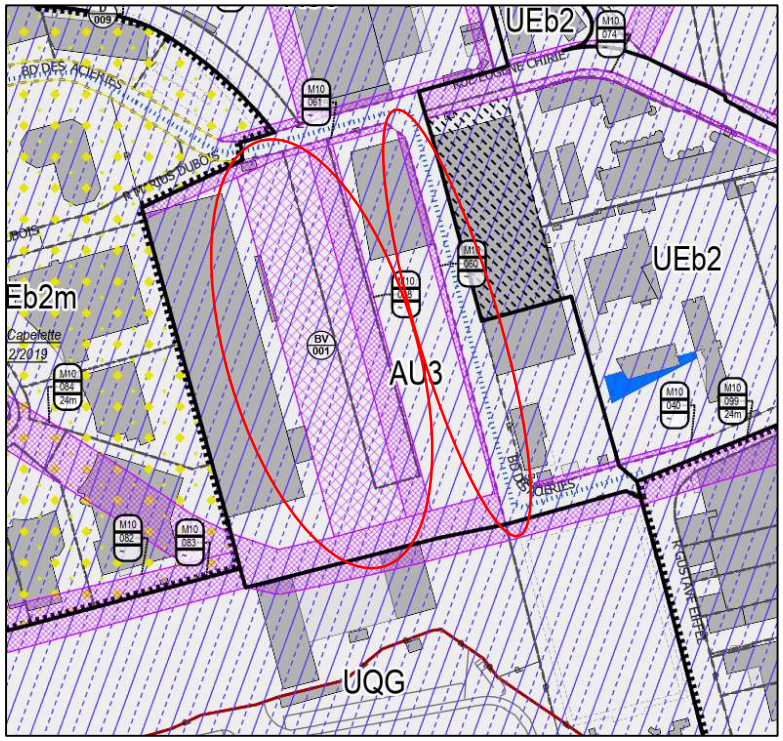


Justification :

Sur l'emplacement réservé BV001, perpendiculaire à la rue Marius Dubois, le projet d'espace vert public initialement prévu s'avère inapproprié car il se situe sur une emprise foncière à usage militaire. En conséquence, la vocation de cet emplacement réservé (et donc sa dénomination) est modifiée pour correspondre uniquement à un projet de bassin de rétention. Il est à présent identifié en tant qu'emplacement réservé B223.

Par ailleurs l'emplacement réservé M10-060 pour l'élargissement du Bd des Aciéries est supprimé car il n'est plus d'actualité.

PLUi avant modification :

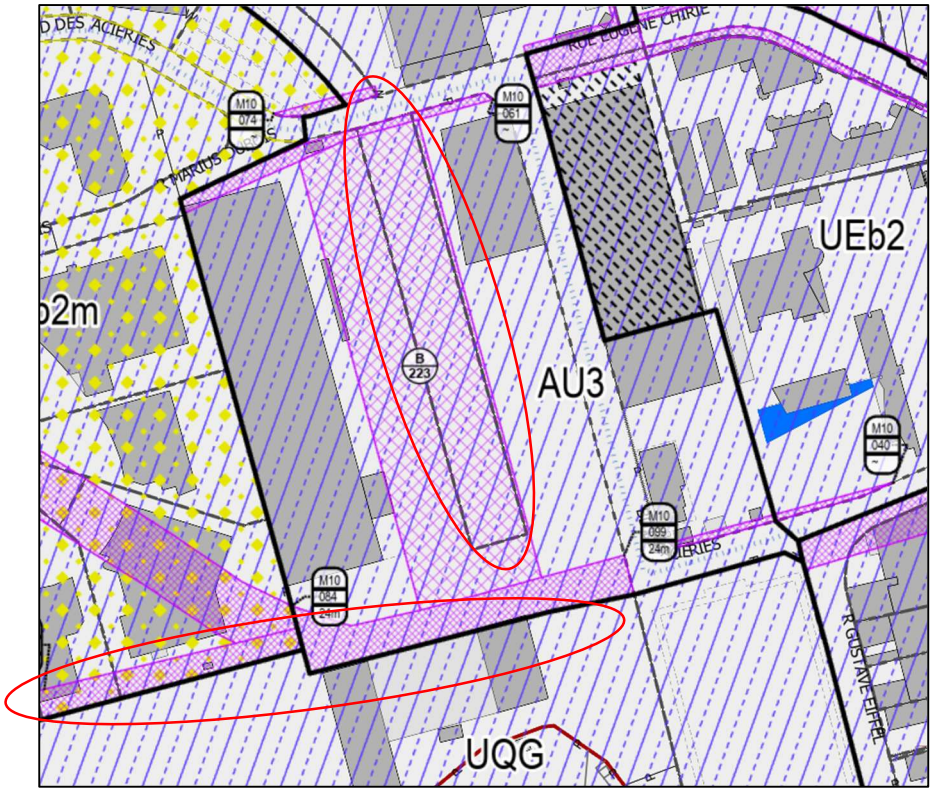


PLUi après modification :

Modifications après enquête publique :

De nouvelles voies ouvertes à la circulation publique ne peuvent être réalisées à l'intérieur du site de commandement de l'armée de terre pour des raisons de sécurité. En conséquence, les emplacements réservés pour voirie inscrits sur le domaine militaire sont réduits.

Toutefois, la réalisation d'une coulée hydraulique traversant le terrain du nord au sud est nécessaire afin d'améliorer la vulnérabilité du site par rapport au risque inondation. En conséquence l'emplacement réservé B223 est élargi pour un dimensionnement suffisant de cet ouvrage**.**



Justification :

Sur le boulevard de Pont de Vivaux, l'emplacement réservé Z036 prévu pour un équipement public de la ville est supprimé car le projet n'est plus d'actualité.

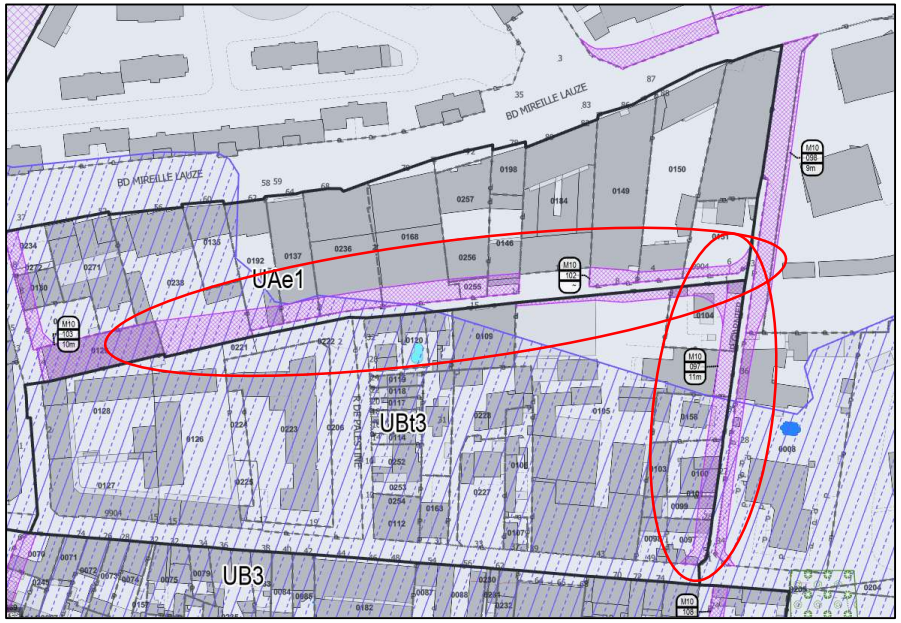
PLUi avant modification :

PLUi après modification :

Justification :

Les emplacements réservés M10-102 (élargissement et prolongation de la traverse Jourdan vers la rue Laugier) et M10-097 (élargissement de la rue Garnier) sont recalés en fonction des limites parcellaires.

PLUi avant modification :



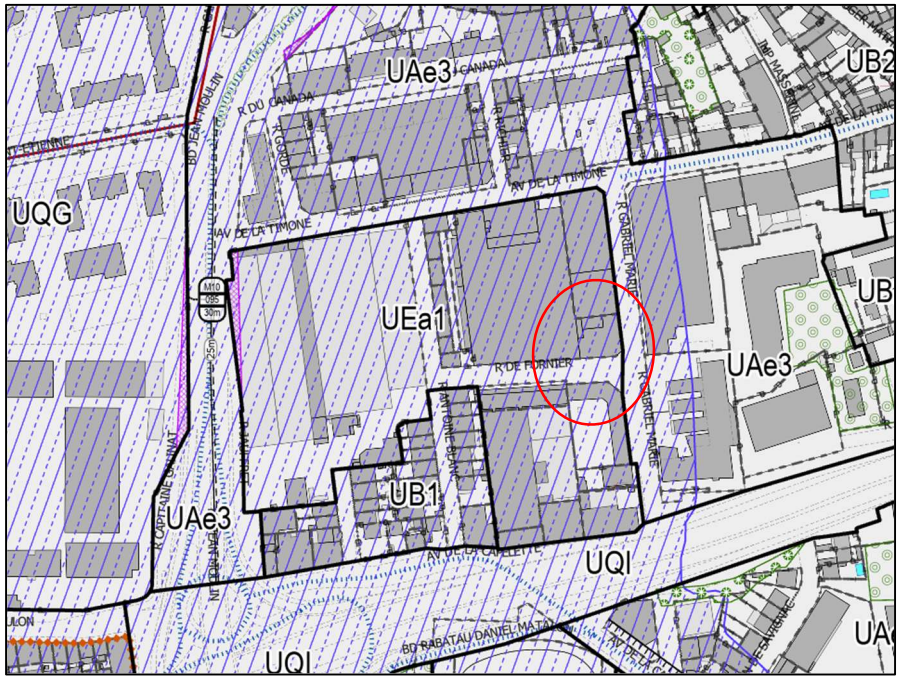
PLUi après modification :

Justification :

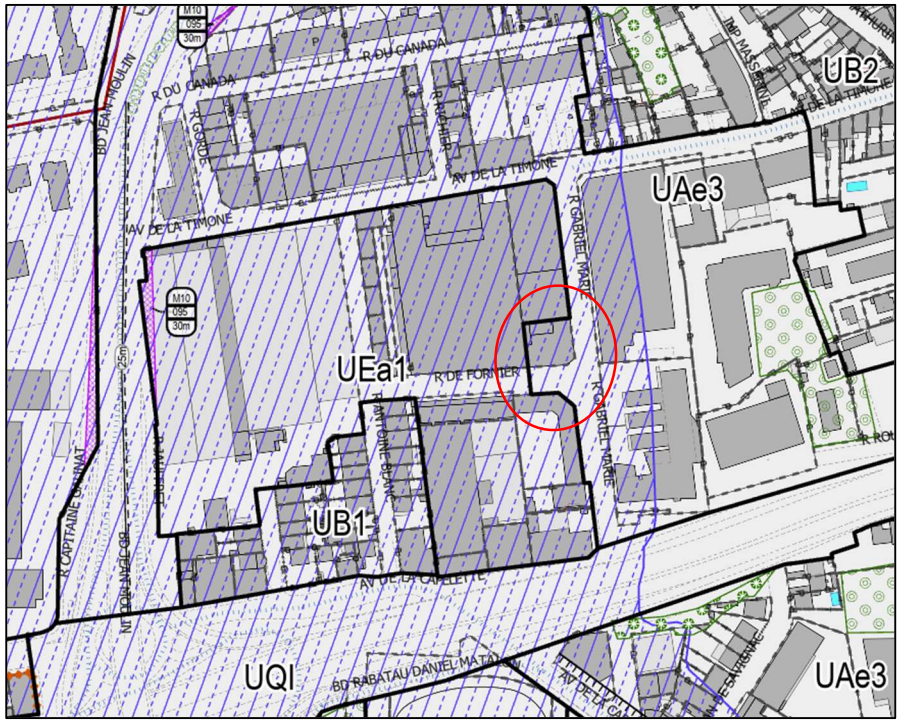
A la suite de l'enquête publique, rue Gabriel Marie, afin de surélever un bâtiment existant dans les proportions comparables à celles des immeubles d'habitation jouxtant la parcelle 131210855 A0038, celui-ci est zoné en AUe3, en cohérence avec le zonage déjà présent de l'autre côté de la rue.

Cette évolution permettra une opération de renouvellement urbain qui s'intègrera de façon plus harmonieuse dans le tissu bâti existant.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

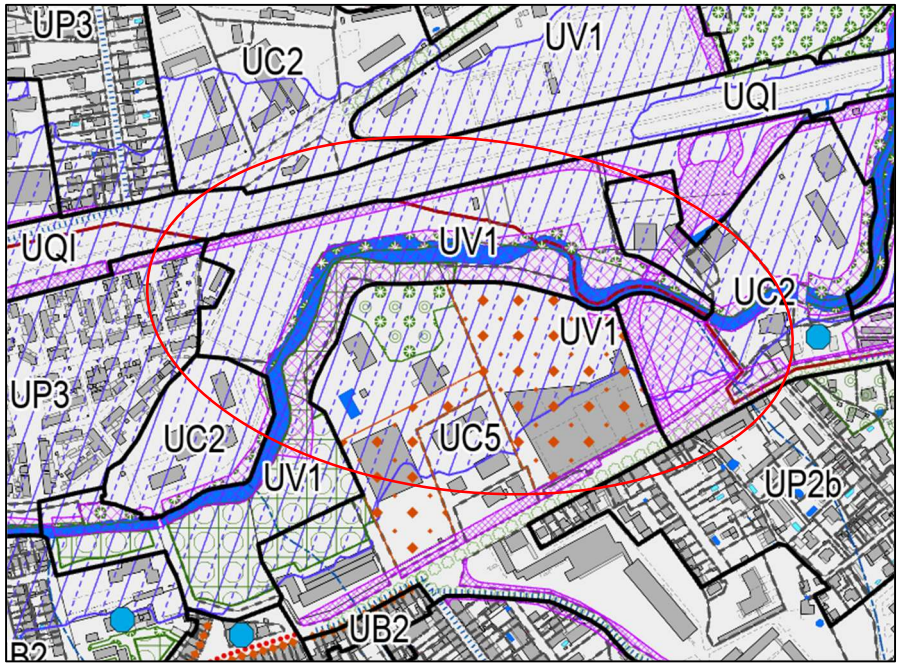


Justification :

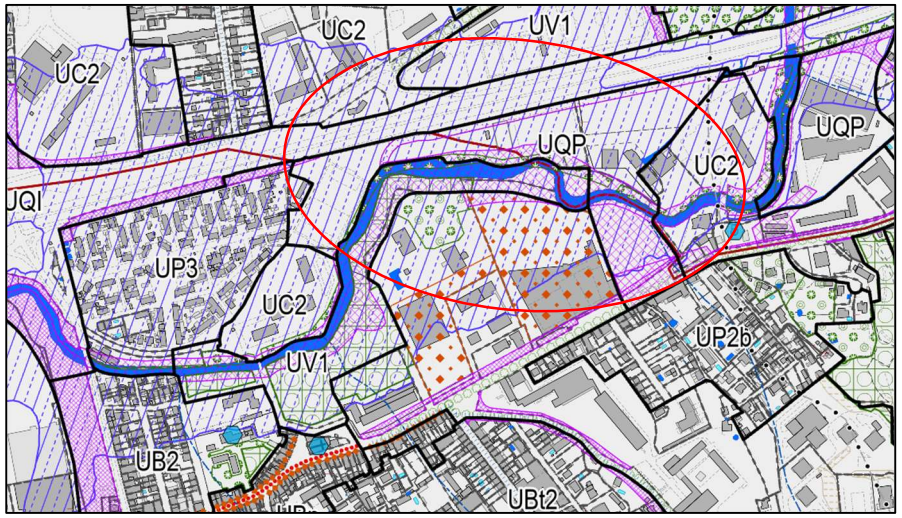
A la suite de l'enquête publique et afin de faciliter le redéploiement d'une unité de la direction des déchets sur le site déjà exploité de « la Bounaude », il convient de mettre un zonage cohérent avec les bâtis et activités existants et à venir. Un zonage UQP dédié aux équipements publics est positionné.

Dans le même temps, les emplacements réservés pour voirie MRS016, MRS 015 et M11-111 correspondant à un projet qui a été abandonné sont supprimés. Une servitude de pré-localisation pour équipement V0-081 est cependant instaurée afin de garantir la continuité du projet d'aménagement d'une voie douce le long de l'Huveaune.

PLUi avant modification :



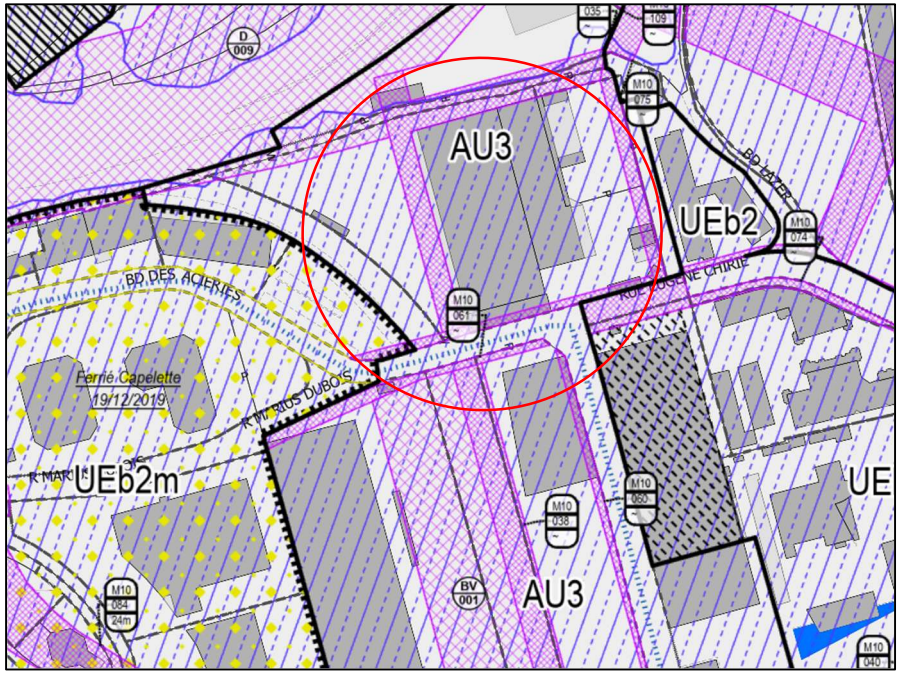
PLUi après enquête publique :



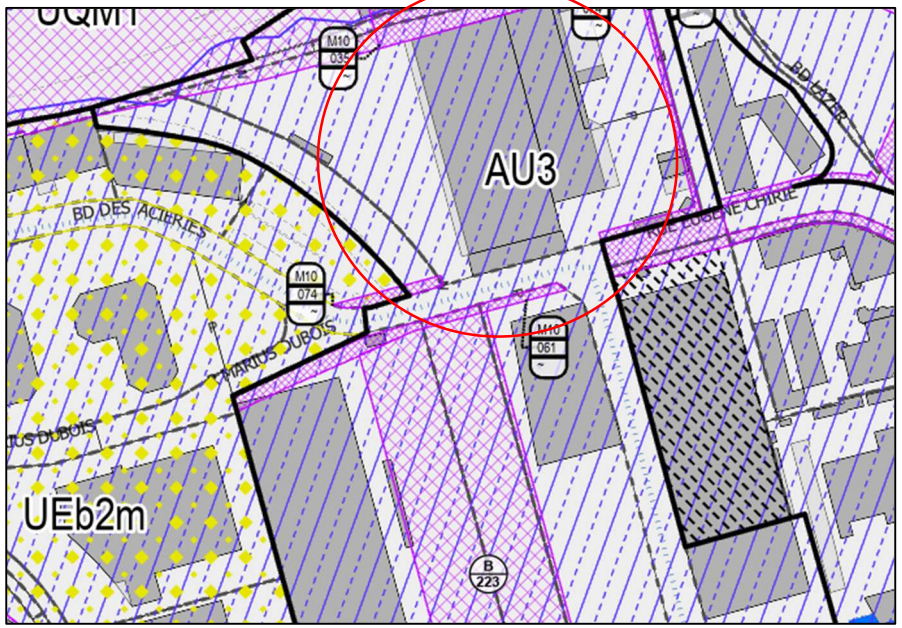
Justification :

A la suite de l'enquête publique et afin de préserver le bâti de l'entreprise en activité et de permettre sa modernisation sans démolition de l'existant, les emplacements réservés M10-035 et M10-074 situés sur le foncier occupé par cette entreprise (Bd des Aciéries, traverse du Panthéon et Bd Lazer) sont réduits.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

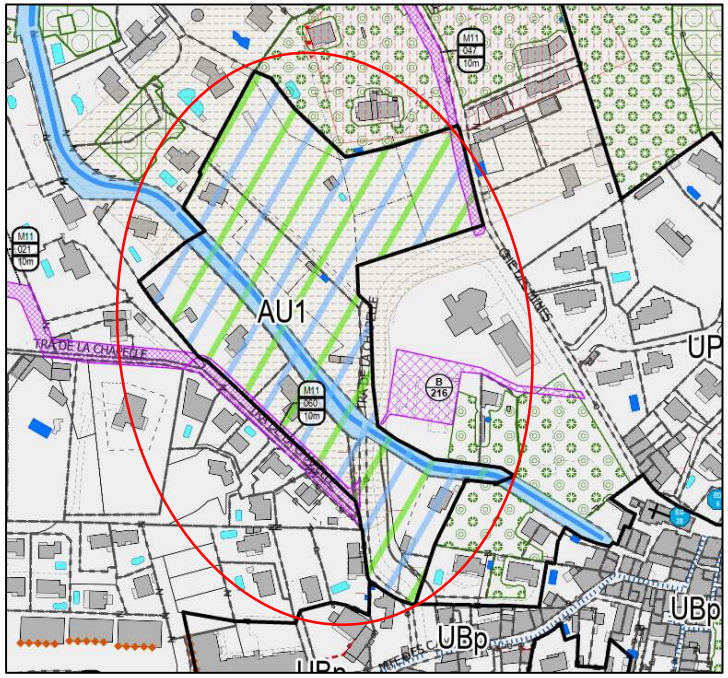


2.4.7 11ème arrondissement

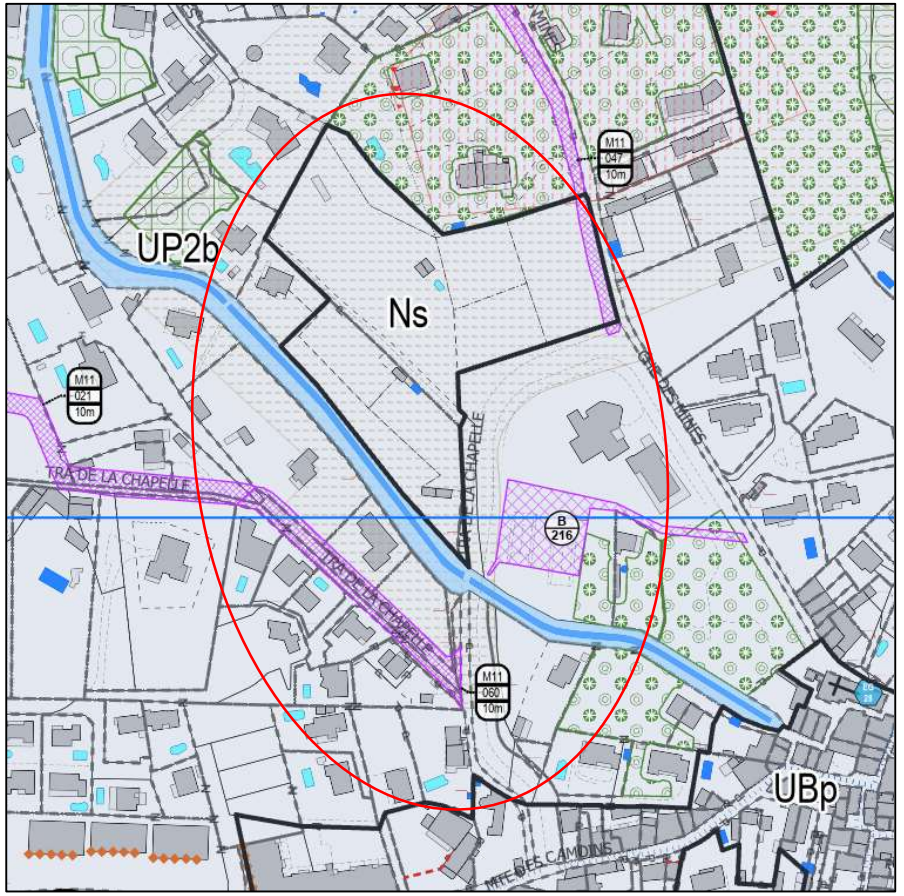
Justification :

Traverse de la Chapelle, la zone AU1 à vocation d'habitat des Camoins se situe sur les piémonts du massif du Garlaban. Le secteur se situe à proximité du village des Camoins , au cœur d'un tissu urbain de maisons pavillonnaires peu denses. L'évolution du zonage de la zone à urbaniser des Camoins est inscrite. Compte tenu de la très forte topographie et du boisement de qualité, il est décidé de ne pas donner suite à un éventuel projet urbain. Le site est donc reclassé en zone naturelle à l'exception des parties déjà construites qui sont zonées en UP2b.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Justification :

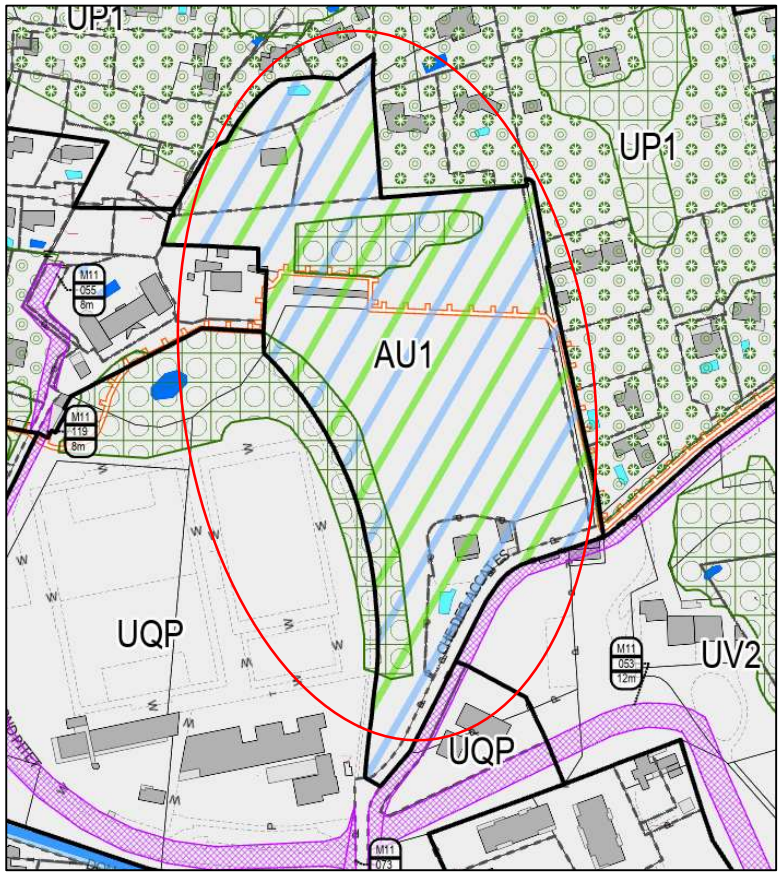
Chemin des Accates, la zone AU1 Ruissatel-Jouvène à vocation d'habitat, dans le 11ème arrondissement de Marseille, se trouve à proximité immédiate du noyau villageois de la Valentine et en contact direct avec une vaste zone pavillonnaire peu dense allant des Accates au pied du massif de la Salette. Il s'agit d'une zone dont la ville de Marseille est majoritairement propriétaire.

Au vu des besoins identifiés en matière de création de logements et des capacités résiduelles du territoire, il est décidé d'ouvrir à l'urbanisation cette zone à travers la modification n°4.

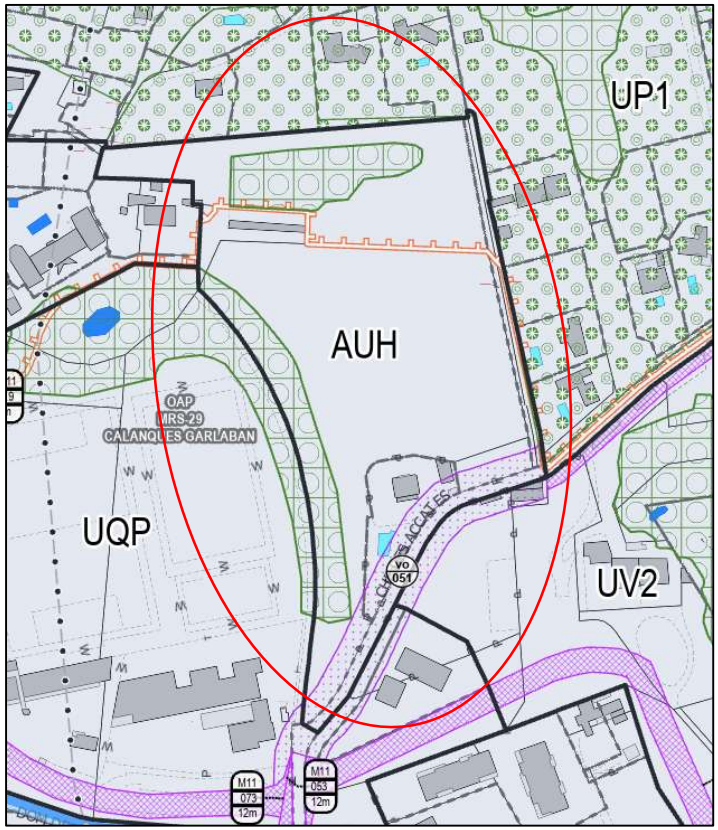
En lien avec le projet, encadré par l'OAP La Jouvène, plusieurs modifications du zonage sont inscrites :

- Le zonage AU1 bascule vers AUH sur lequel est envisagé le développement de petits collectifs pour un total de 50 à 60 logements dont au moins 30% de logements sociaux. Le programme prévoit donc une densité de 57 logements à l'hectares calculée sur l'assiette de projet, hors EBC et habitations existantes ;
- L'emplacement réservé pour voirie le long du chemin de Accates est remplacé par une servitude de pré-localisation pour équipement afin de faciliter l'adaptation du positionnement de la voirie en fonction du projet ;
- Le périmètre de la nouvelle OAP de composition La Jouvène est inscrit au plan de zonage sur la même délimitation que la zone AUH.

PLUi avant modification :



PLUi après modification (avant enquête publique):



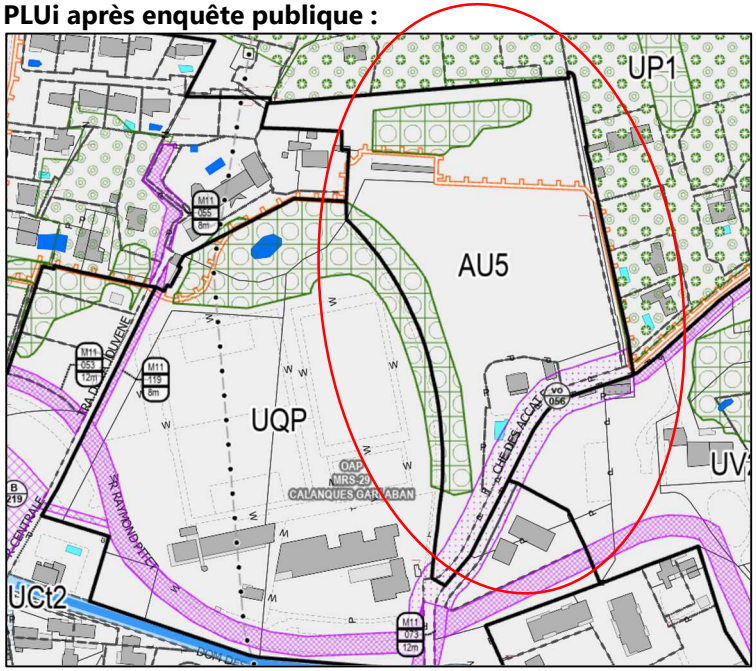
Modifications après enquête publique :

L'enquête publique de la modification N°4 du PLUi a fait l'objet d'un très grand nombre de remarques sur le secteur de la Jouvène. Il en ressort un véritable manque d'équipement de proximité à l'échelle du quartier et de nombreux problèmes de circulation.

Les arbitrages post enquête publique entre la Métropole et la ville de Marseille ont conclu à la nécessité de modifier en profondeur le projet et de destiner ce site à un pôle d'équipement.
Le site ne sera donc pas ouvert à l'urbanisation à la modification n° 4 est en attente de la définition d'un nouveau programme d'équipement.

C'est pourquoi le zonage passe en AU5, zone à urbanisée fermée à destination d'équipement, et le périmètre de l'OAP est supprimé.

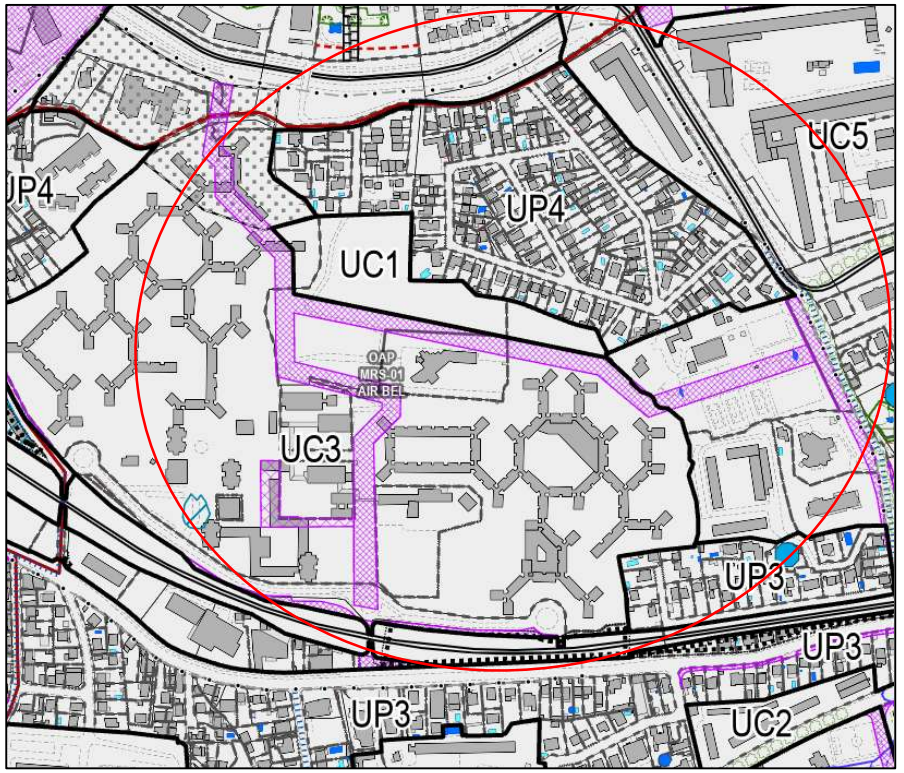
PLUi après enquête publique :



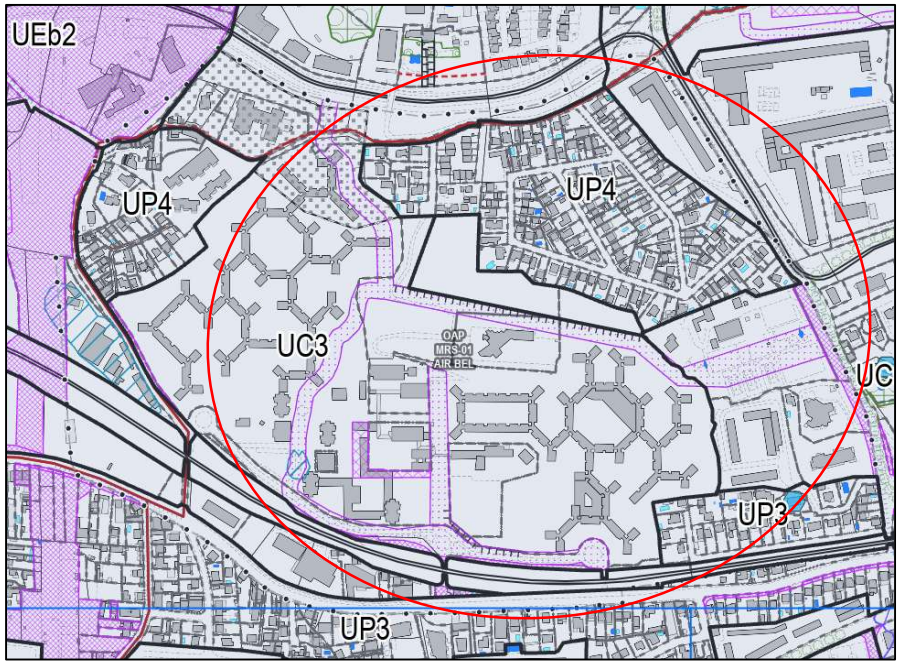
Justification :

En lien avec la mise à jour du projet encadré par l'OAP Air Bel, l'emplacement réservé voirie M11-092 qui maille le site, est transformé en servitude de pré-localisation pour équipement. La topographie du site contraint fortement la constructibilité prévue au nord (zonage UC1 et UC3 en partie). Les constructions envisagées le long du futur axe est-ouest seront pensées pour s'intégrer au maximum dans la pente et leur alignement à l'espace public apparait indispensable dans certains cas afin de limiter d'importants mouvements de terre et favoriser au mieux les accès piétons et véhicules.

PLUi avant modification :



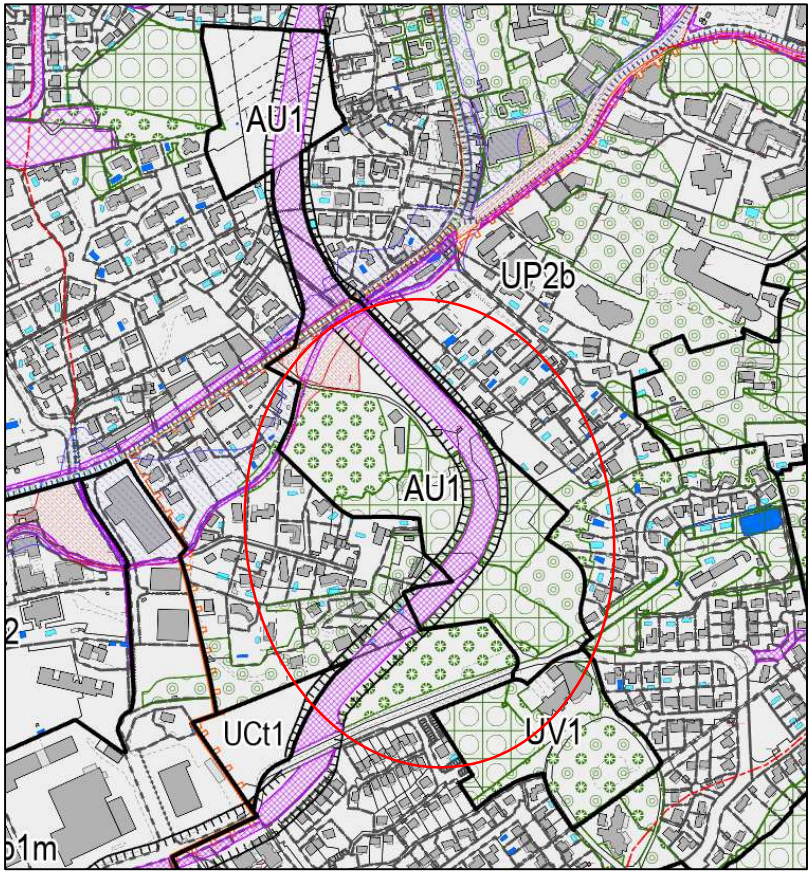
PLUi après modification :



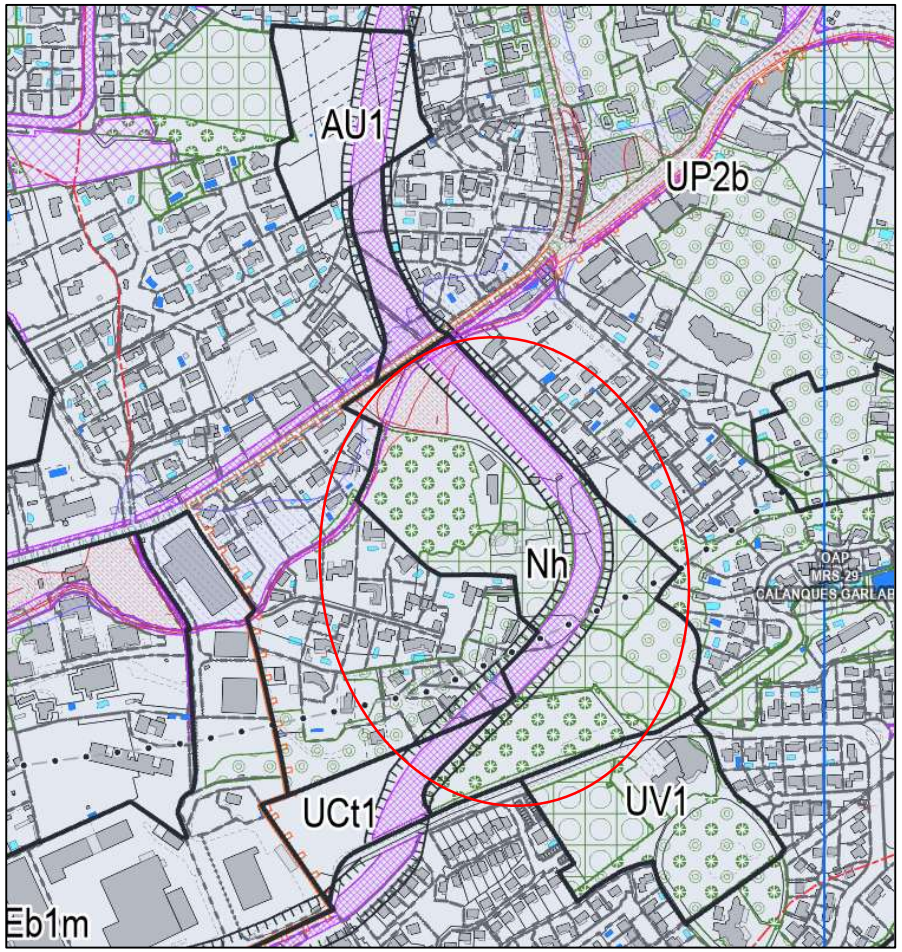
Justification :

A côté du Château de la Buzine, le zonage de la zone à urbaniser AU1 évolue au profit d'une zone Nh. Compte tenu de la topographie extrêmement compliquée du site et de son boisement très qualitatif il est décidé de ne pas ouvrir à l'urbanisation cette zone et de la refermer en grande partie en zone naturelle.

PLUi avant modification :



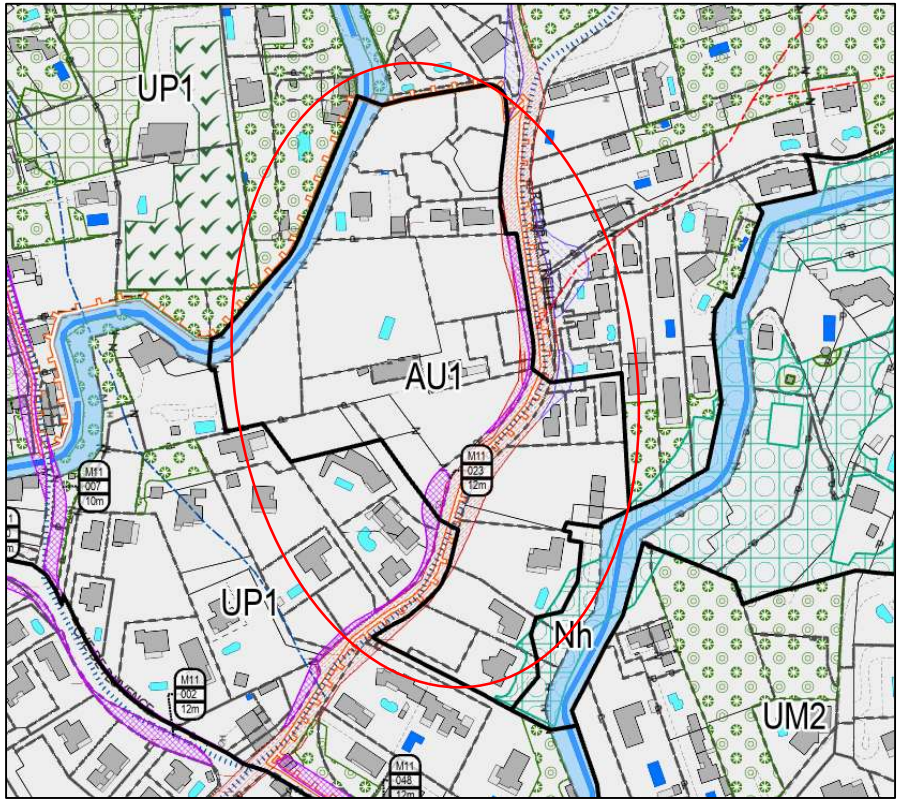
PLUi après modification :



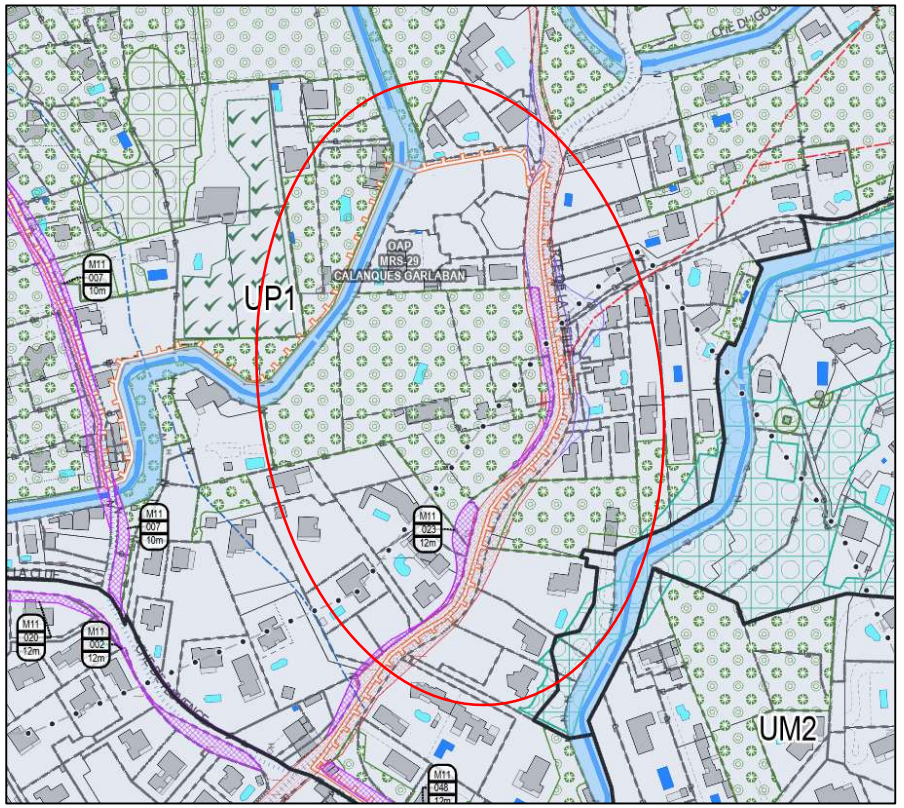
Justification :

Sur le secteur de la Treille, la zone classée en AU1 à vocation d'habitat s'est finalement urbanisée ces dernières années grâce à des droits à construire obtenus avant l'approbation du PLUi. Il s'agit aujourd'hui d'un site urbain équipé et en grande majorité bâti. Il ne rentre donc plus dans la définition des zones AU et doit être rebasculé dans un zonage urbain. Compte tenu du type de tissu urbain constitué et de la sensibilité paysagère au pied du village de la Treille, il est proposé un zonage UP1.

PLUi avant modification :



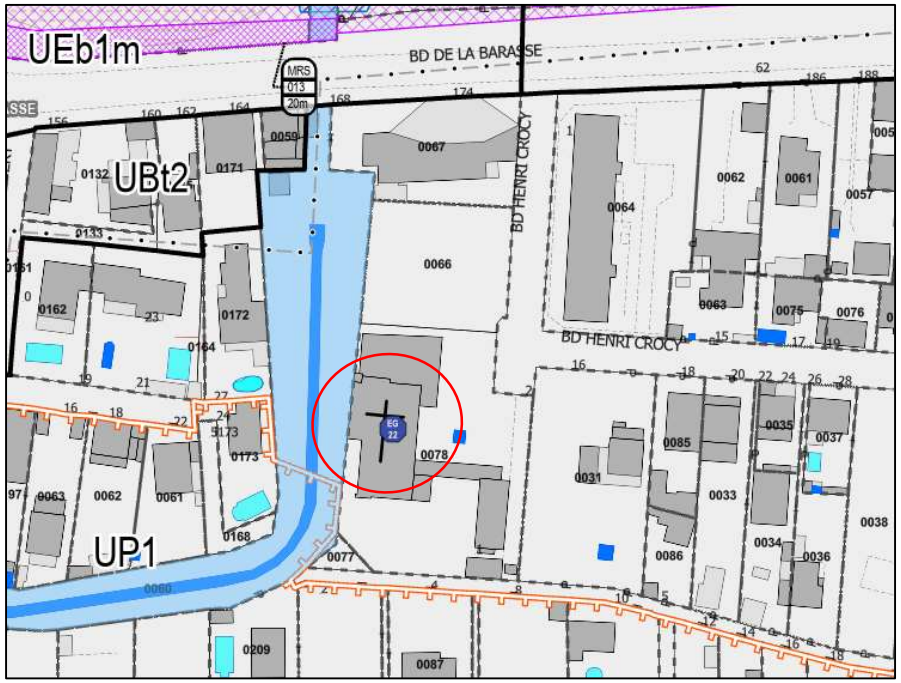
PLUi après modification :



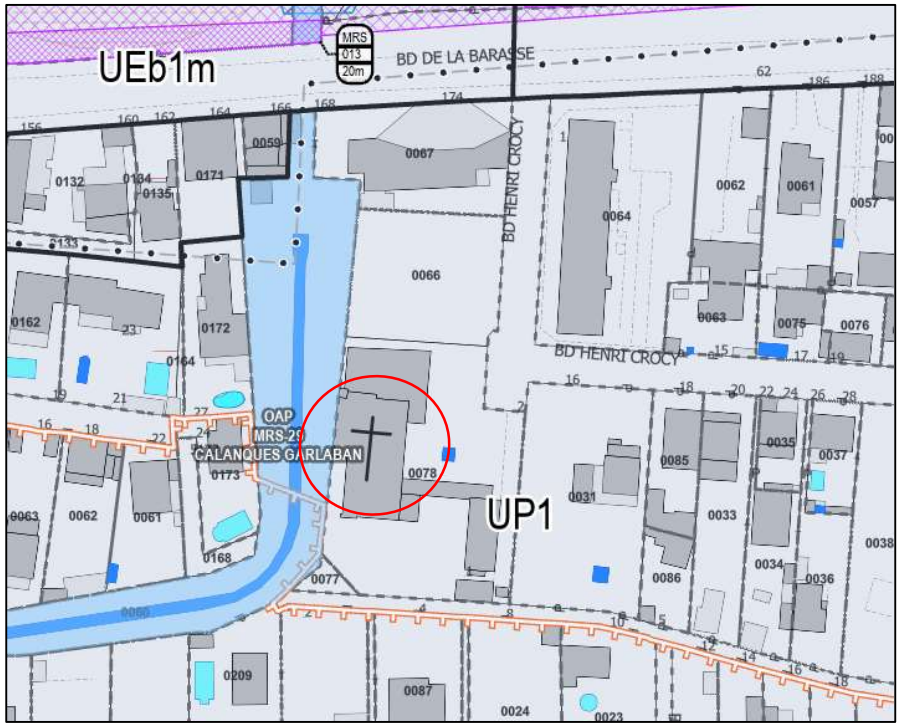
Justification :

La protection patrimoniale mise en place sur l'église de la Barasse est fondée sur une justification erronée. L'architecte F Pouillon n'en est pas le concepteur et de ce fait, elle ne présente pas de valeur architecturale. La protection est donc supprimée pour erreur matérielle.

PLUi avant modification :



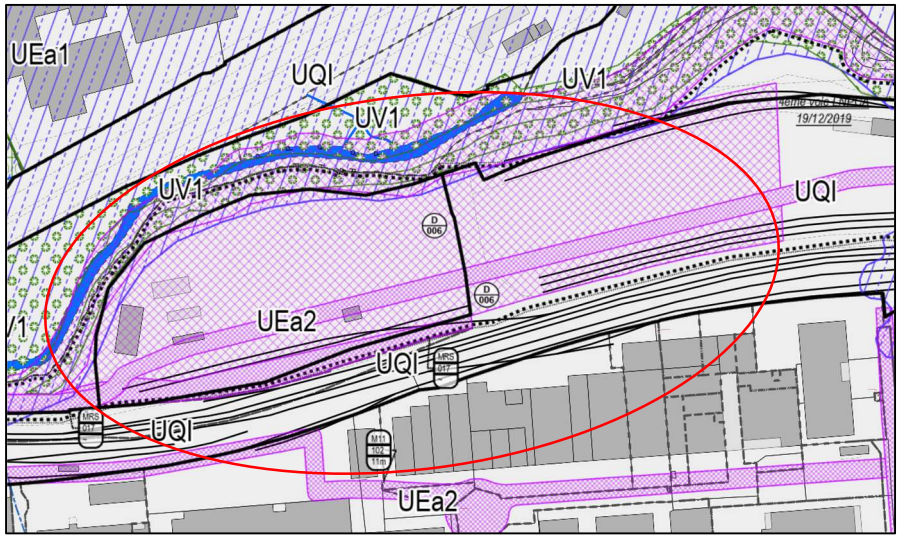
PLUi après modification :



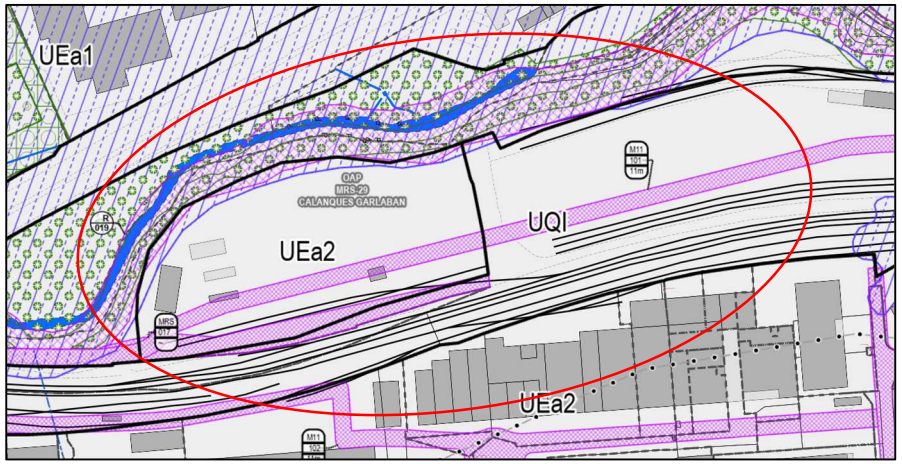
Justification :

A la suite de l'enquête publique, au nord de l'A50, l'emplacement réservé D006 (déchets-propreté urbaine) a fait l'objet de demande de délaissement et la Métropole a renoncé à acquérir le terrain. Il convient donc de supprimer cet emplacement réservé.

PLUi avant modification :



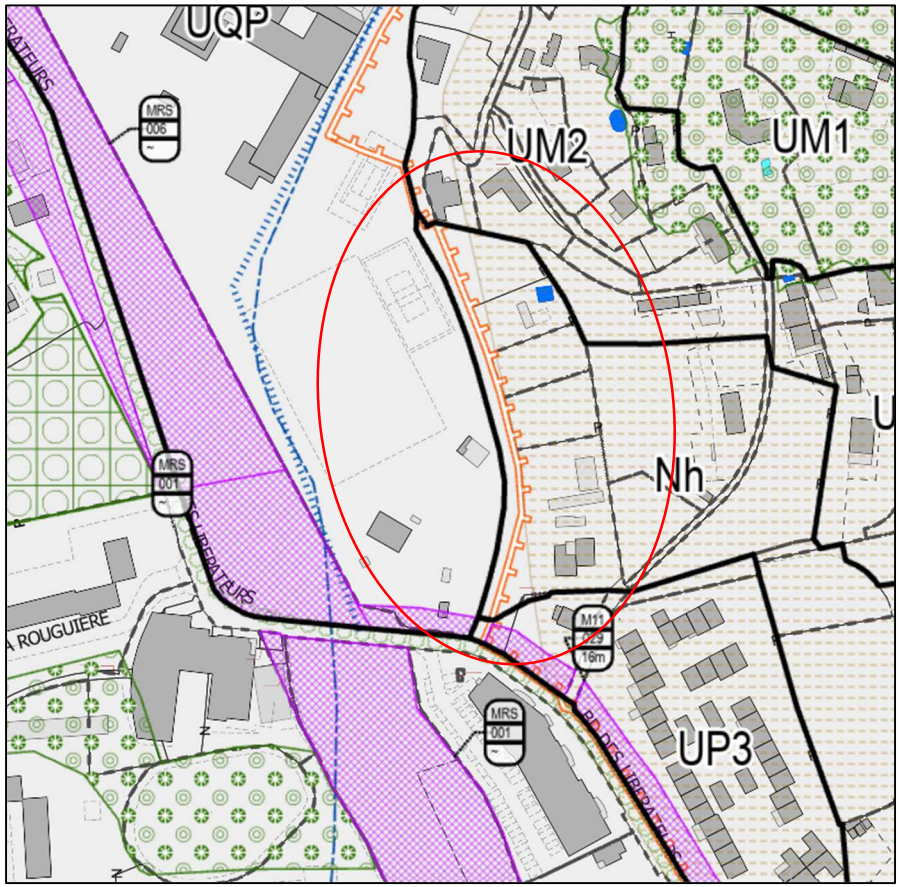
PLUi après enquête publique :



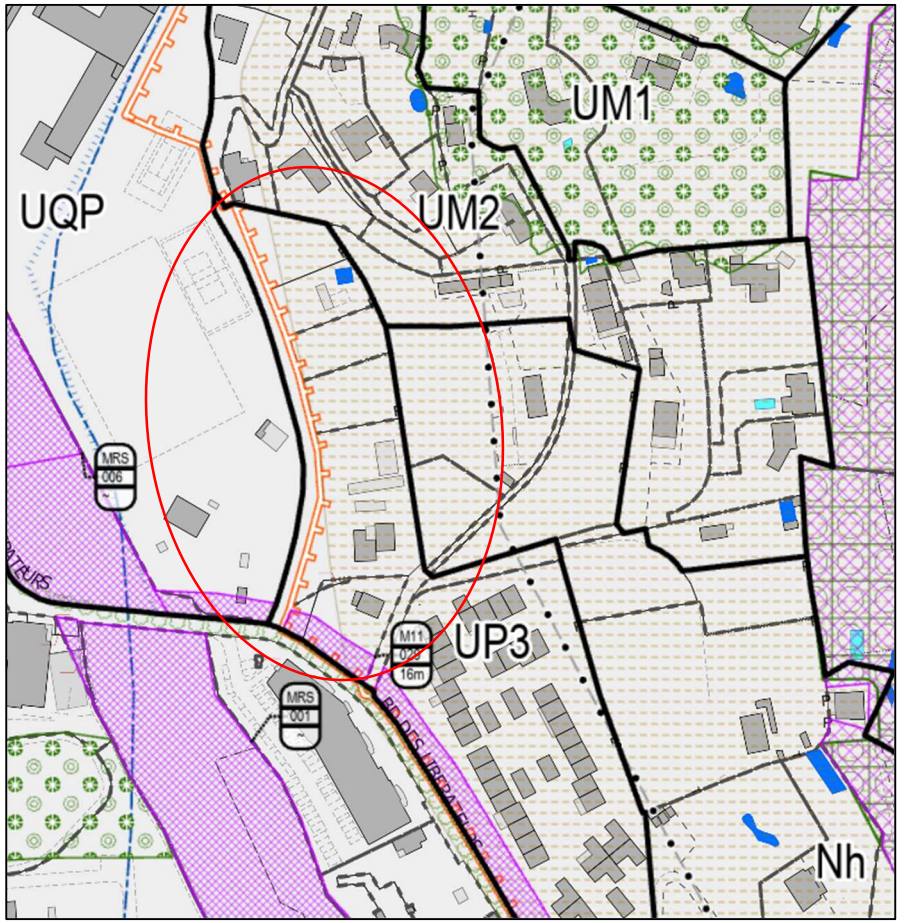
Justification :

Afin de prendre en compte un jugement du tribunal administratif, plusieurs parcelles proches du boulevard des libérateurs basculent de Nh vers UP3.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

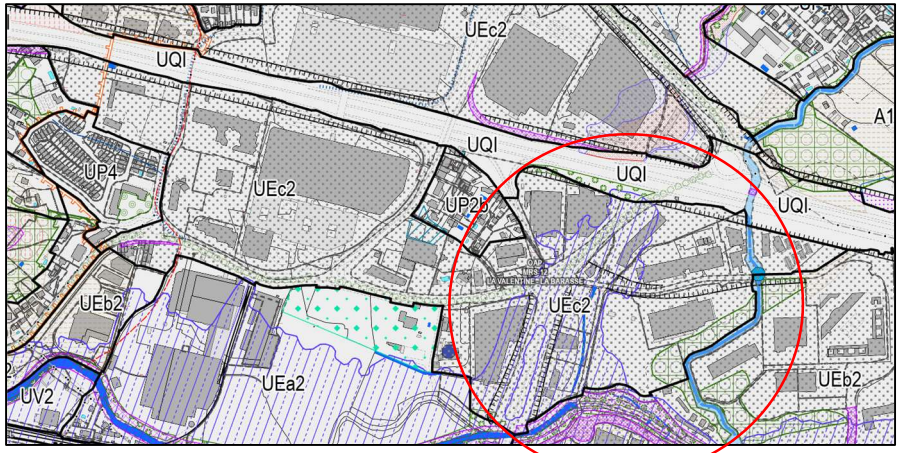


Justification :

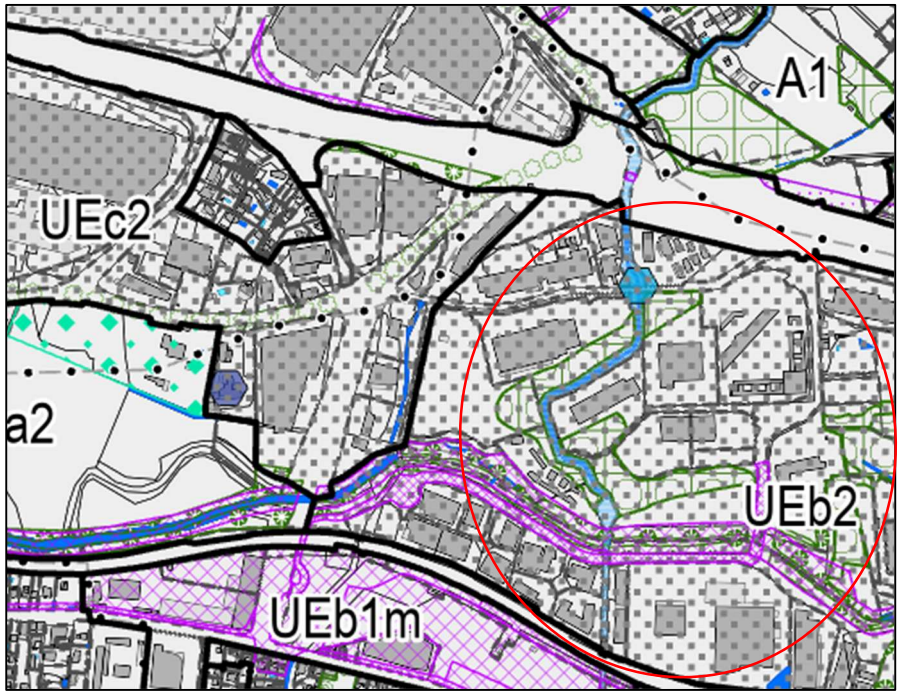
La surreprésentation des commerces sur le territoire Marseille Provence est régulièrement mise en avant par les différentes études réalisées par la Direction économique de la Métropole, mais aussi par les chambres consulaires (CCi et CMAR). La nécessaire maitrise de l'étalement des zones commerciale devient un enjeu majeur afin de limiter la concurrence foncière avec les autres types d'activité économique (tertiaire et industrie). Il convient donc de réduire la zone UEc de la Valentine qui s'étend aujourd'hui sur des entreprises existantes et de fixer un zonage en cohérence avec cet enjeu de limitation du commerce. L'ensemble du secteur Est le long de l'avenue du commandant de Robien est donc classé en zone UEb.

Ce changement est d'autant plus important sur ce site que le schéma de voirie n'est pas adapté au flux de véhicules engendré par le commerce et que de nombreux dysfonctionnements existent aujourd'hui sur la zone de la Valentine.

PLUi avant modification :



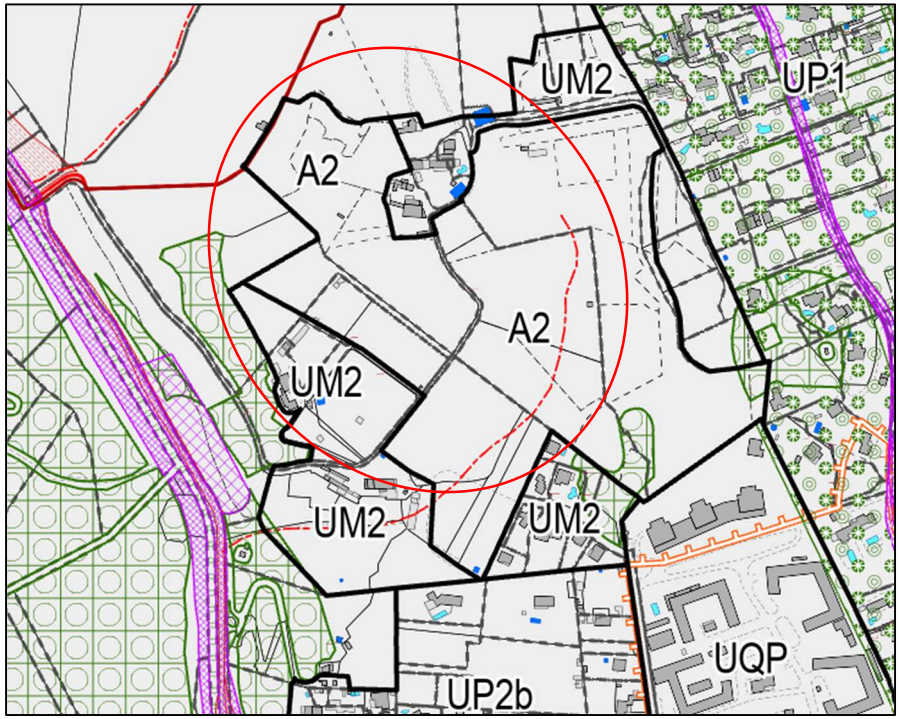
PLUi après enquête publique :



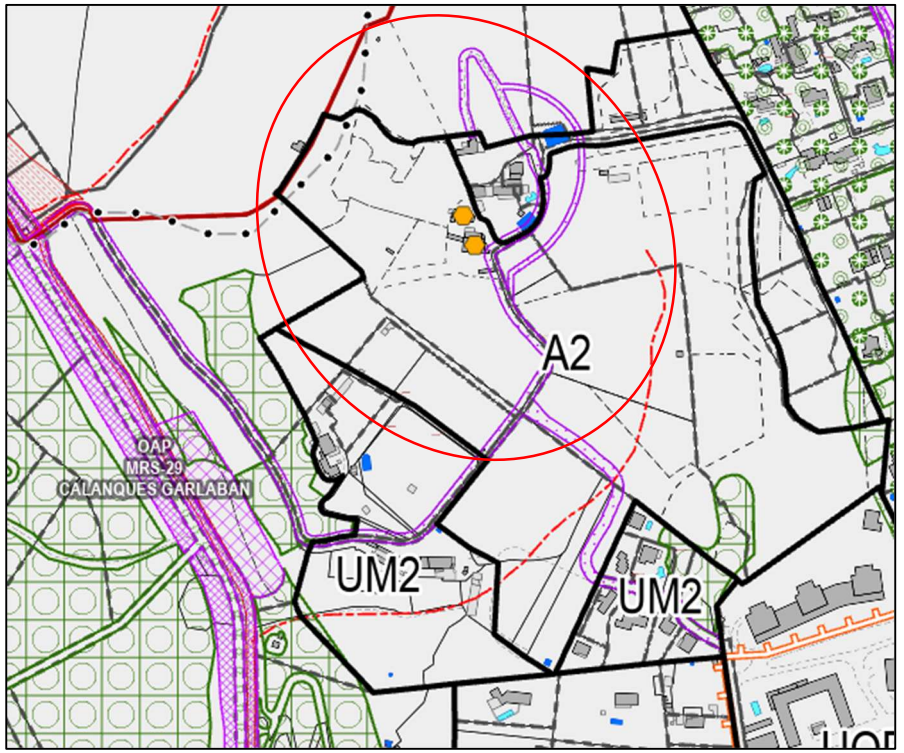
Justification :

Afin de permettre la mise en œuvre du projet agro-alimentaire porté par la ville suite à l'acquisition foncière réalisée auprès de la SAFER sur le domaine agricole du vallon des Hautes Douces nécessite Il convient de prévoir l'amélioration de la desserte. Une servitude de pré-localisation pour équipement de 8 est positionné sur les différentes hypothèses de tracé après l'enquête publique.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :



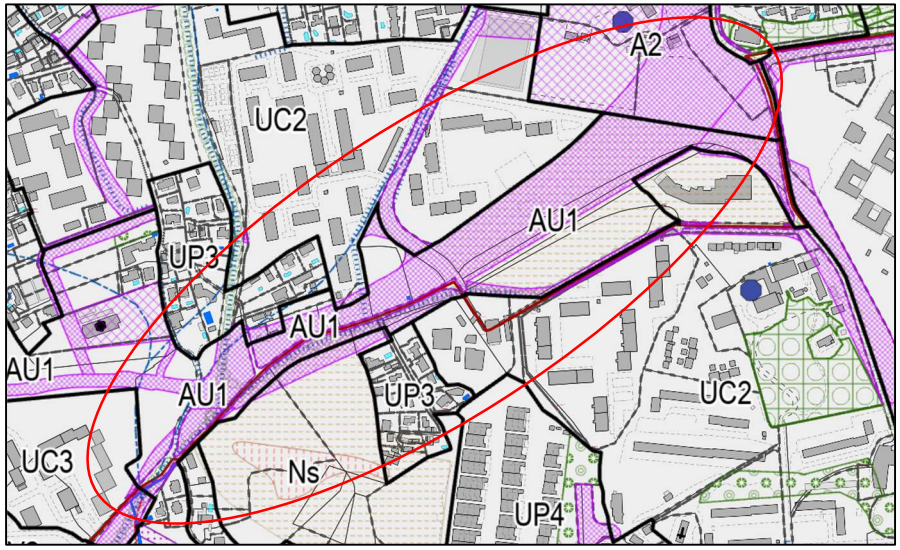
2.4.8 12ème arrondissement

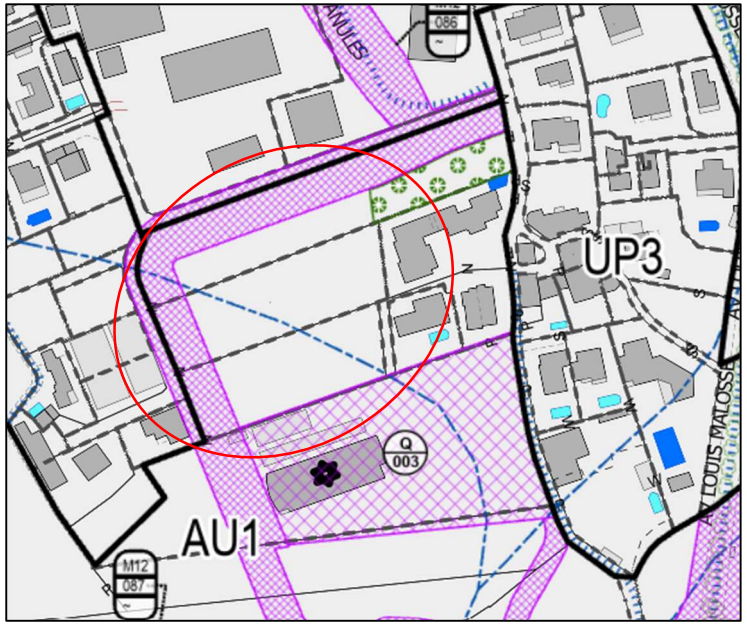
Justification :

Le profil de l'emplacement réservé M12-087 ne correspond plus à la réalité du futur projet de tramway. Sa largeur est bien trop importante et son positionnement exact est en cours d'analyse dans le cadre des études sur son extension. L'ER est donc remplacé par un pré-emplacement réservé EP-055 avec un profil et un positionnement plus juste.

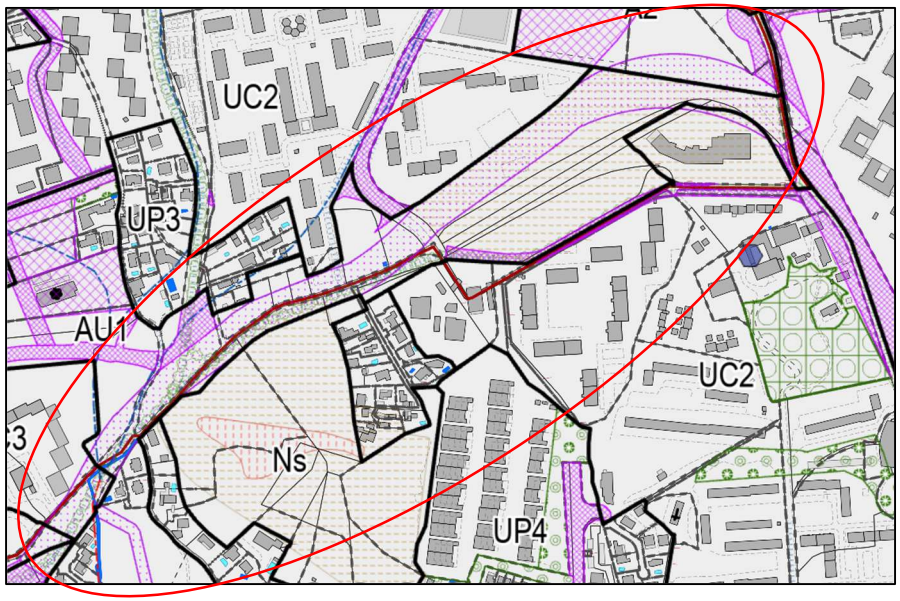
De plus, un emplacement réservé BV-013 est créé afin de permettre la création d'un ouvrage hydraulique paysager. Ce dernier intersecte un axe d'écoulement des eaux et permettra de réduire les risques d'inondation en aval.

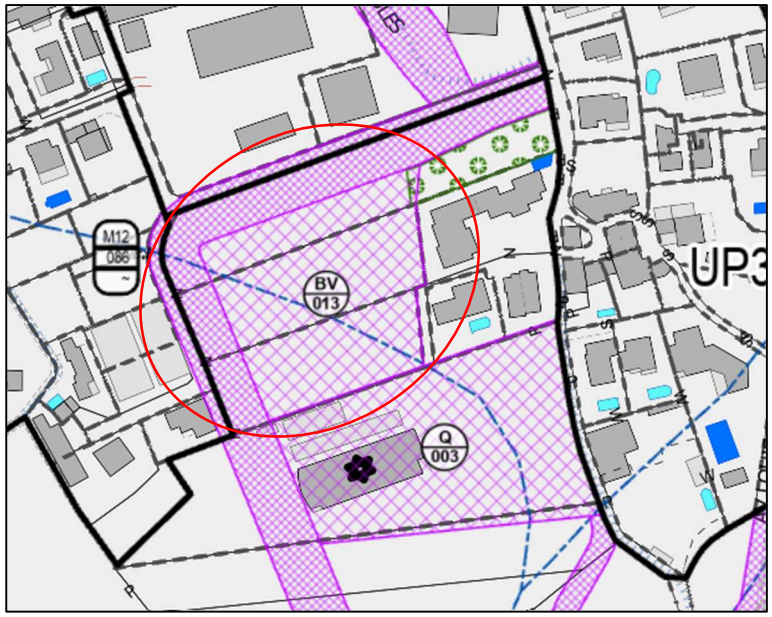
PLUi avant modification :





PLUi après modification :

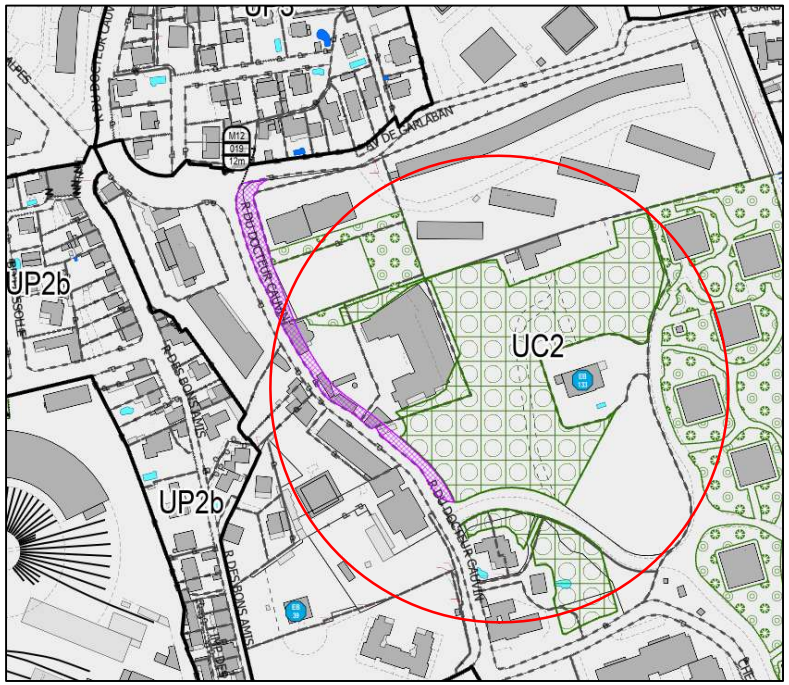




Justification :

Entre l'avenue du Garlaban et la rue du Docteur Cauvin, une parcelle est concernée par un changement de zonage UC2 vers UV2. La parcelle appartient à la ville de Marseille et est affectée au Service Gestion Immobilier et Patrimoine. Anciennement partie intégrante du domaine de la Boiseraie, elle était utilisée pour la production maraîchère (19e et début du 20e). Face à la demande croissante de jardins collectifs dans ce secteur où de nombreux habitants ne disposent pas d'espaces extérieurs pour jardiner, le zonage a été modifié en UV2.

PLUi avant modification :



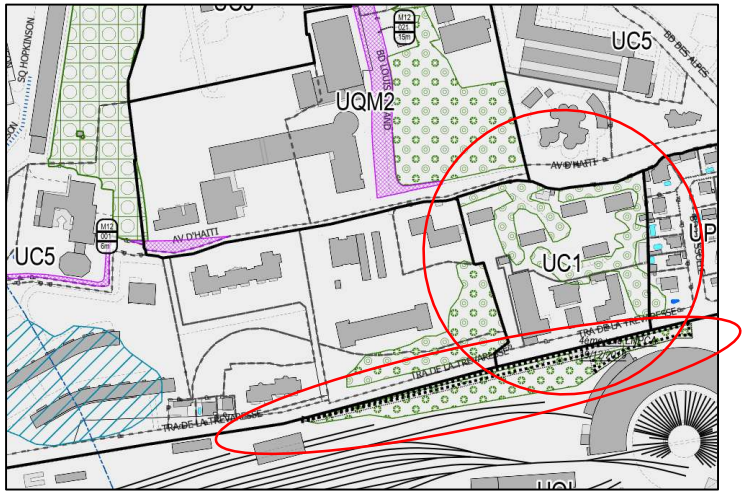
PLUi après modification :

Justification :

Traverse de la Trevaresse, une modification de zonage est inscrite reclassant un site du zonage UC1 vers UC5. En effet, le site est à proximité immédiate du métro, au contact de tissu urbain comportant plusieurs grands ensembles. Dans le cadre du travail sur l'amélioration de la cohérence urbanisme / transport, il apparait que l'intensification urbaine est souhaitable tout en encadrant celle-ci afin de gérer le conflit avec le tissu pavillonnaire à l'Est, la préservation des boisements de qualité présents sur le site et la bonne insertion de forme collective haute sur la traverse de la Trevaresse. Il est donc proposé un zonage UC 5 avec une marge de recul à 12 m depuis la traverse et le renforcement des protections végétales en EVP1 et une servitude de hauteur à l'Est du site.

Par ailleurs, au sud du site, une servitude d'attente de projet (SAP) instaurée en 2019 est supprimée car caduque. En effet, lors de l'approbation de la modification n°4 les SAP identifiées au PLUI de 2019 n'auront donc plus de réalité juridique. Il convient donc de nettoyer la planche graphique, ici notamment le long de la Traverse de la Trevaresse.

PLUi avant modification :



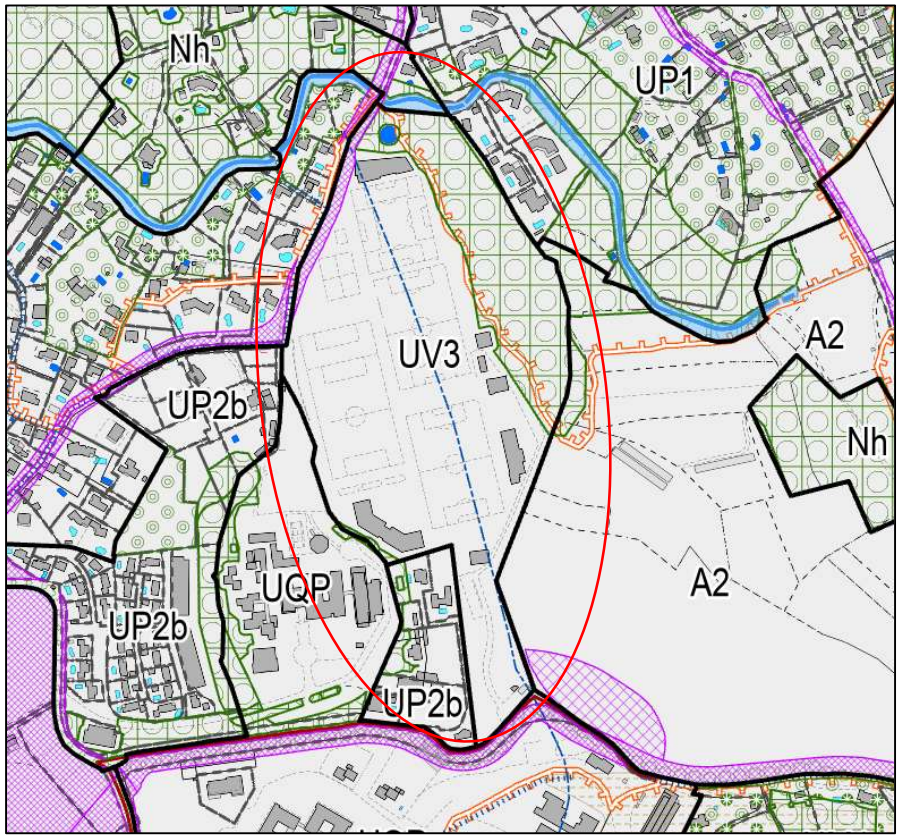
PLUi après modification :

Justification :

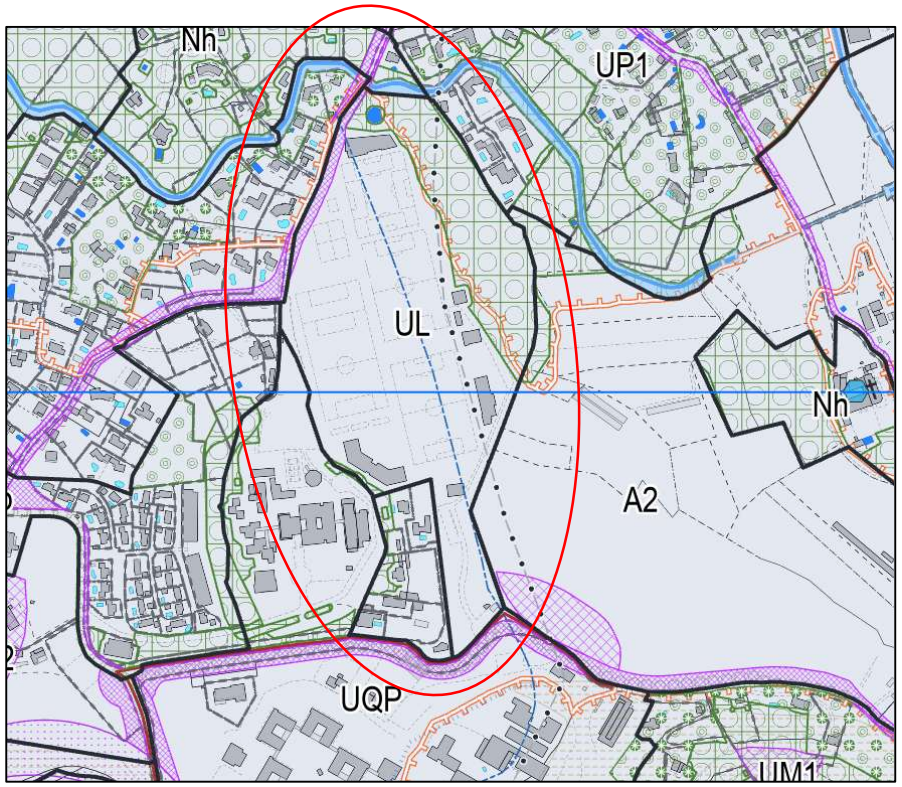
Le centre de formation et d'entrainement de l'OM a besoin de faire évoluer son site afin d'en faciliter la gestion, en particulier pour les jeunes en formation et un certain nombre de constructions légères ont besoin d'être reconstruites en dur.

Les besoins liés à ces constructions nécessitent la création d'une zone spécifique. Le site concerné bascule donc d'un zonage UV3 vers une nouvelle zone UL liée aux activités de loisirs privées.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

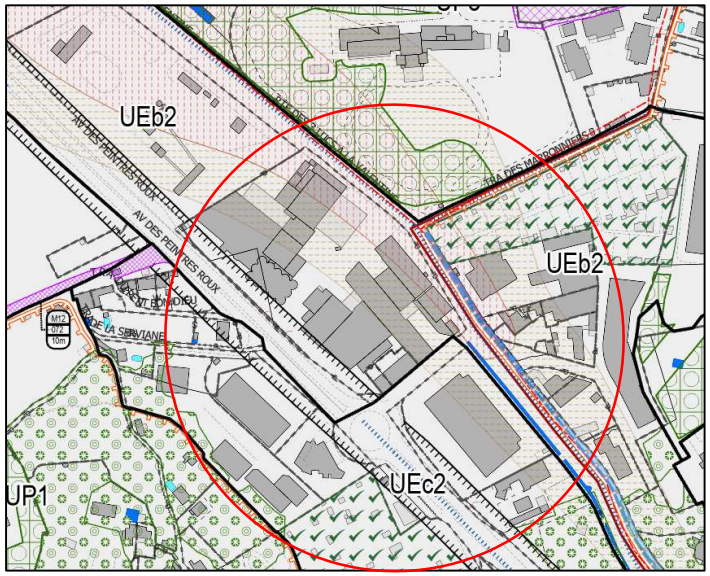


Justification :

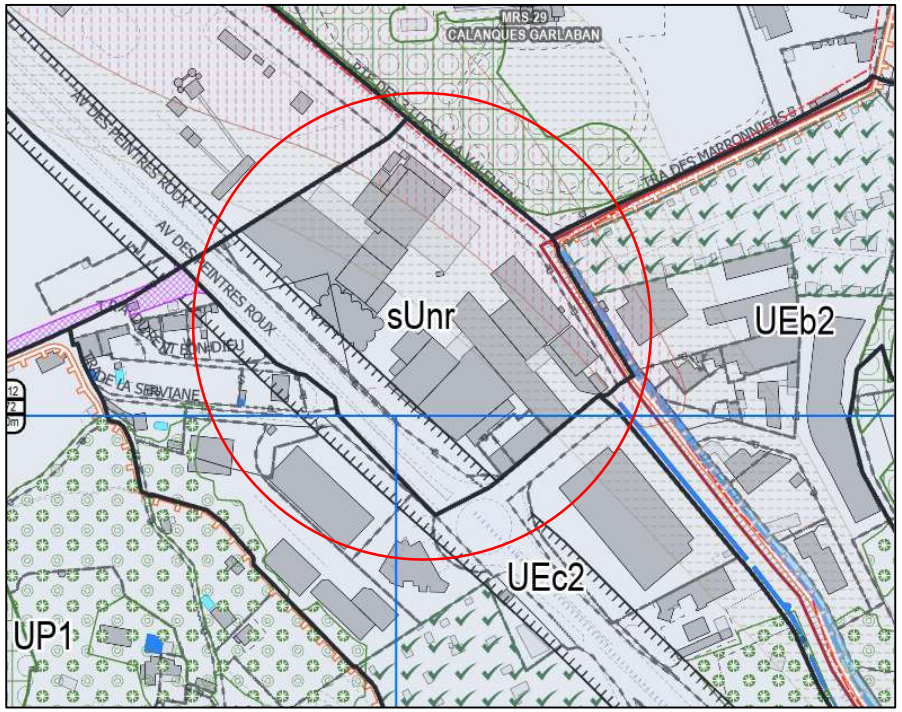
Le site des anciens moulins Maurel représente un lieu atypique lié à l'histoire industrielle de la vallée de l'Huveaune. Aujourd'hui, avec le développement des commerces et des logements autour du site, un projet purement industriel semble impossible. Il convient donc d'imaginer le devenir du site avec une mixité des fonctions qui ne se retrouve dans aucun zonage du règlement. Il convient également de définir la forme urbaine souhaitée avec, en particulier les bâtiments "marqueurs" à conserver au titre de l'histoire du lieu.

A cette fin, une OAP de composition est réalisée dans le cadre de cette modification. Son périmètre est ajouté aux documents graphiques et le zonage est modifié, passant de UEb2 à sUNr. Ce zonage permet de réglementer la plupart des articles uniquement via les orientations de l'OAP de composition, à travers un urbanisme de projet.

PLUi avant modification :



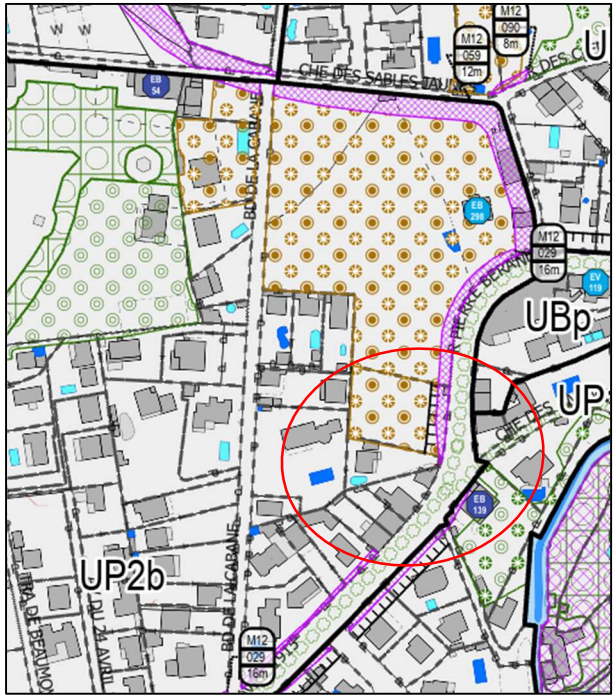
PLUi après modification :



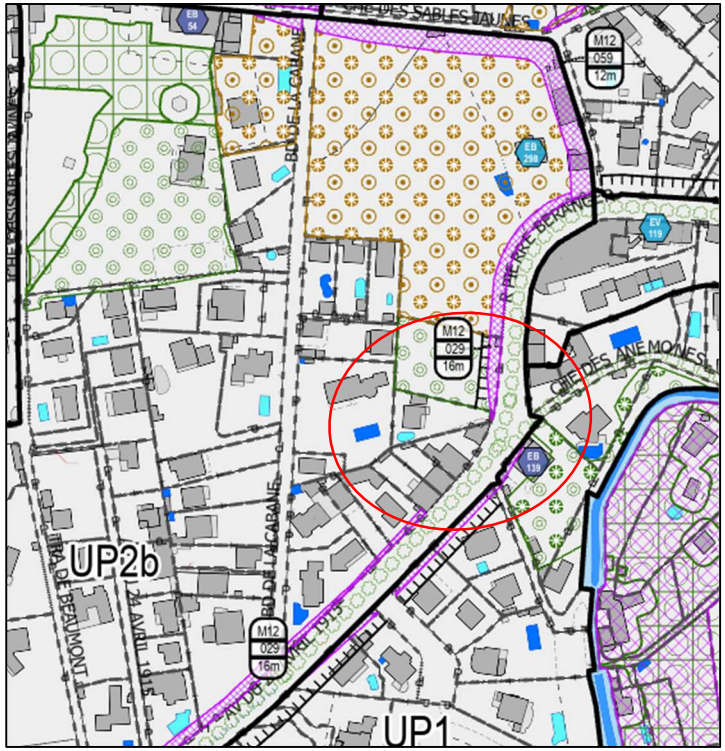
Justification :

La volonté de la métropole de protéger cette parcelle qui participe aux micros-continuités écologiques a clairement été expliquée lors de la modification N°3. Cependant, l'outil utilisé (protection des parcs de bastide) n'est pas justifié car la parcelle ne fait pas partie de l'unité foncière de la bastide se trouvant au nord. Il est donc proposé de corriger l'outil réglementaire et d'adopter un classement en EVP de catégorie 3 après l'enquête publique.

PLUi avant modification :



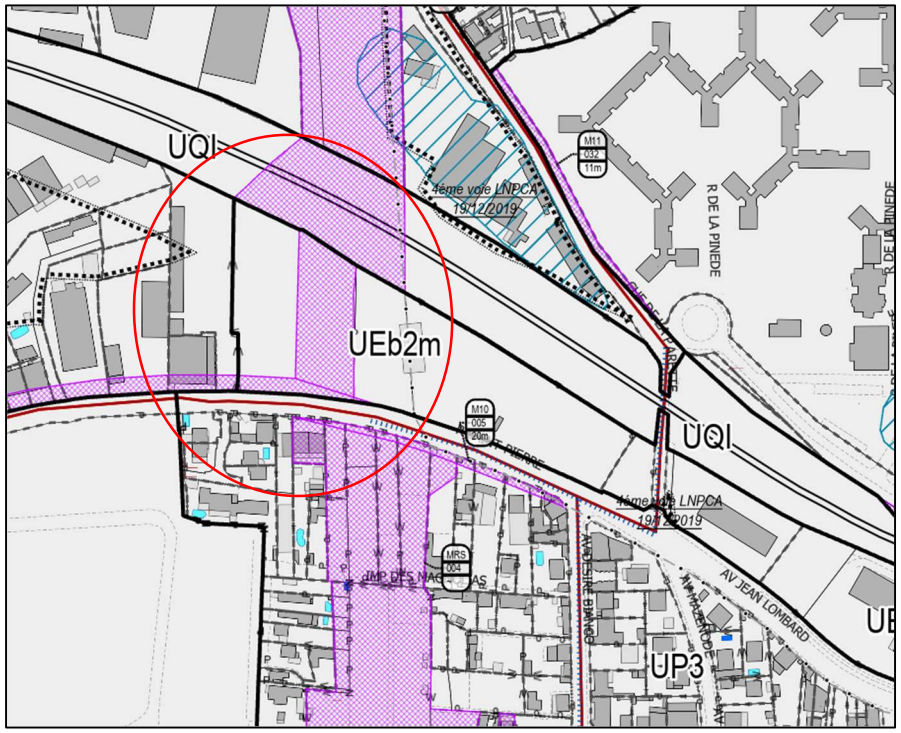
PLUi après enquête publique :



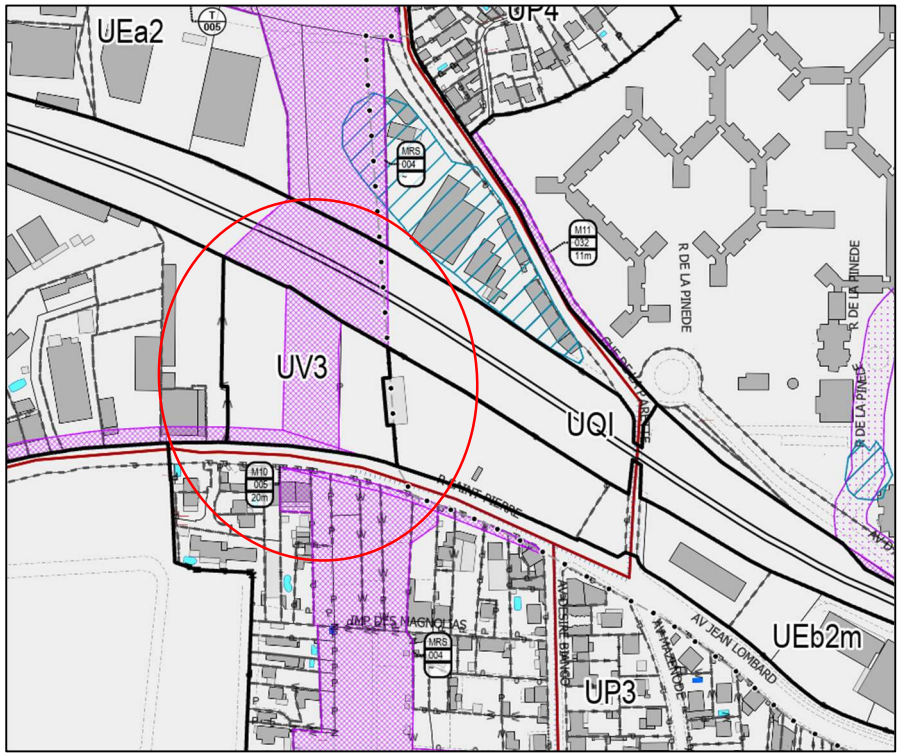
Justification :

Lors de l'enquête publique, l'association porteuse du projet de restructuration du « Talus » a fait savoir son souhait de reconfigurer son activité sur la parcelle du jardin. La vocation de la zone UV3 correspond parfaitement à l'esprit du projet qui vise à développer un espace végétalisé urbain à vocation sociale et de loisirs. Il permet d'être plus protecteur que le zonage économique et assure ainsi la pérennité de l'installation.

PLUi avant modification :



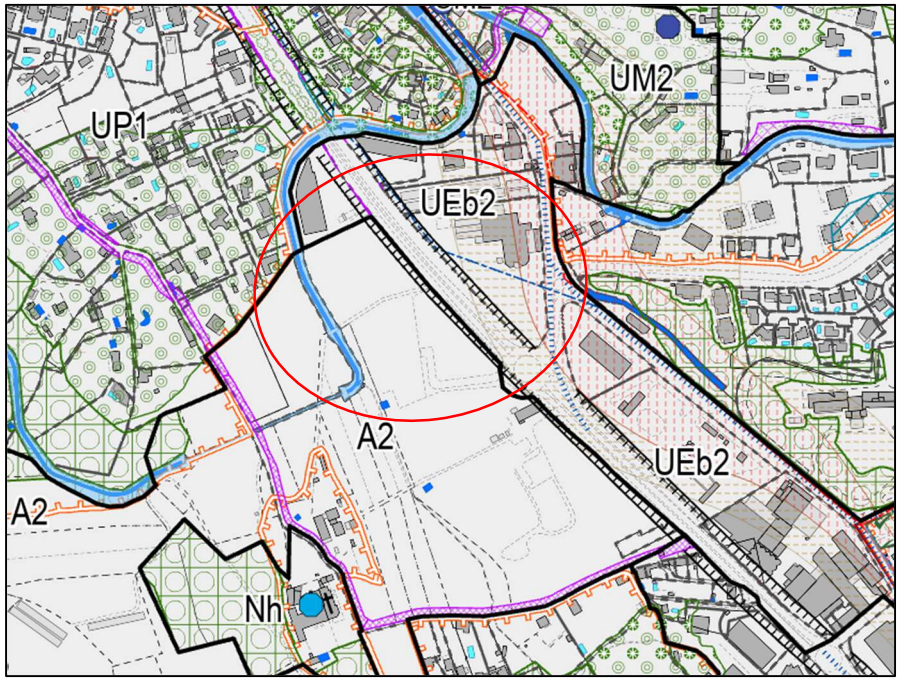
PLUi après enquête publique :



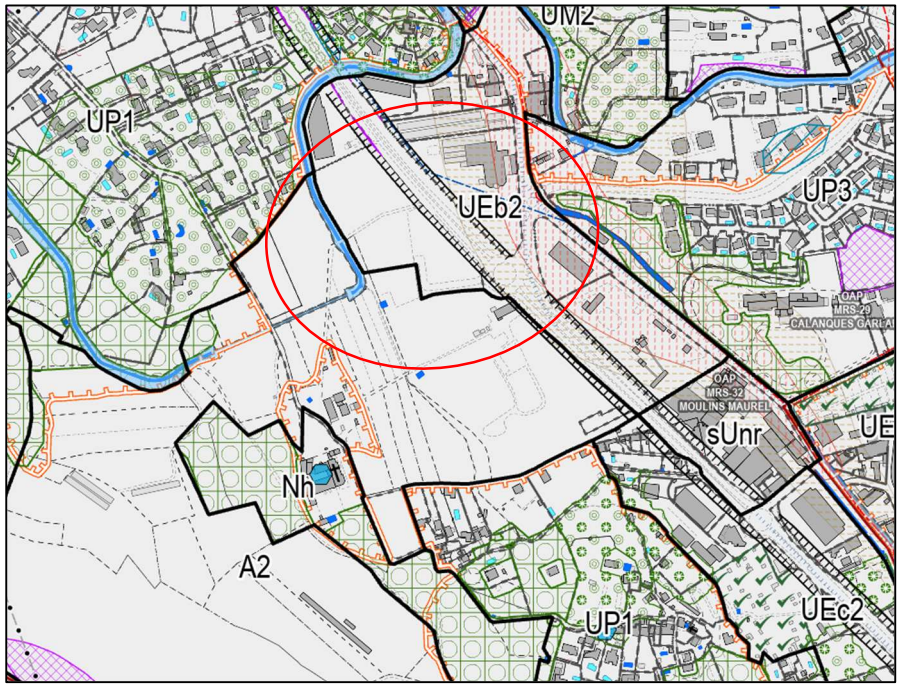
Justification :

Un permis de construire pour une activité économique a été délivré avant la modification du PLUi. Ce permis a été validé par la justice administrative qui reconnait le caractère non agricole des terrains. Le zonage A n'est pas cohérent et relève de l'erreur matérielle. Il est donc corrigé et reclassé dans la zone UE limitrophe.

PLUi avant modification :



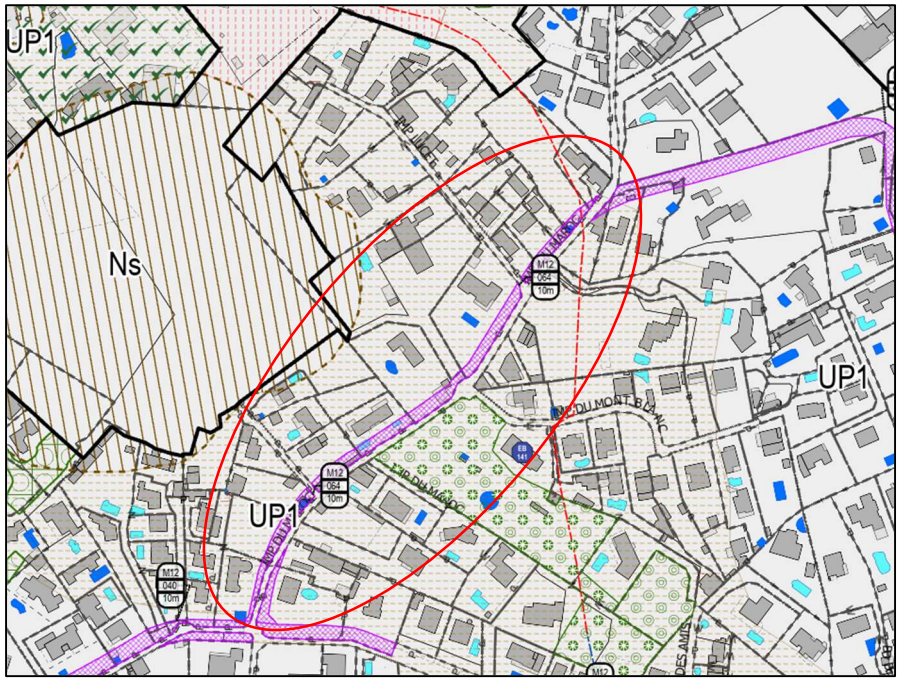
PLUi après enquête publique :



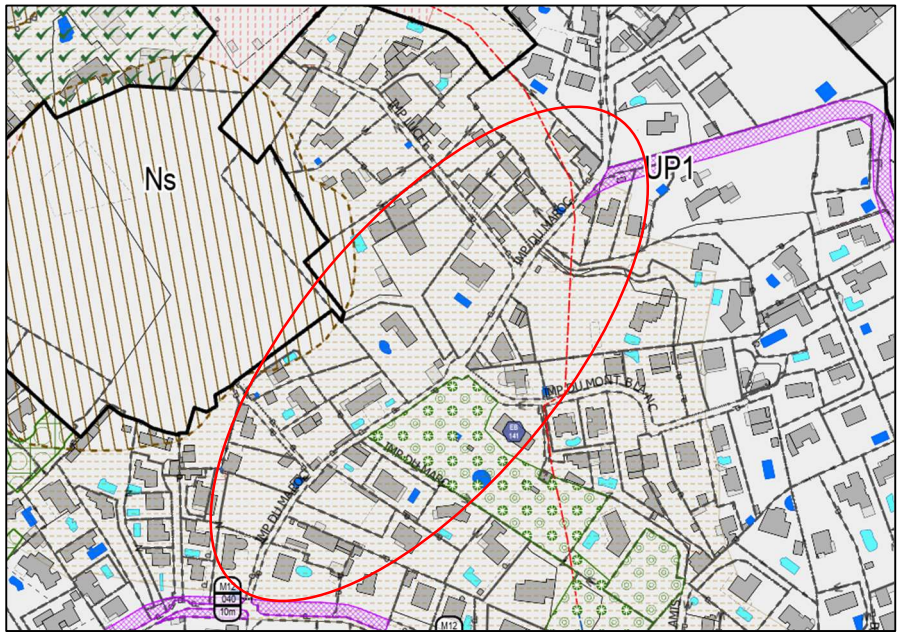
Justification :

Impasse du Maroc, l'emplacement réservé M12-064 est supprimé car la métropole a renoncé à l'achat de la parcelle après mise en demeure. Il n'y a plus lieu de conserver cet emplacement réservé.

PLUi avant modification :



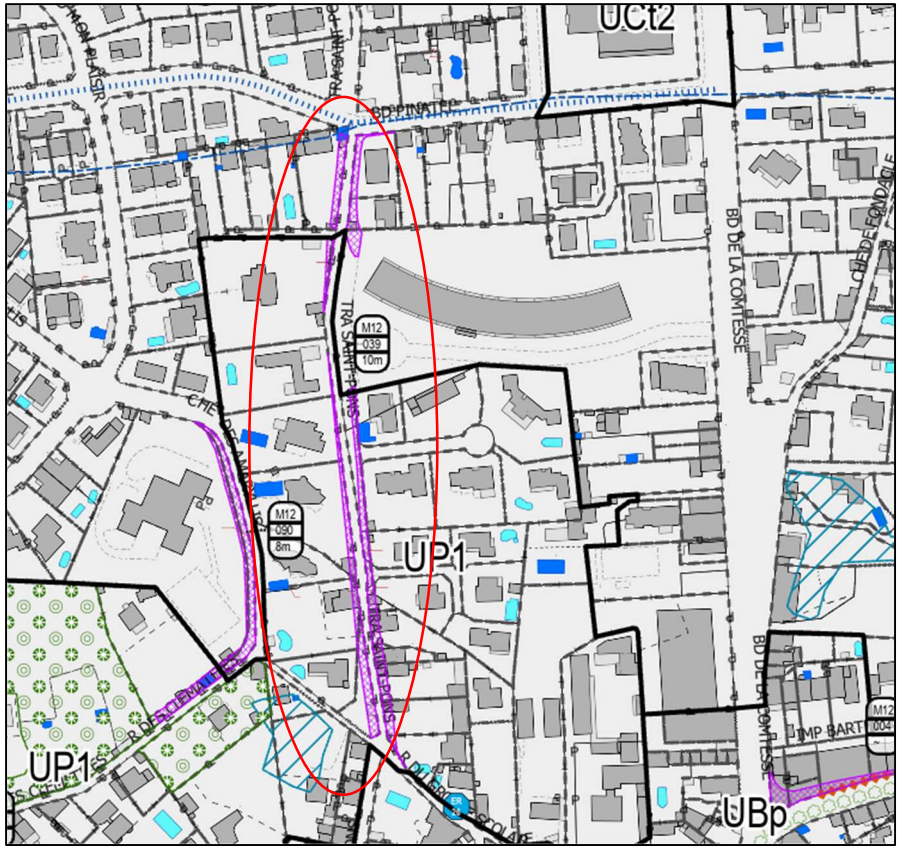
PLUi après enquête publique :



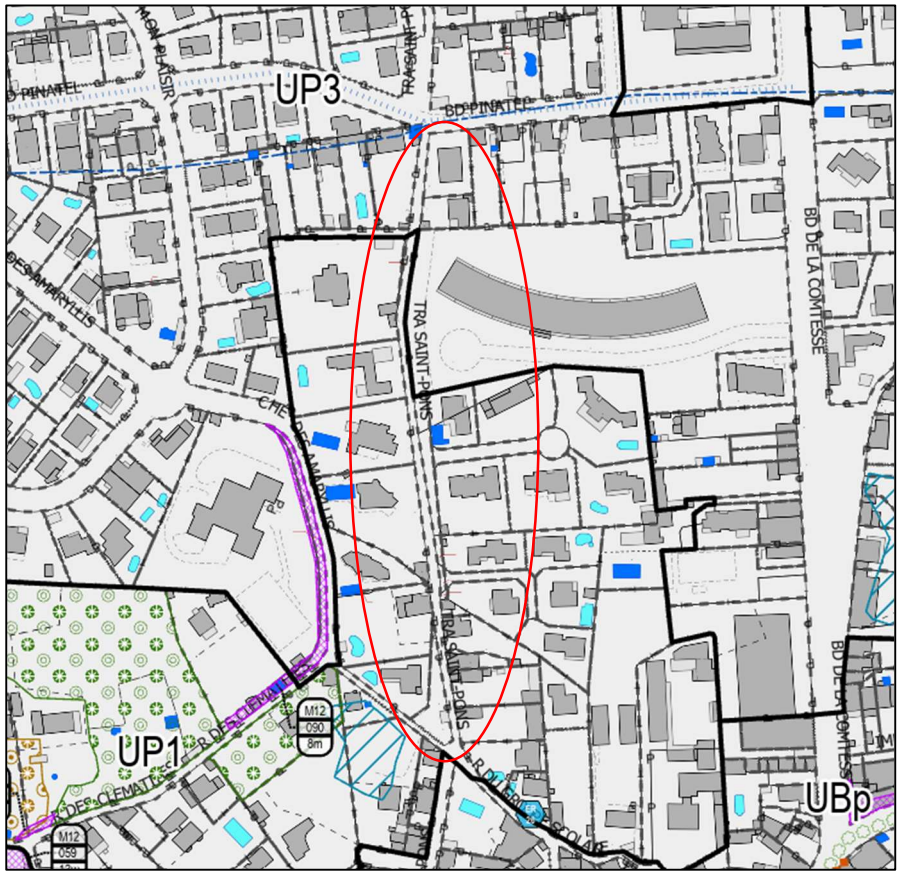
Justification :

A la suite de l'enquête publique, traverse Saint-Pons, l'emplacement réservé M12-039 est supprimé car les travaux ne sont pas estimés comme prioritaire sur ce tissu urbain non voué à densification.

PLUi avant modification :



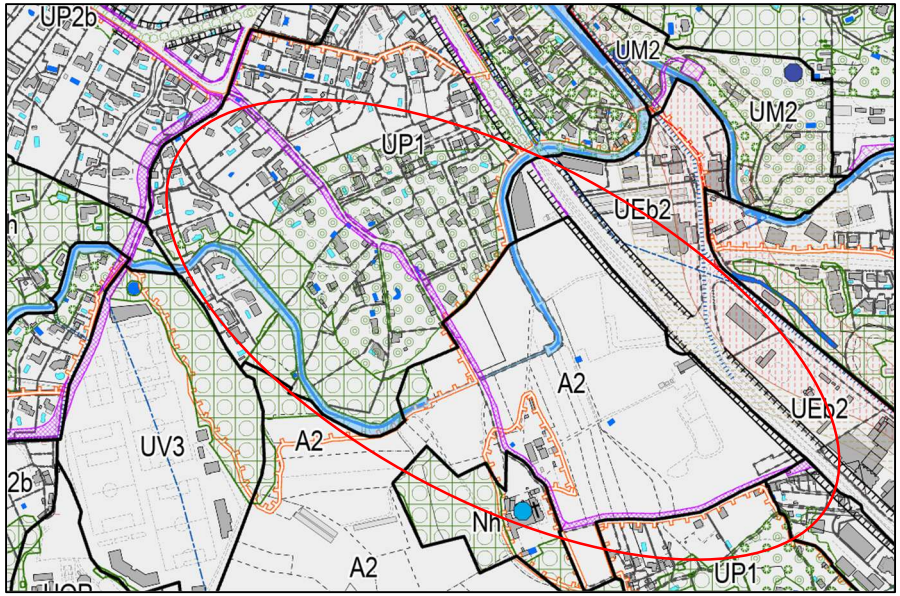
PLUi après enquête publique :



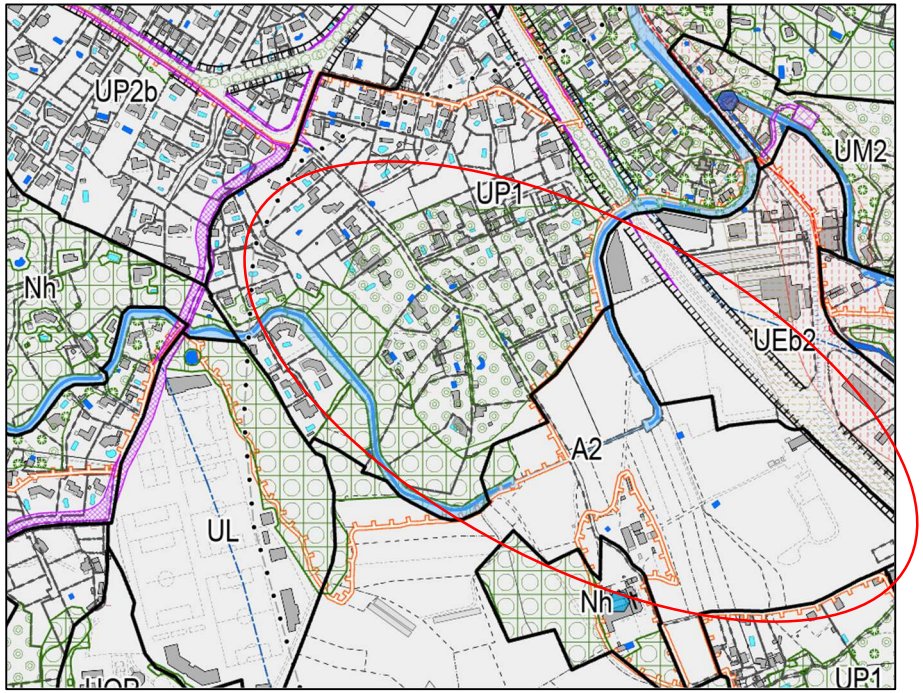
Justification :

A la suite de l'enquête publique, traverse de la Serviane, les emplacements M12-042 et M12-072 sont supprimés car les travaux ne sont pas estimés comme prioritaires.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

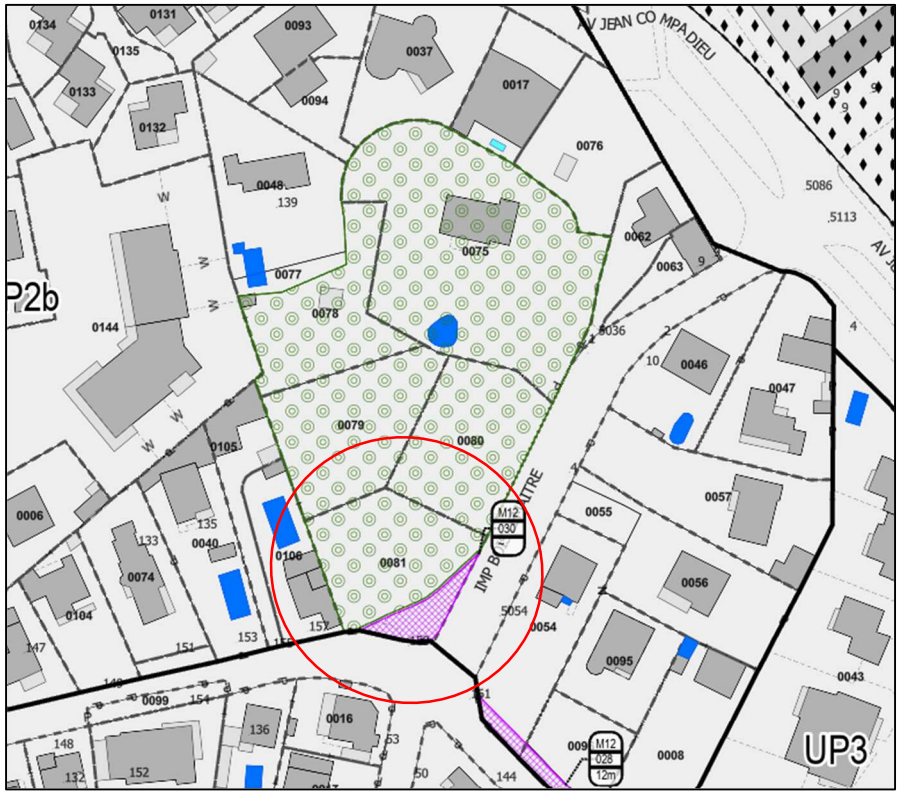


Justification :

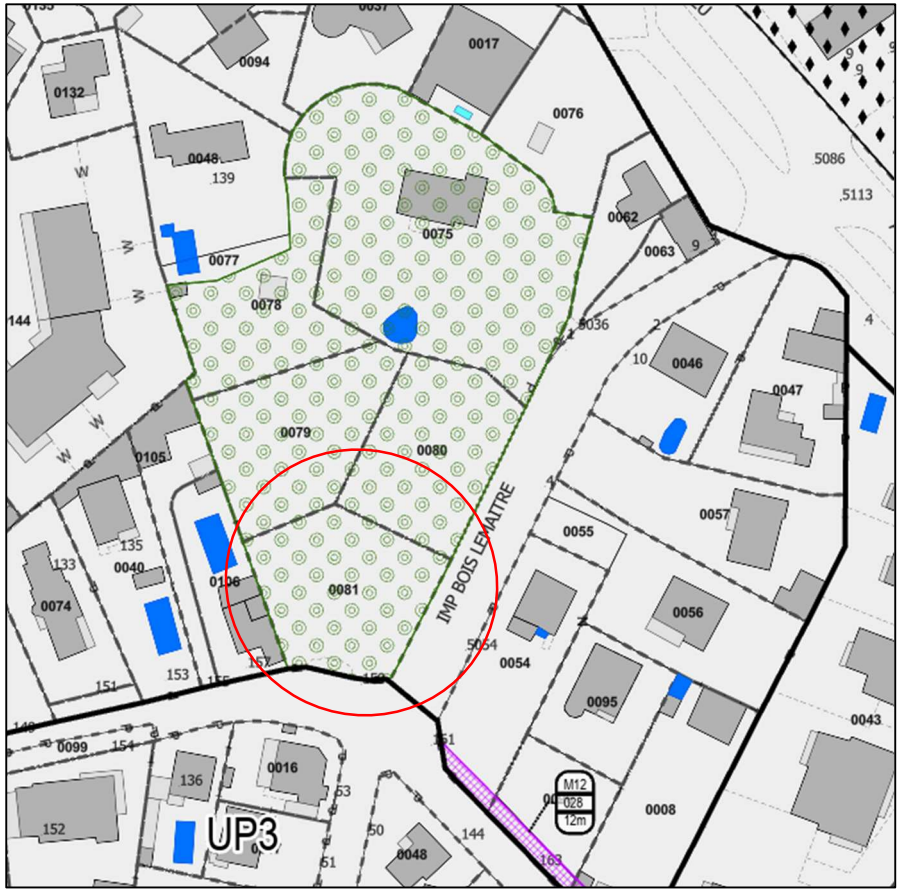
A la suite de l'enquête publique, deux modifications sont effectuées chemin de l'Oule/impasse Bois Lemaitre :

- L'emplacement réservé M12-030 est supprimé suite à une renonciation de la Métropole d'acquérir les terrains ;
- L'EVP 3 est étendu.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :



2.4.9 13ème arrondissement

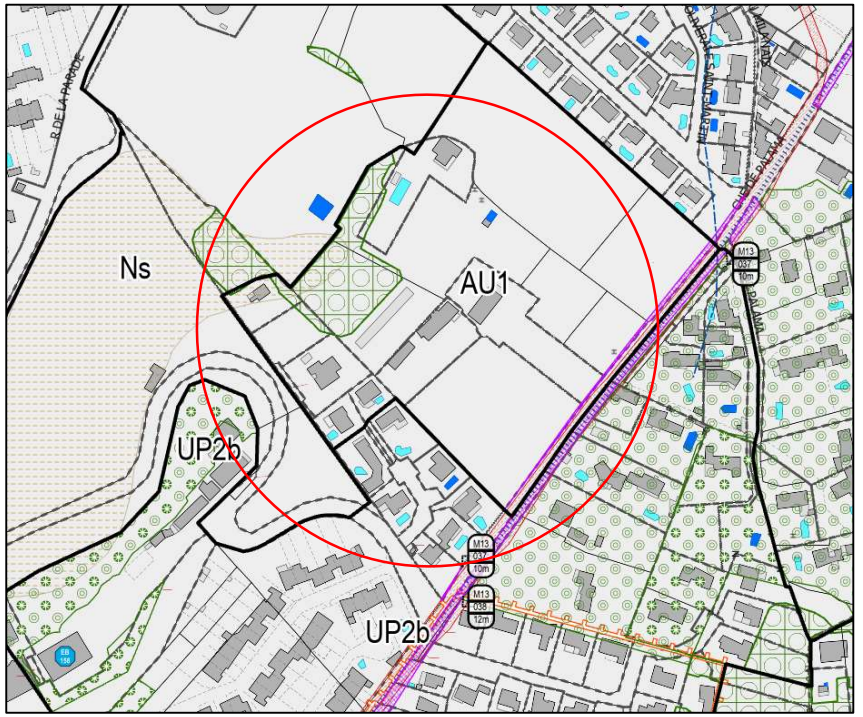
Justification :

La zone AU1 de Palama, située sur les piémonts du massif de l'Etoile et plus précisément, au nord du village de Château Gombert, et couvrant un peu moins de 4 hectares est revue.

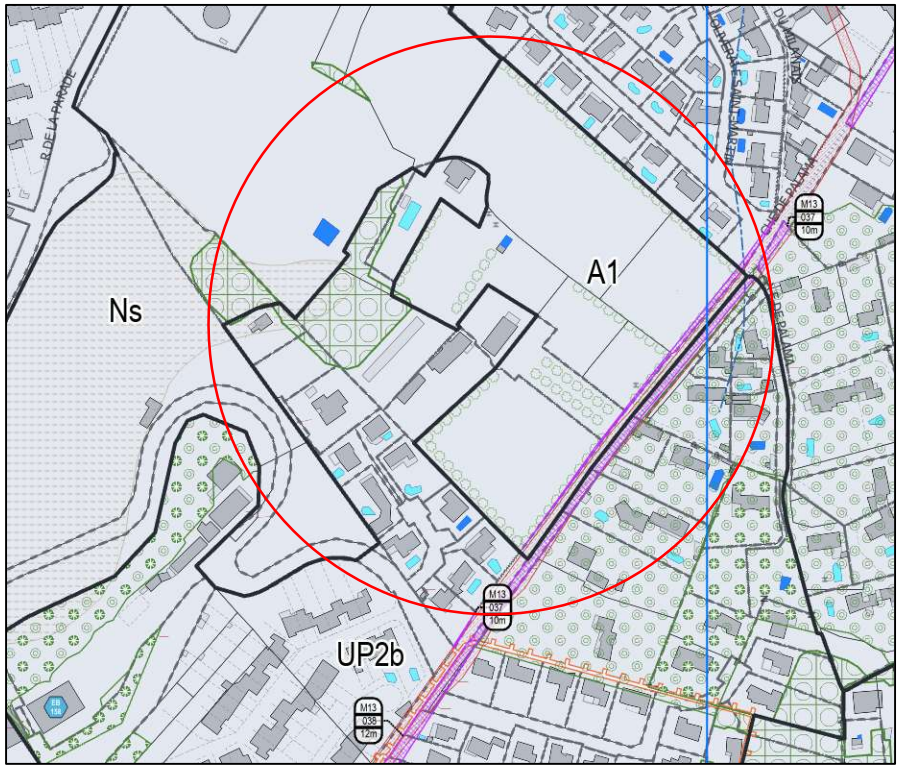
Afin de prendre en compte la réalité du terrain et de protéger la végétation existante, il est décidé de :

- basculer les parcelles bâties à l'ouest et nord en UP2b ;
- basculer le reste en A1 pour permettre la préservation et l'usage des terrains agricoles ;
- rajouter des protections « linéaire d'arbre » sur le pourtour, le long du chemin d'accès et au niveau des haies proches des maisons afin de renforcer la protection de la nature en ville.

PLUi avant modification :

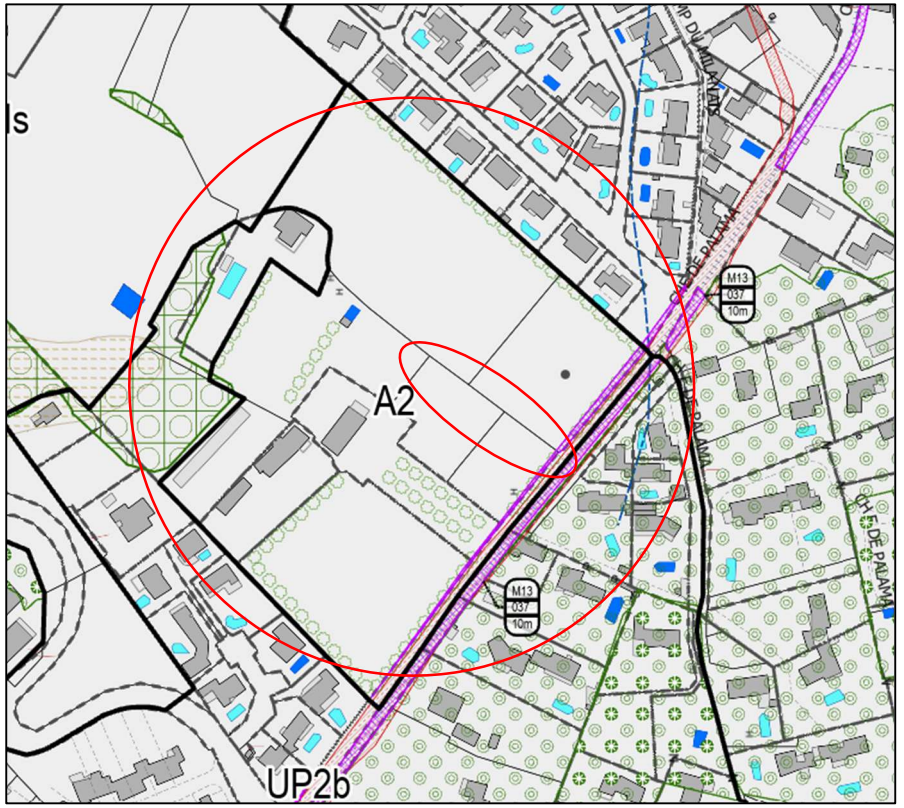


PLUi après modification :



Modifications après enquête publique :

Afin de prendre en compte l'avis PPA de la Chambre d'agriculture et la demande du propriétaire, le site passe en zonage A2 au lieu de A1, plus approprié par rapport aux besoins de l'exploitant. Concernant la zone UP2b, elle est réduite au niveau des parcelles 445 et 443 et une partie de la parcelle 188 au profit de la zone A2, car appartenant à l'exploitant agricole. Par ailleurs, un EVP est supprimé, afin de prendre en compte les besoins de l'exploitant.



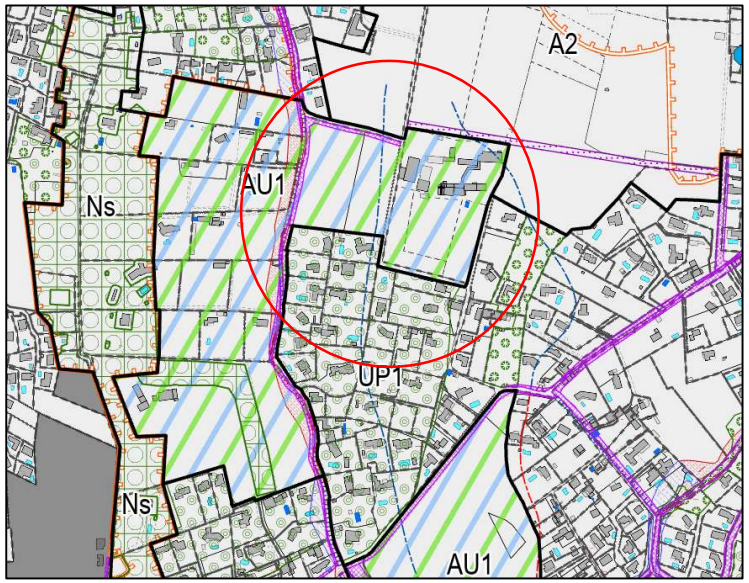
Justification :

La zone AU1 à vocation d'habitat de la Betheline couvre environ 13 hectares. Il s'agit d'une zone qui comprend dans sa partie Est l'ancien monastère de la Bétheline. Le potentiel de constructibilité du site est à préserver tant que la voirie n'a pas été réalisée. Aussi, la quasi-totalité de la zone est maintenue en zone AU1.

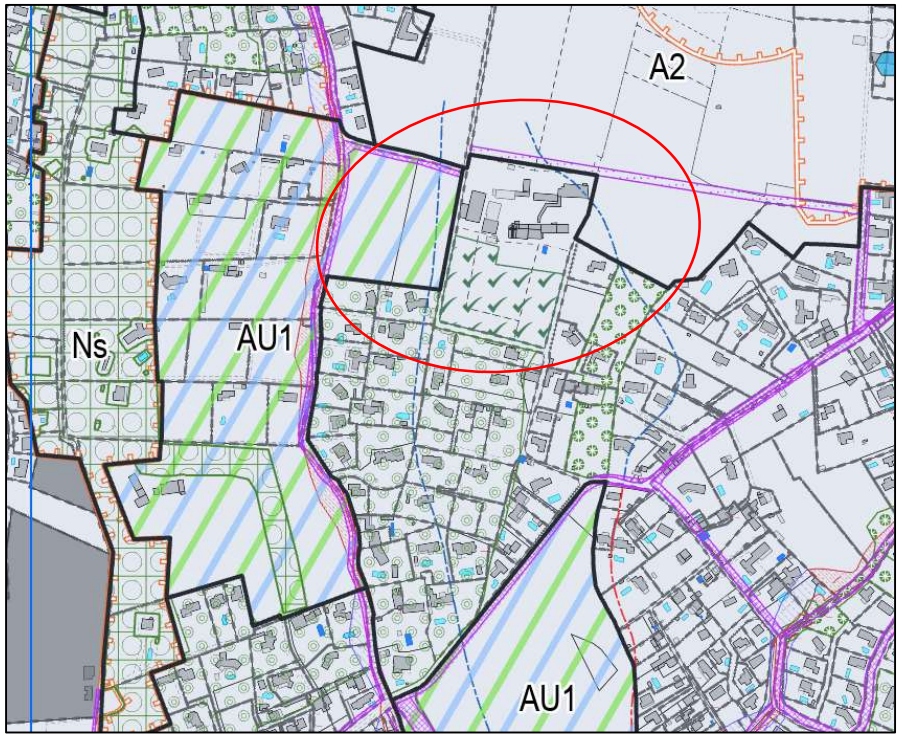
Toutefois, afin de considérer les parcelles déjà bâties et de permettre le projet de réhabilitation des bâtis portés par une association, il a été décidé plusieurs modifications du zonage en reclassant partiellement la zone :

- L'extrémité Est de la zone bascule en UP1 voisin ;
- Une prescription de Terrain Cultivé à Préserver (TCP) sur la partie sud du terrain est ajoutée afin de préserver la vocation « agricole » du site ;
- La trame verte et bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation est supprimée sur le secteur concerné car il s'agit d'une partie bâtie sans enjeux et le TCP protège le terrain de toute urbanisation.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



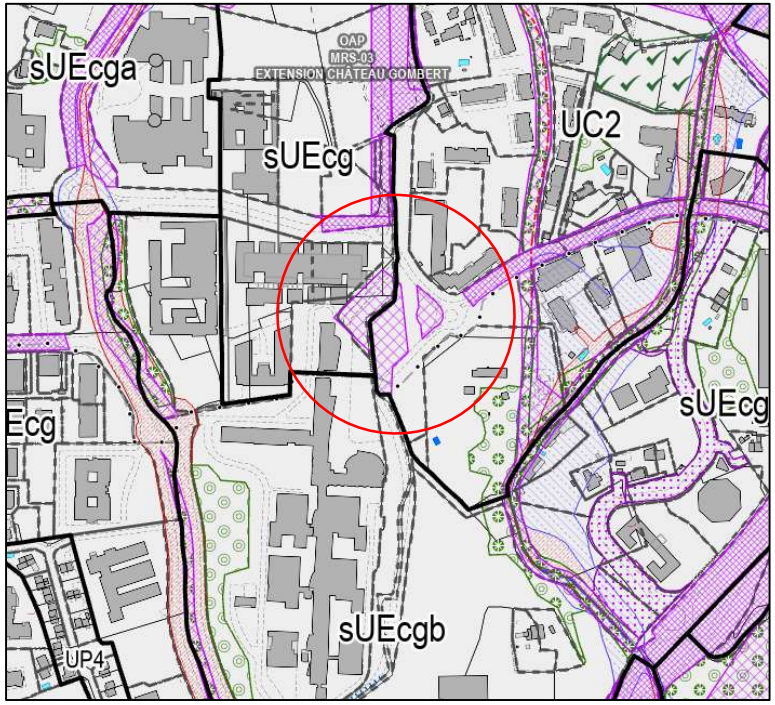
Justification :

Afin de prendre en compte le nouveau projet de place haute sur la ZAC de Château Gombert, il convient de supprimer l'emplacement réservé V007 qui ne correspond plus à la forme retenue.

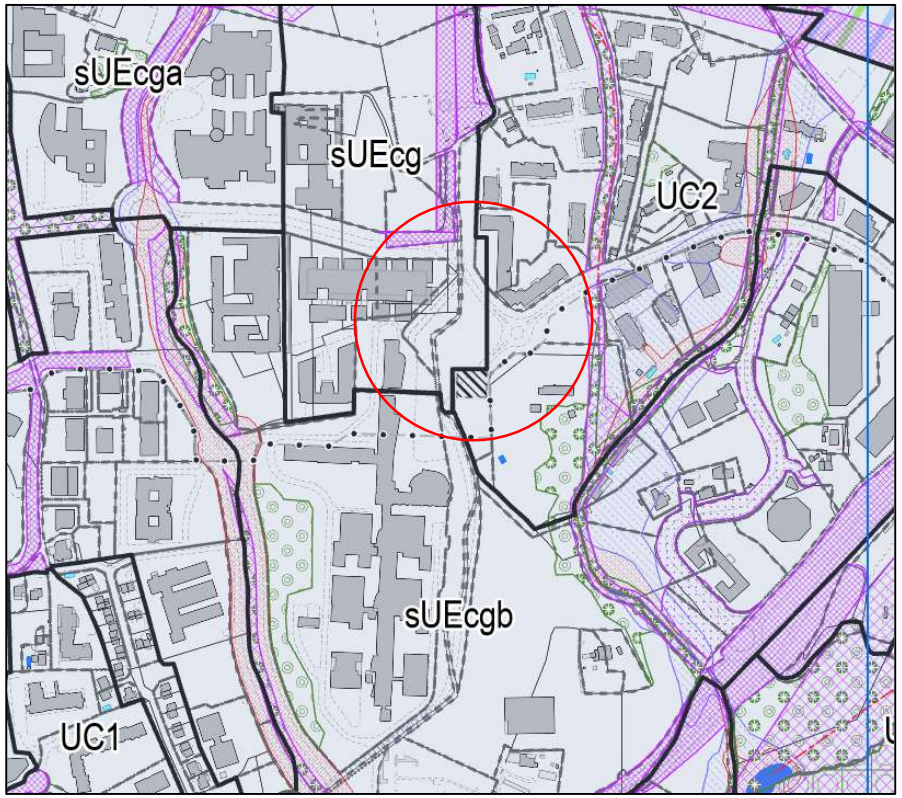
En lien avec nouveau projet, le zonage est ajusté au niveau de la future place en basculant une partie en sUEcg et une autre partie en UC2

Enfin, un polygone constructible est également rajouté au sud de la place afin de permettre une implantation à l'alignement afin de « tenir » la place et de permettre une opération mixte avec une hauteur limitée à 20m HF.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

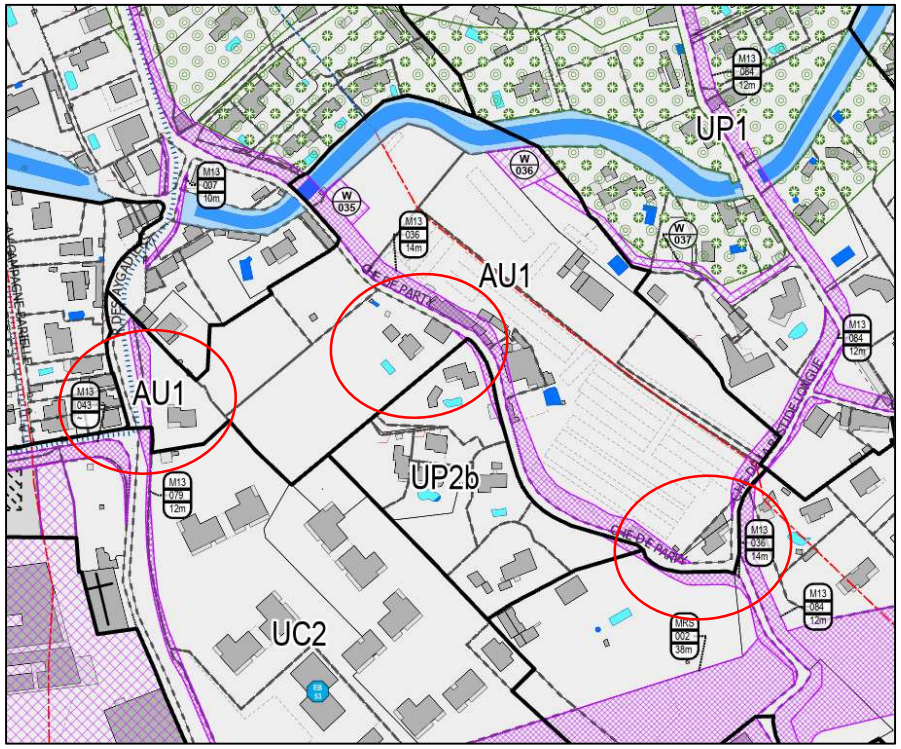


Justification :

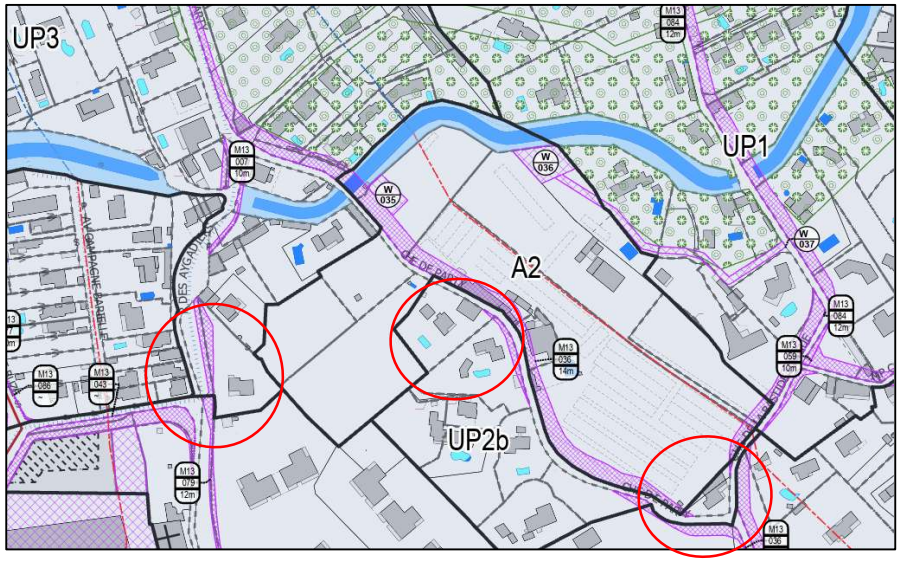
Sur la zone AU de Saint-Mitre nord, afin de préserver l'activité agricole existante et de tenir compte de la réalité du terrain et des problématiques de desserte, il a été décidé de reclasser la zone AU1 en A2.

En revanche, les parcelles en frange appartenant à des particuliers et déjà bâties, basculent dans le zonage voisin immédiat à savoir UP2b à l'est et centre et UP3 à l'ouest.

PLUi avant modification :



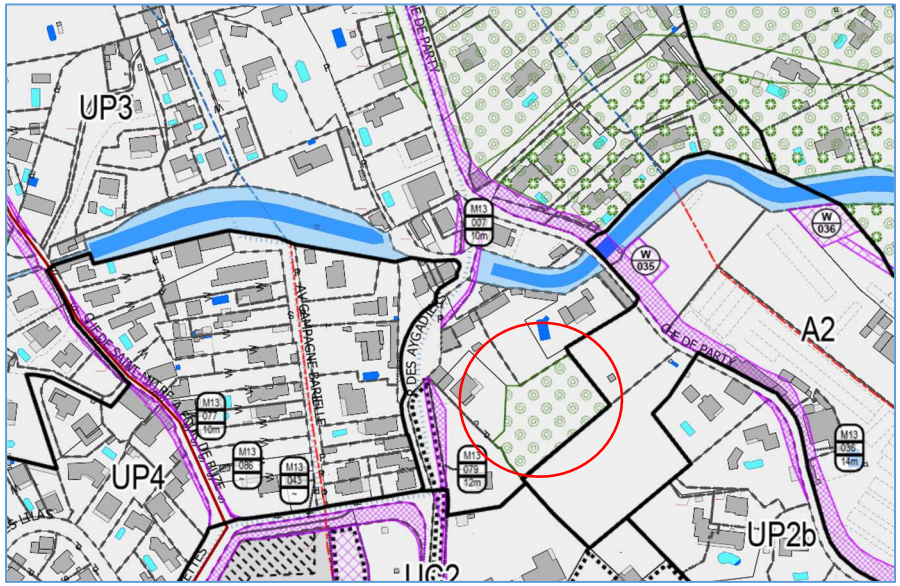
PLUi après modification :



Modifications après enquête publique

Rue des Aygadiers, le terrain au fond de la propriété, présente un certain enclavement et est peu propice à l'exploitation agricole. A la demande de son propriétaire, il est reclassé en UP3 avec l'ajout d'un EVP3 afin de préserver les arbres existants.

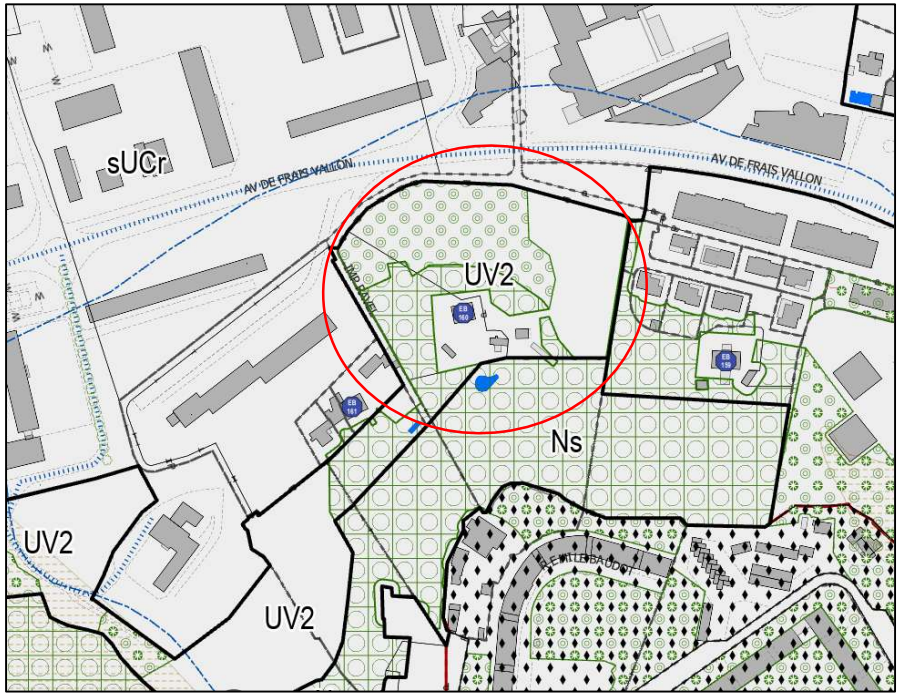
PLUi après enquête publique :



Justification :

Avenue de Frais Vallon, les parcelles 886 H34 et 35 basculent en zone UC2 à la demande du département qui en est propriétaire. L'objectif étant de permettre un projet urbain en lien avec les besoins du quartier et l'amélioration du cadre de vie. Les protections paysagères ne sont en revanche pas touchées

PLUi avant modification :

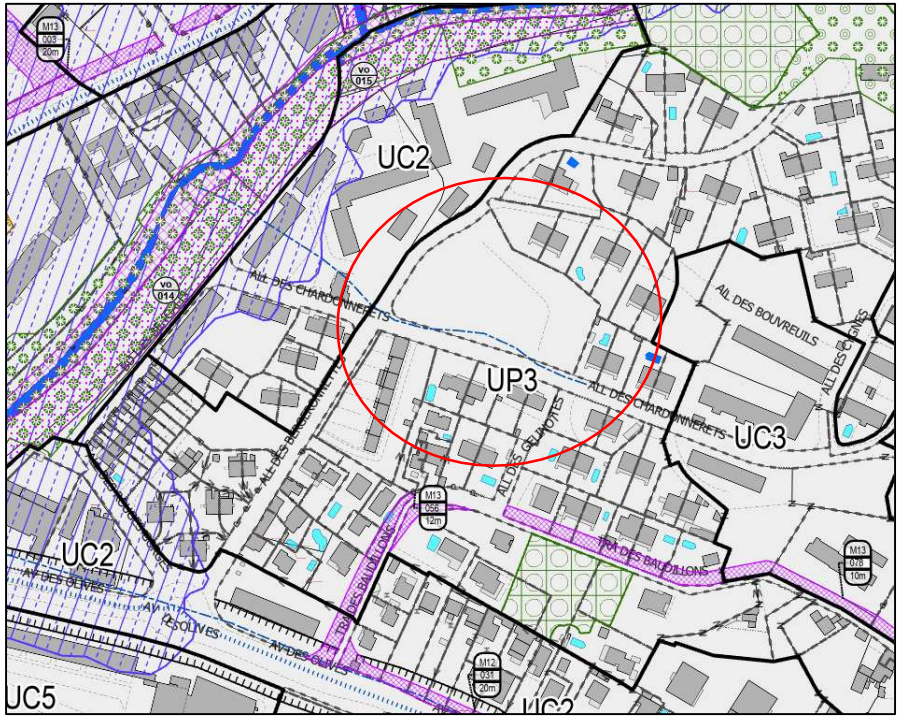


PLUi après modification :

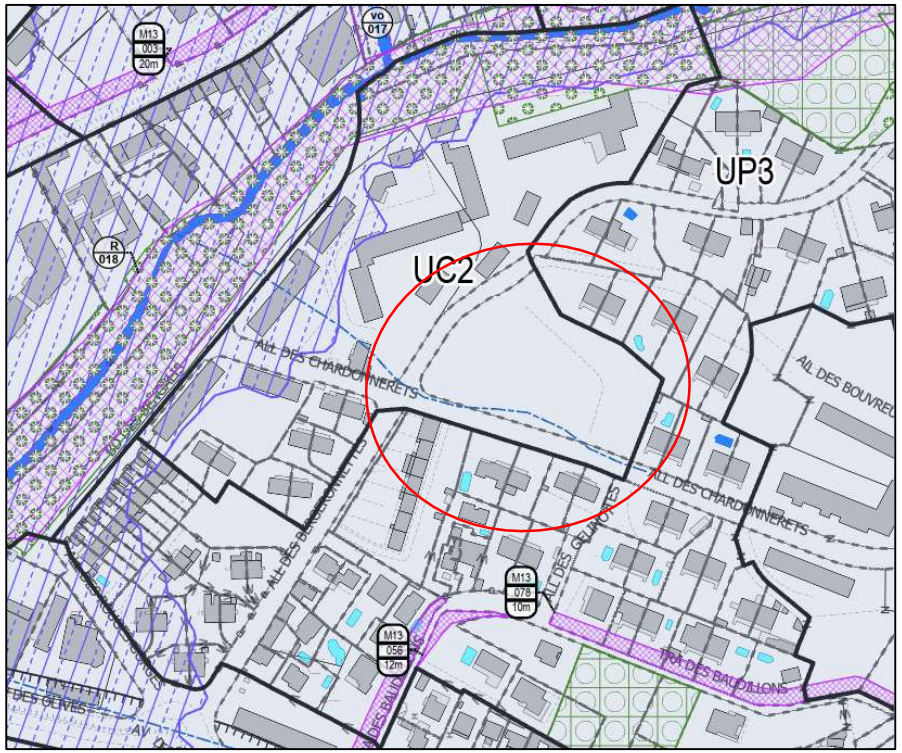
Justification :

Allée des Chardonnerets, un changement de zonage de UP3 vers UC2 est réalisé afin de permettre un projet de la ville sur le foncier de l'ancien collège Jean Giono. En effet, le Plan école prévoit que ce foncier puisse être valorisé en logements. Bien que les zonages UP3 et UC2 permettent tous les deux d'occuper jusqu'à 30 % de la surface du terrain, le zonage UC2 autorise une hauteur plus importante. Celle-ci est nécessaire en raison de la taille limitée de la parcelle.

PLUi avant modification :



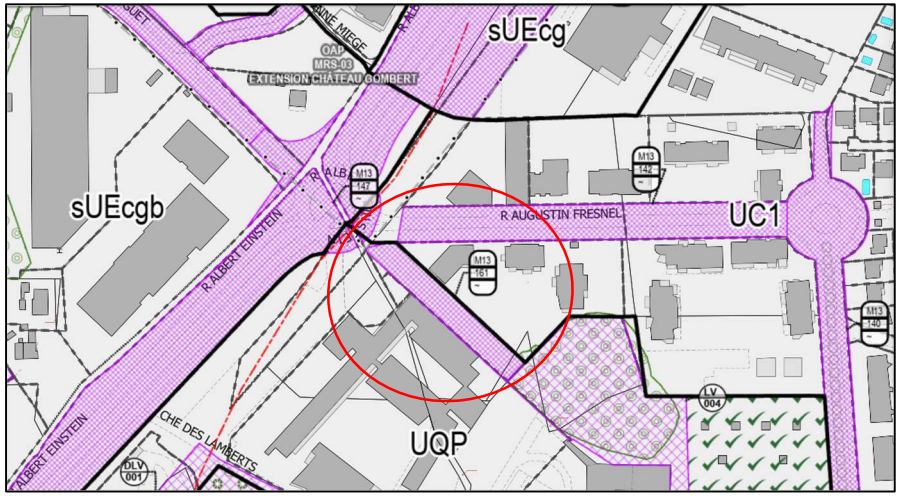
PLUi après modification :



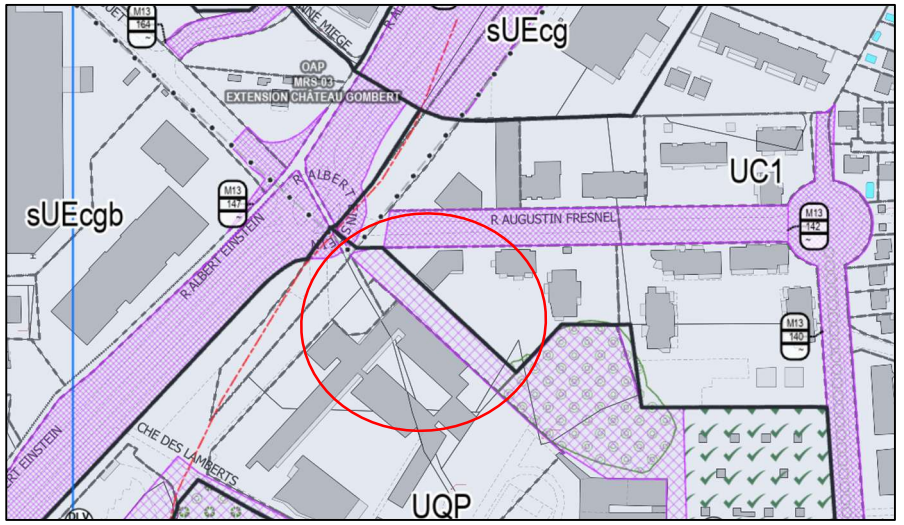
Justification :

L'emplacement réservé M13-161-0 est supprimé car il n'est pas nécessaire de disposer d'une voie pour desservir l'espace vert LV-004 d'autant plus sans stationnement. Il est préférable d'y aménager à la place un accès vers l'emplacement réservé LV-004 dont la Ville est bénéficiaire. Pour ce faire, l'ER LV-004 est prolongé sur l'ancien emplacement réservé M13-161-0.

PLUi avant modification :



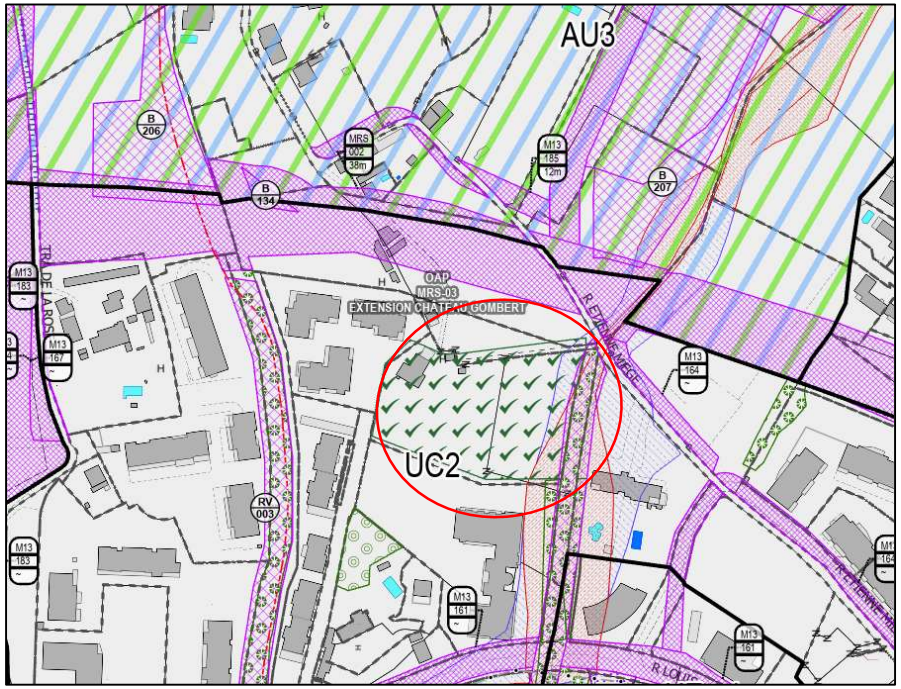
PLUi après modification :



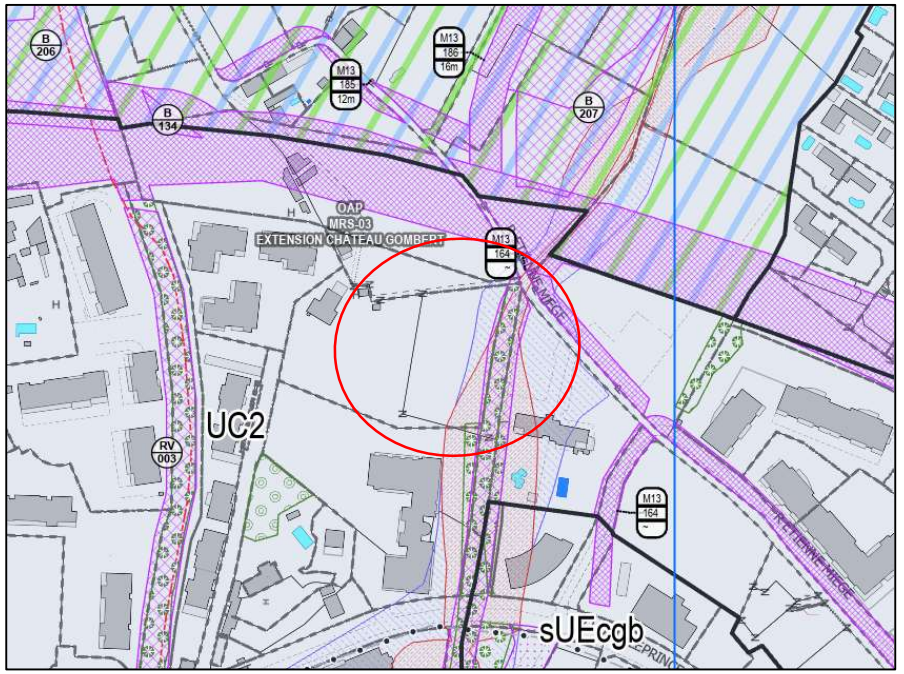
Justification :

Secteur Château Gombert, une prescription de TCP mise en place à la dernière modification du PLUi est supprimée suite à une erreur matérielle. En effet, un permis de 41 logements est en cours sur le site.

PLUi avant modification :



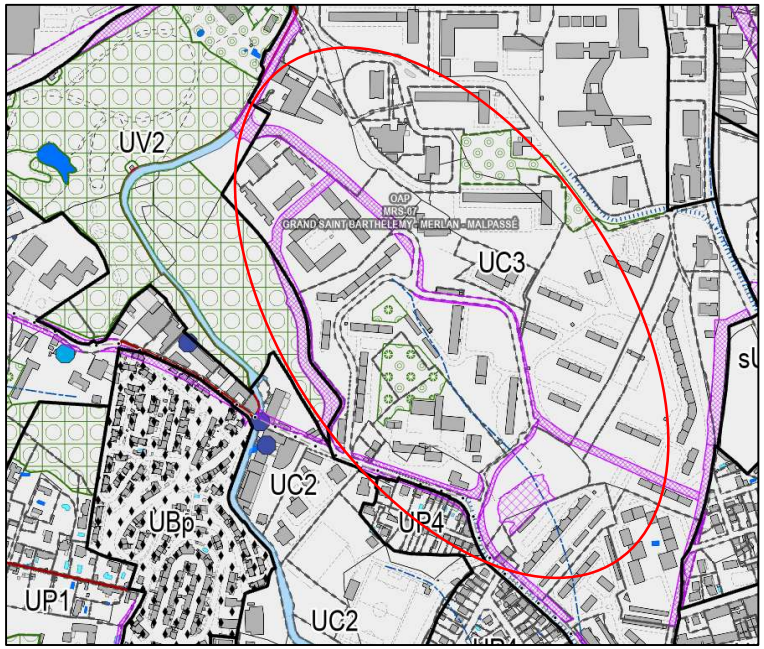
PLUi après modification :



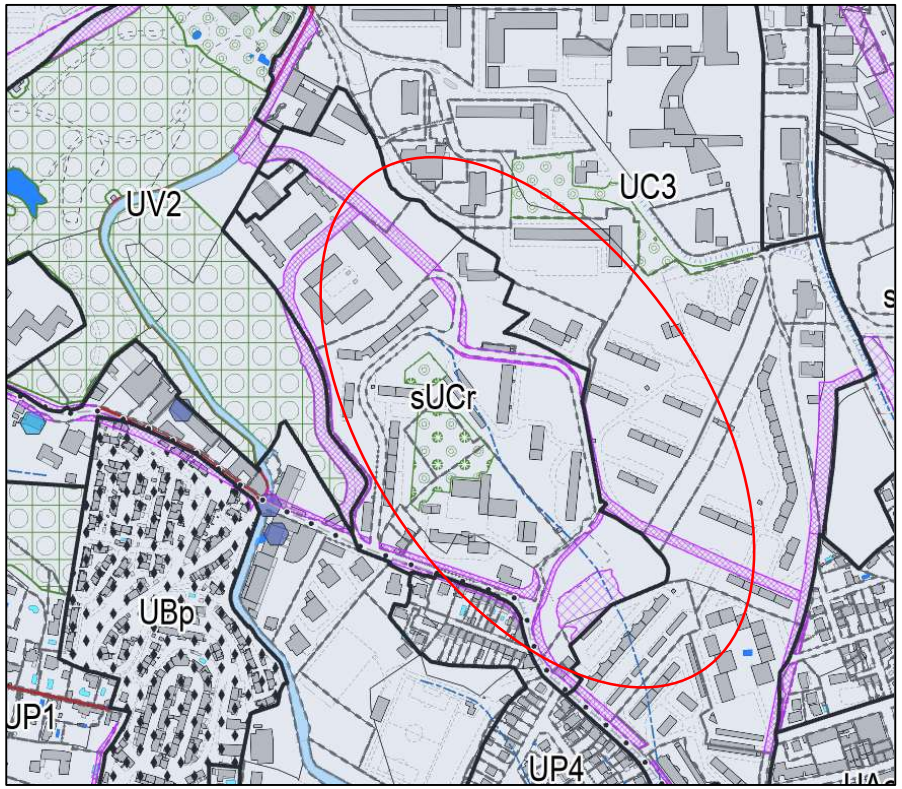
Justification :

Le zonage du secteur Corot est modifié en passant de UC3 à sUCr. Ce secteur fait l'objet d'un plan de sauvegarde et d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU). Le passage en zone sUCr (zone dédiée à des projets de renouvellement et de rénovation urbaine de grande ampleur), à proximité de celle de Malpassé, permettra de faciliter les aménagements qui seront réalisés dans le cadre de la transformation profonde et durable du secteur de Corot en lien avec les projets en renouvellement urbain du Grand Saint-Barthélemy - Grand Malpassé. A l'extrémité nord de la zone actuelle UC3, un bâtiment ne se trouve pas concerné par le changement de zonage vers sUcr car non inclus dans le périmètre du NPNRU, il reste donc dans le zonage UC3.

PLUi avant modification :



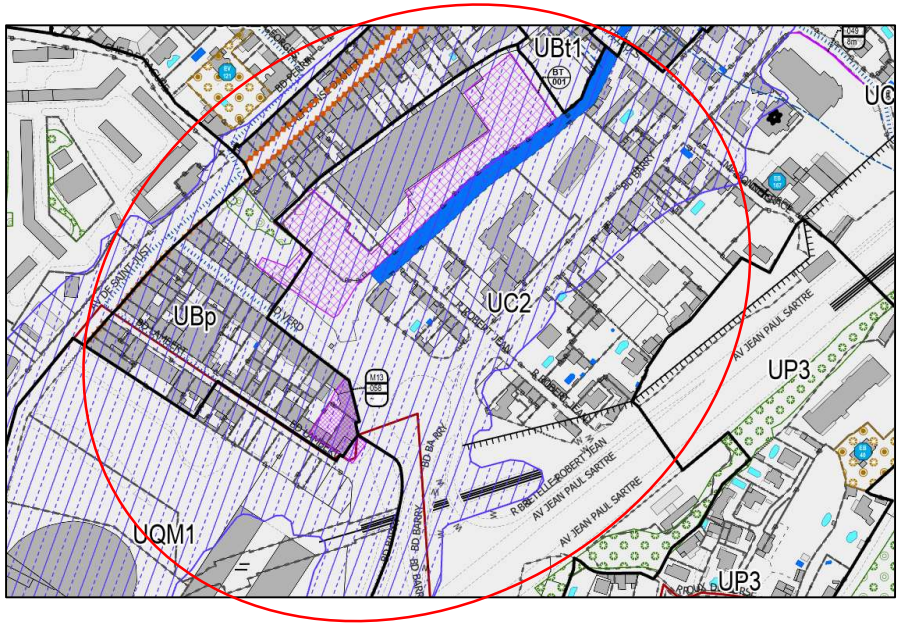
PLUi après modification :



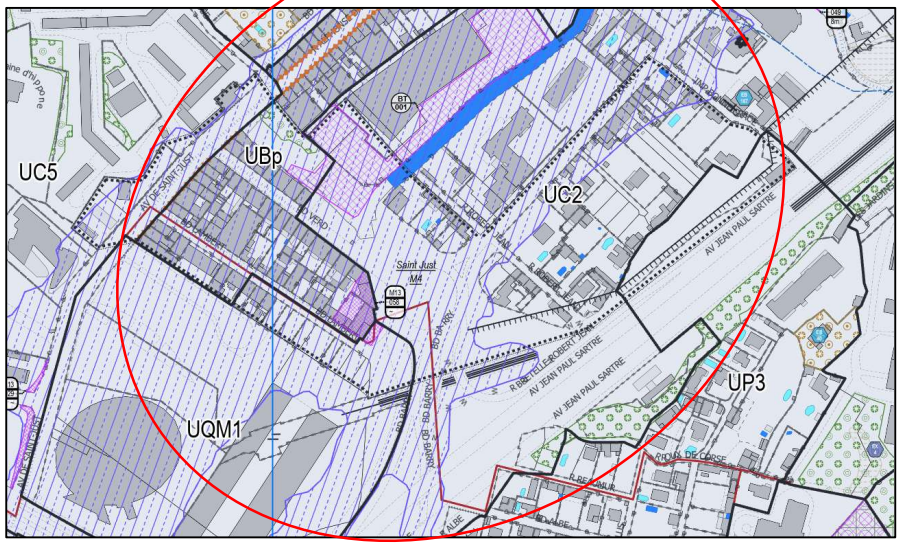
Justification :

Dans le secteur de Saint Just, une servitude d'attente de projet (SAP) est ajoutée afin de laisser le temps à la collectivité de poursuivre des études pré-opérationnelles afin de stabiliser un projet urbain pour le quartier. Pour ce faire, il convient de maitriser les opérations qui pourraient compromettre ce dernier.

PLUi avant modification :



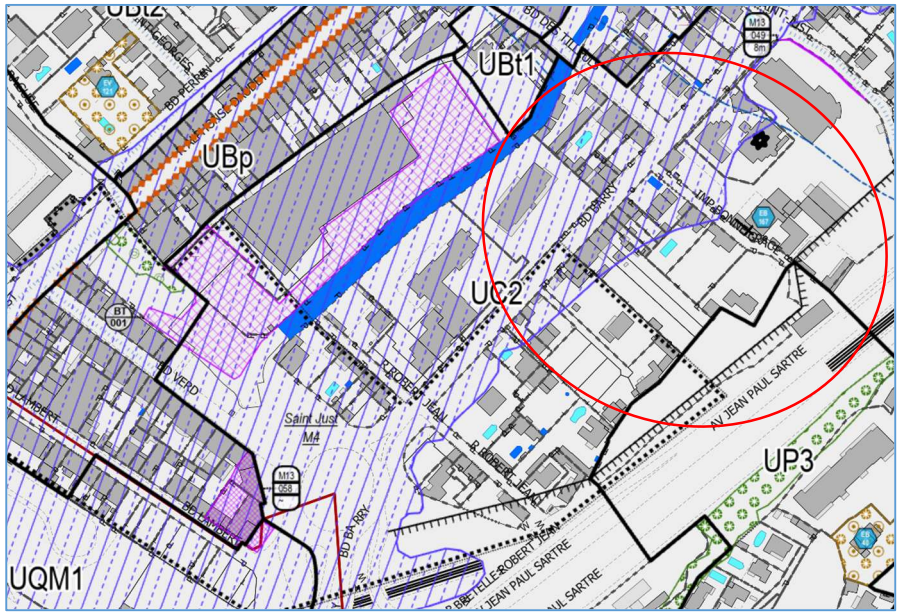
PLUi après modification :



Modifications après enquête publique

A la suite à l'enquête publique le PAPAG Saint Just est réduit afin de prendre en compte les projets actés sur ce secteur.

PLUi après enquête publique :



Justification :

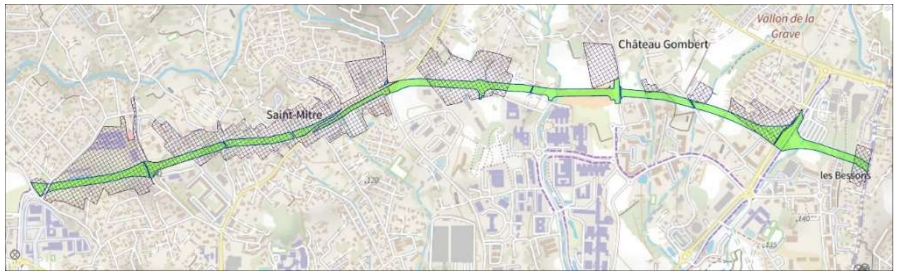
Depuis le 1er janvier 2025, le département a transféré un certain nombre de voies départementales à la Métropole et a abandonné un certain nombre de projets routiers qu'il estime de compétence Métropolitaine. Parmi ceux-ci, le projet de la voie structurante Est -Ouest faisant l'objet de l'emplacement réservé MRS 002.

Dans la cadre du développement urbain, nécessaire pour remplir les objectifs du SCOT et du PLH, la métropole se doit d'étudier les modes de déplacement les plus pertinents au regard des dysfonctionnements existants et des secteurs de développement. Afin de ne pas obérer le résultat de ces études, il est convenu de délimiter une servitude de pré-localisation de l'infrastructure. Conscient du nécessaire besoin d'apaisement des mobilités véhicules et compte tenu des interpellations sur la taille de l'ancien ER, cette servitude est réduite à 28 m de large. A l'ouest de ce pré-ER, 3 emplacements réservés à destination d'équipements sont agrandis dans une notion de cohérence d'ensemble car ils étaient en limite de l'ancien, il convient de les coller au nouveau tracé.

Au-delà de la seule place nécessaire à une éventuelle infrastructure totale ou partielle, il est nécessaire de maitriser sur le temps des études le devenir des terrains immédiatement limitrophes dont la desserte et la qualité pourront être impactées par le projet. Un périmètre d'attente aussi appelé PAPAG est donc instauré.

PLUi avant modification (ER en rouge) :

PLUi après modification (nouveaux ER en vert + périmètre PAPAG) :

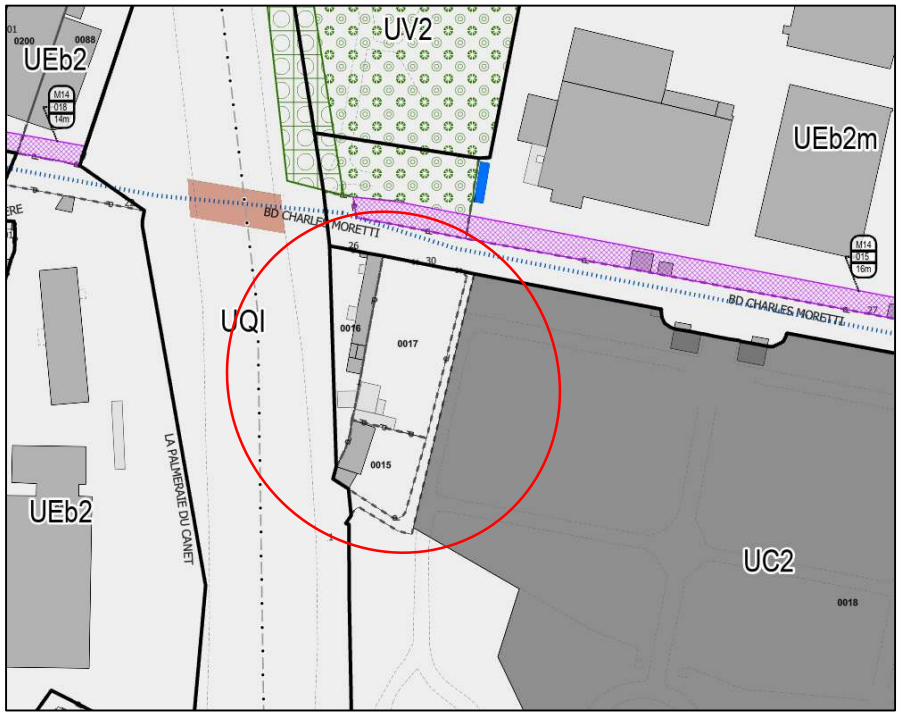


2.4.10 14ème arrondissement

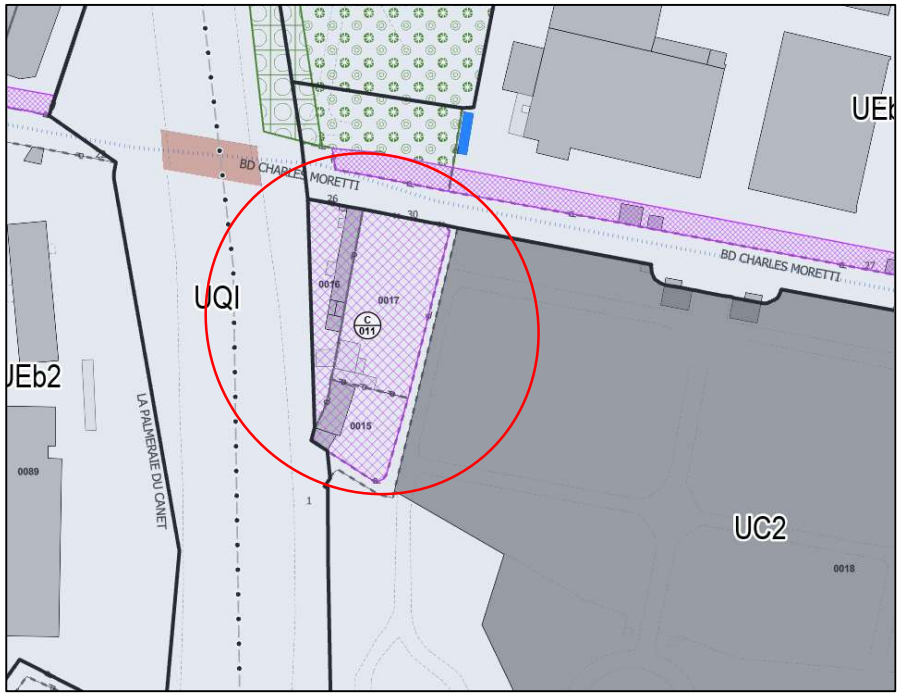
Justification :

Un emplacement réservé C-011 est créé au bénéfice de la ville de Marseille pour permettre l'extension du cimetière voisin.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Justification :

La zone AU1 à vocation d'habitat de Sainte Marthe se situe au pied des petites collines bordant au sud-ouest le massif de l'Étoile. Elle se divise en deux parties pour une surface d'environ 48 hectares et fait partie de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe créée en 2004 qui couvre environ 150 hectares.

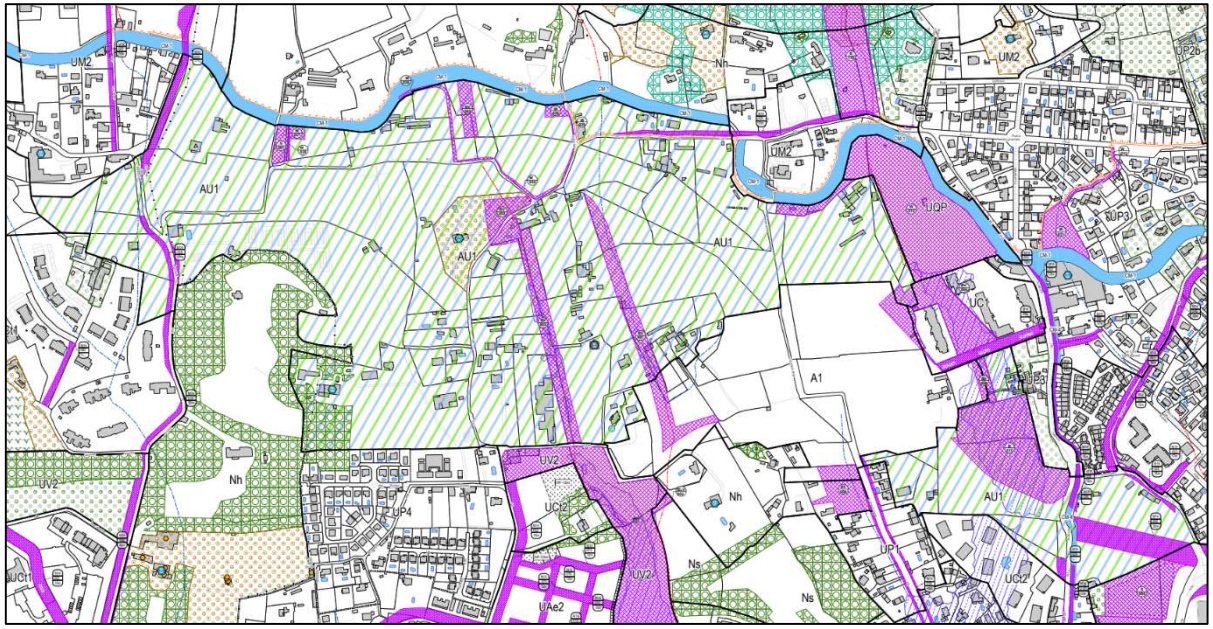
Dans le cadre de l'analyse des zones AU en vue de leur potentielle ouverture à l'urbanisation ou reclassement, le zonage doit être modifié en grande majorité vers des zonages A et N afin de prendre en compte le projet de futur parc agricole.

Du fait de l'absence d'urbanisation et du zonage N/A, la trame verte et bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation est supprimée sur la totalité de la zone AU1.

PLUi avant modification

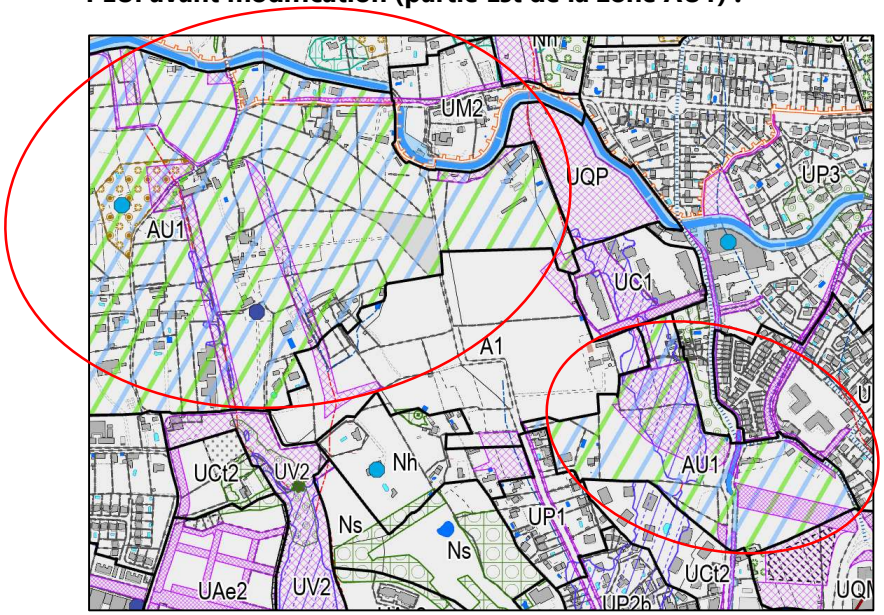
D'autres modifications sont effectuées :

- Ajout de Polygones sur des bâtiments agricoles afin de permettre un éventuel changement de destination, sous réserve de l'avis de la CDNPS lors de l'instruction d'un permis de construire ;
- Création de périmètres pour permettre éventuellement la création de nouveaux bâtiments agricoles en zone Nh puisque la zone A1 voisine ne le permet pas ;
- Suppression des emplacements réservés BV003 et BV007 prévus pour des bassins de rétention car en l'absence d'urbanisation et avec le maintien des espaces naturels, le milieu naturel est capable de gérer les eaux pluviales.

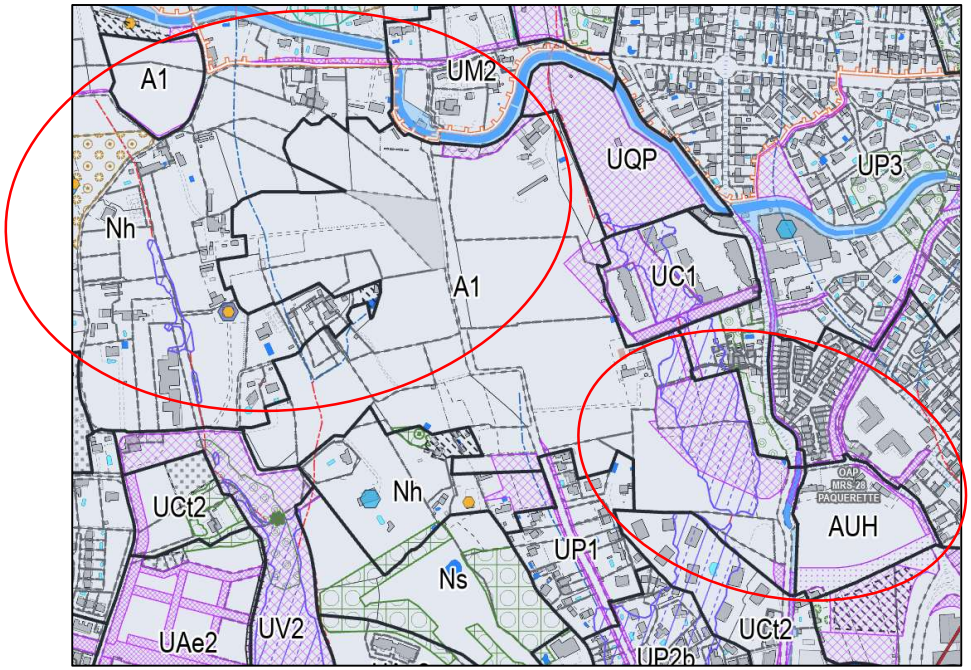


PARTIE EST DE LA ZONE AU :

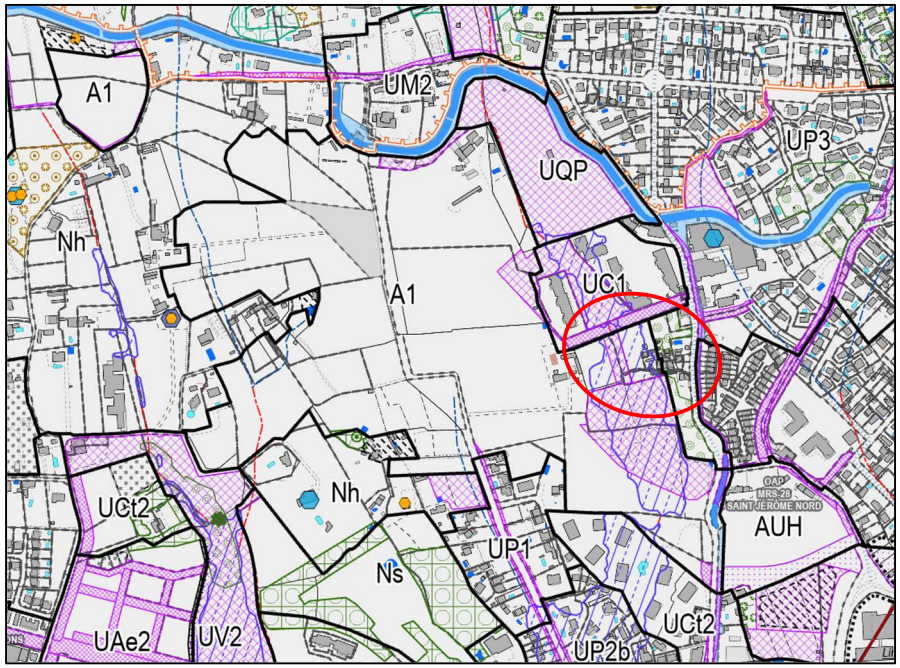
PLUi avant modification (partie Est de la zone AU1) :



PLUi après modification (partie Est de la zone AU1) avant enquête publique :

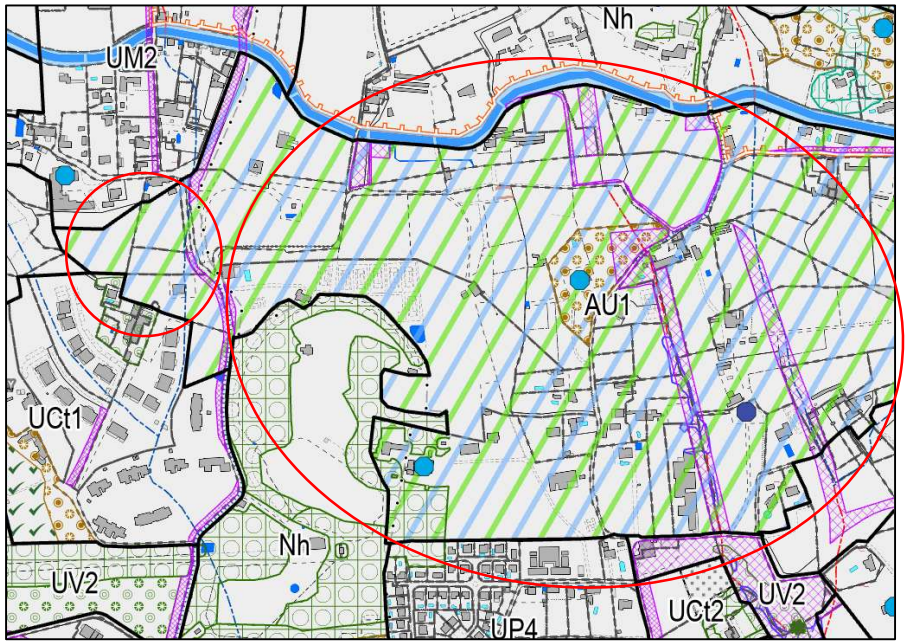


PLUi (partie Est de la zone AU1) après enquête publique :

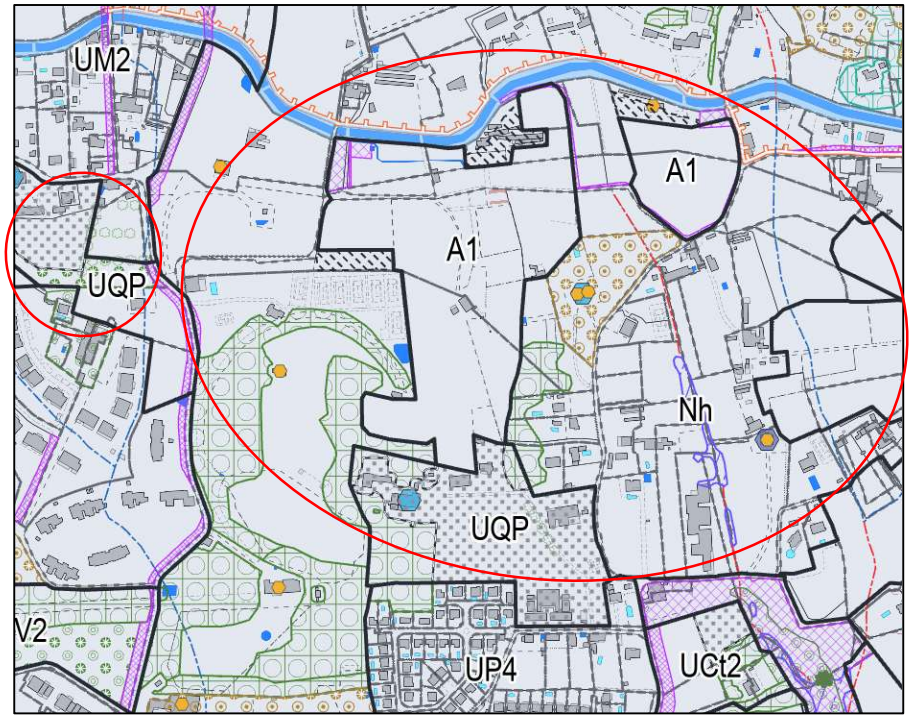


PARTIE OUEST DE LA ZONE AU :

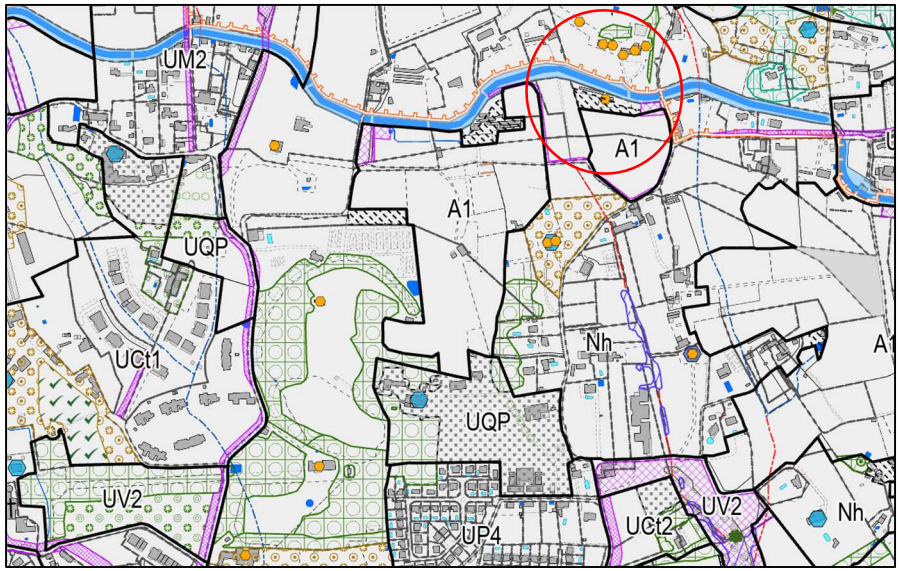
PLUi avant modification (partie Ouest de la zone AU1) :



PLUi après modification (partie Ouest de la zone AU1) avant enquête publique :



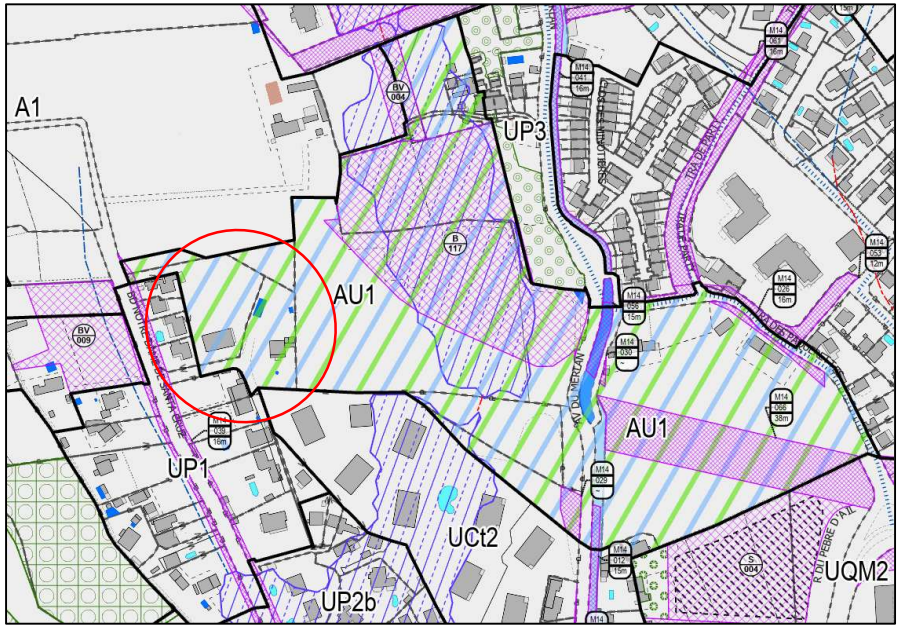
PLUi (partie Ouest de la zone AU1) après enquête publique :



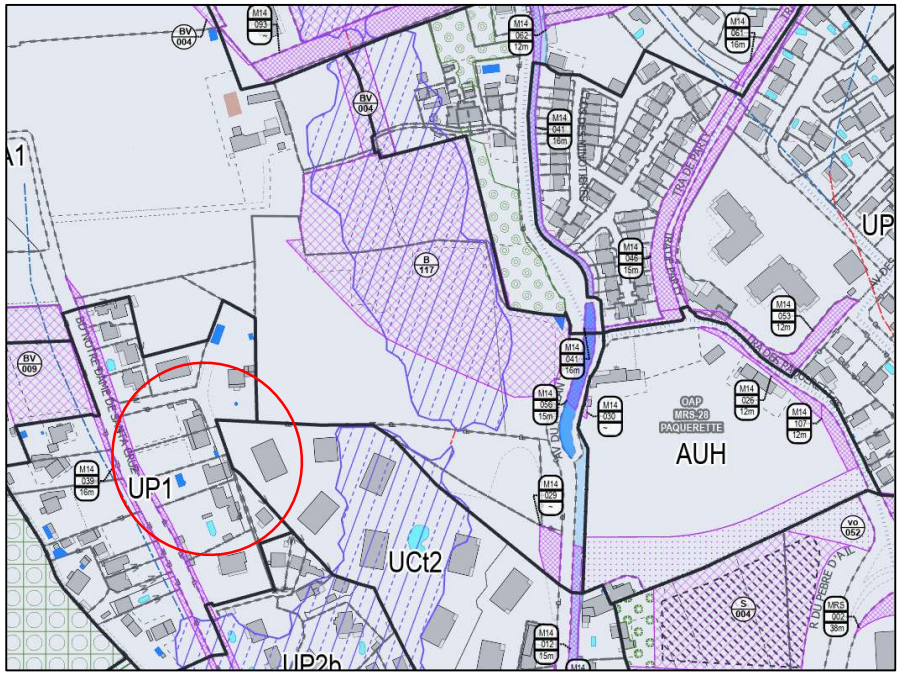
Justification :

A l'Est de la zone de Sainte-Marthe, 2 parcelles bâties appartenant à des non agriculteurs sont en partie basculées dans le zonage UP1 voisin afin de prendre en compte la réalité du terrain. La voirie n'étant pas dimensionnée pour de nouvelles constructions, il s'agit de réduire les droits qui en découlent, aussi le zonage est resserré à proximité des bâtis.

PLUi avant modification :



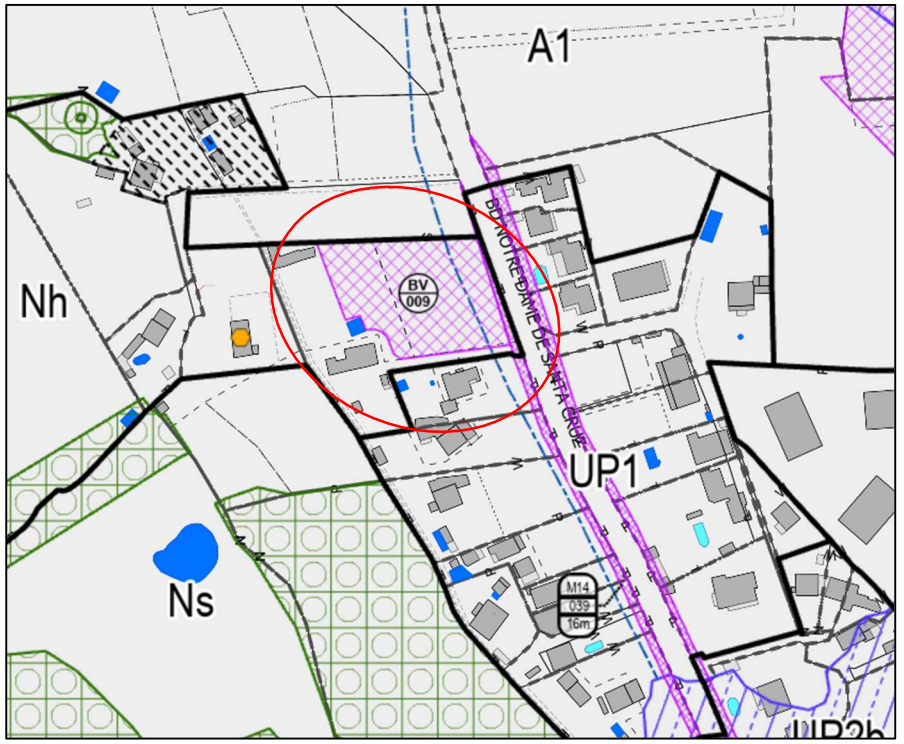
PLUi après modification (avant enquête publique) :



Modification après enquête publique :

A la suite de l'enquête publique, l'emplacement réservé BV-09 (Boulevard Notre dame de Santa Cruz) est réduit. En effet, les études portées par la SOLEAM ont confirmé les besoins en bassin de rétention mais son volume a été revu à la baisse car aucune urbanisation n'aura lieu au nord du site (le zonage a été basculé en A).

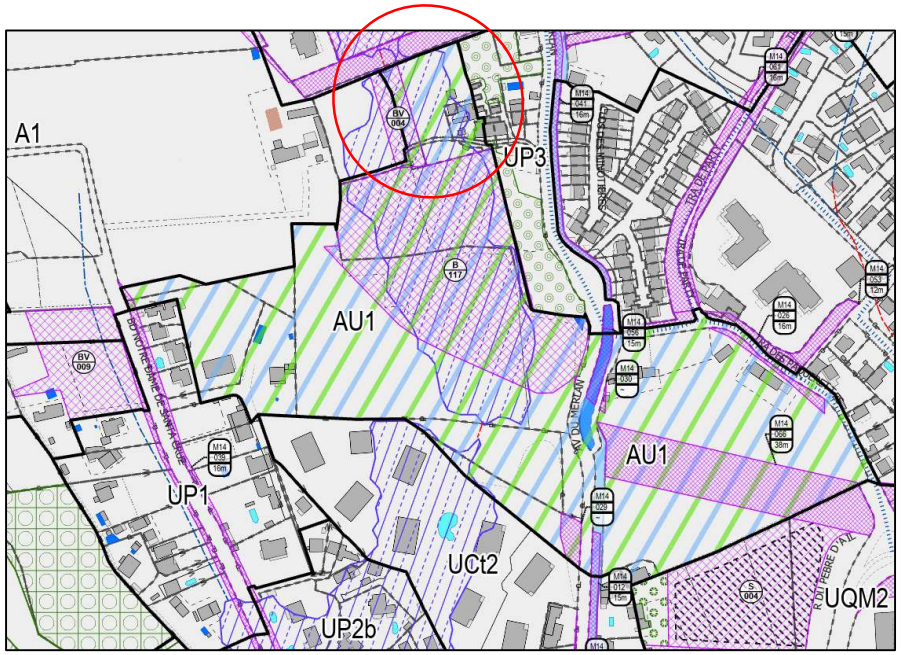
PLUi après enquête publique :



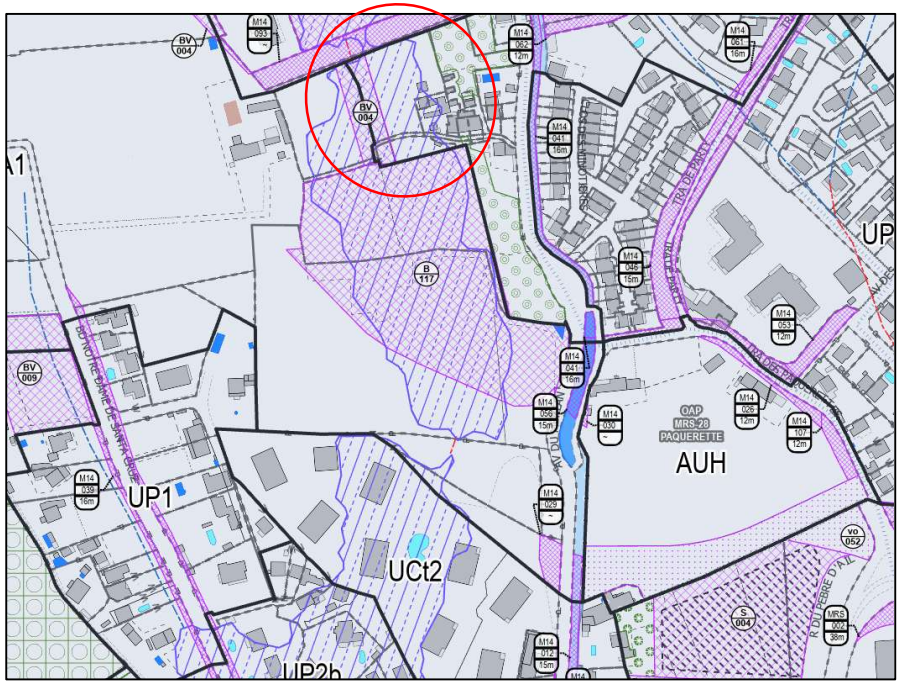
Justification :

A l'Est de la zone de Sainte-Marthe, la même logique que précédemment est appliquée, le zonage UP3 est étendu sur deux parcelles bâties n'appartenant pas à des agriculteurs.

PLUi avant modification :



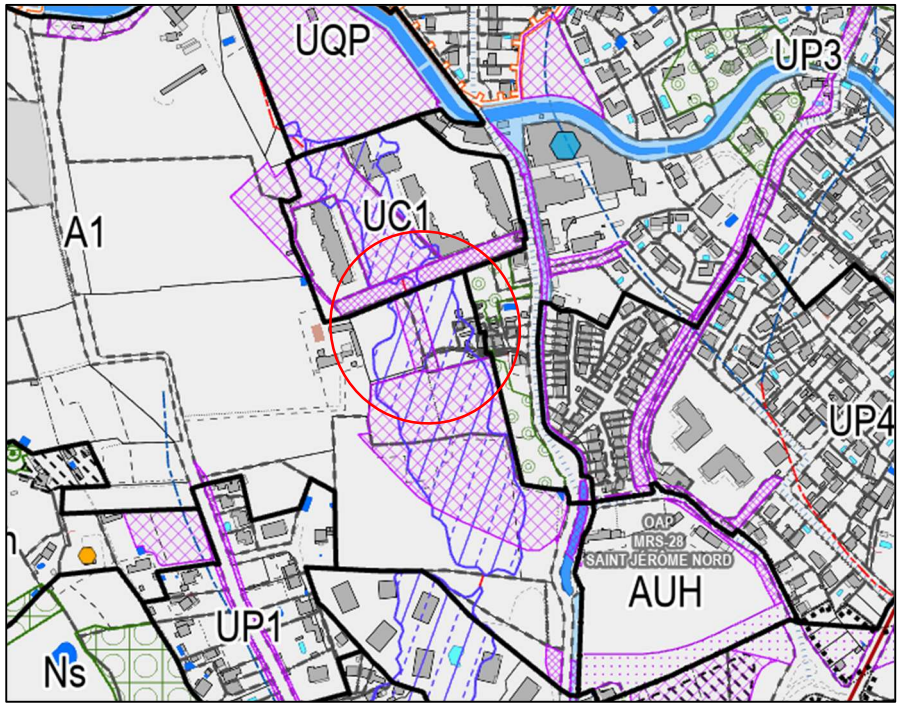
PLUi après modification avant enquête publique :



Modification après enquête publique :

A la suite de l'enquête publique, sur les Hauts de Sainte Marthe, une parcelle bascule en zone A car il s'agit d'une zone rouge PPRI donc non constructible.

PLUi après enquête publique :

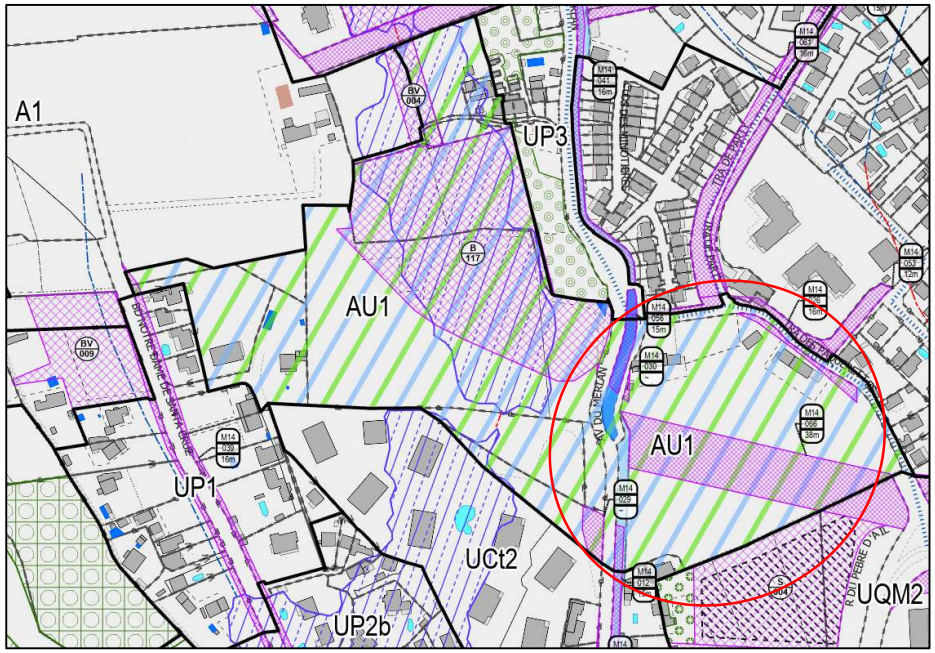


Justification :

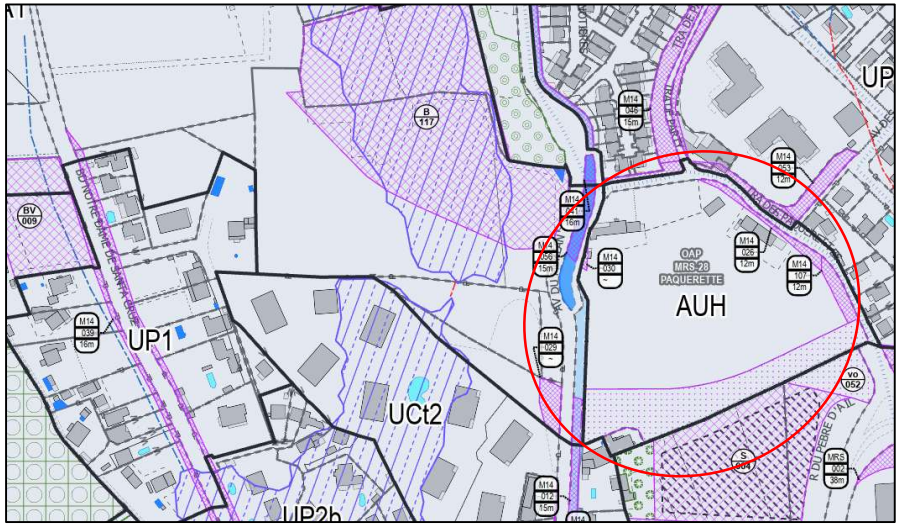
A l'extrémité Est de la zone AU1 de Sainte-Marthe, la partie située au Nord du futur commissariat du 13/14° est ouverte à l'urbanisation pour accueillir un projet de lotissements. Pour accompagner ce projet, plusieurs modifications sont apportées :

- Passage de la zone AU1 en AUH avec création d'une OAP ;
- Suppression de l'ER M14-030 et rajout d'une servitude de pré-localisation de voirie au sud du site ;
- Suppression de la trame verte et bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation car une étude a été réalisée et ses conclusions sont intégrées dans la future OAP ;
- Extension des emplacements réservés pour voirie sur la traverse des Pâquerettes pour arriver au total à 12m de voirie en comptant l'existant ;
- Ajout du périmètre de l'OAP de composition sur les planches graphiques.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

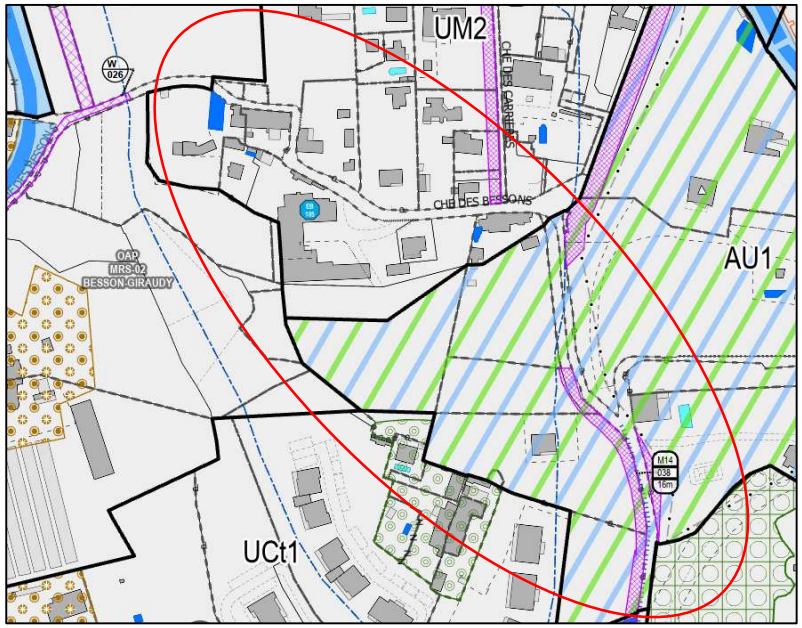


Justification :

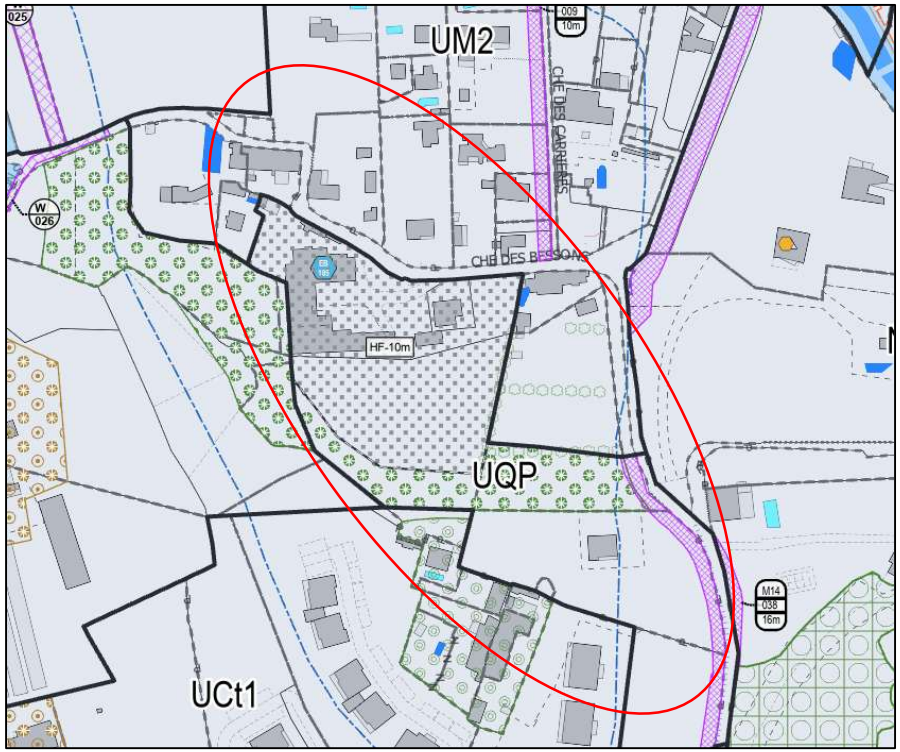
A l'extrémité Ouest de la zone AU1 de Sainte- Marthe, plusieurs modifications du zonage sont effectuées. Afin de permettre l'extension d'un équipement de proximité, voir la création d'un nouveau, le site bascule en zonage UQP et UM2, avec des prescriptions pour encadrer la constructibilité et la préservation du paysage sur le site. Ainsi sont définis :

- Un changement de zonage UM2/AU1 vers un zonage UQP sur les parcelles à l'ouest et au sud ;
- Un changement de zonage AU1 vers UM2 sur la parcelle nord ;
- Une prescription de hauteur à 10m au niveau de la zone UQP afin de limiter l'impact paysager car le secteur est situé sur un point haut ;
- Des protections linéaires d'arbres pour préserver la trame verte et un EVP cat 1 (inconstructible) pour maintenir un corridor écologique entre la zone A à l'ouest et le futur parc agricole à l'est.

PLUi avant modification :



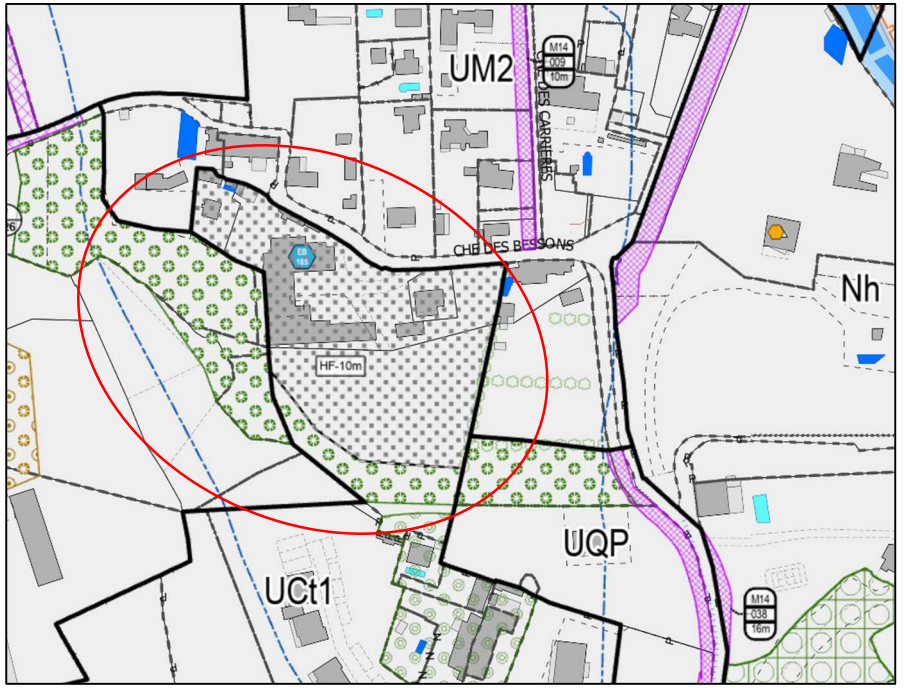
PLUi après modification :



Modifications après enquête publique :

Afin de mieux prendre en compte les besoins de développement de l'EHPAD Magdala, le site bascule en zonage UCt1 sur son unité foncière

PLUi après enquête publique :



Justification :

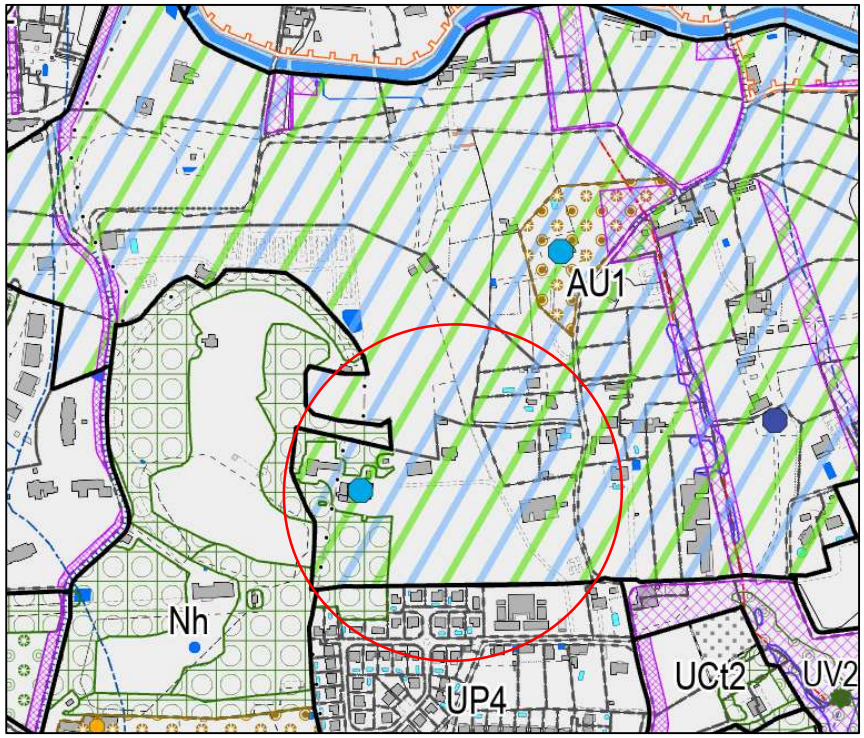
Au sud de la zone AU1 de Sainte-Marthe, plusieurs modifications sont apportées pour permettre un projet d'aménagement d'un d'équipement de proximité, tout en préservant le paysage :

- Passage de AU1 vers un zonage UQP ;
- Une prescription de hauteur à 10m sur tout le foncier afin de limiter l'impact paysager ;

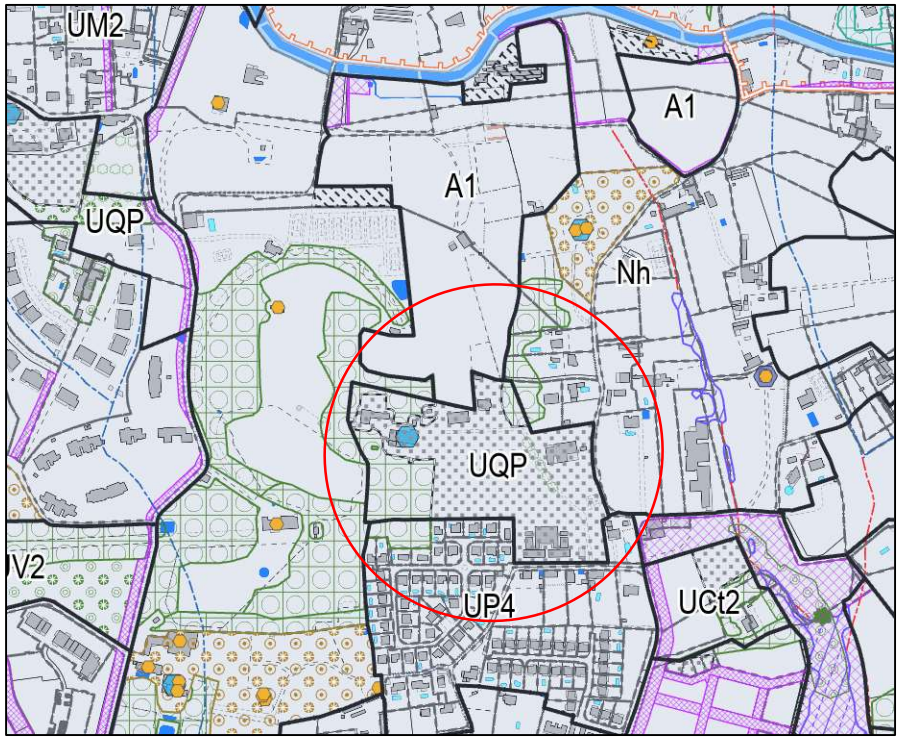
Et afin de protéger le paysage :

- Un EBC est créé au nord ;
- Et Une protection linéaire d'arbre est instaurée le long de la haie à l'Ouest de la voie d'accès.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



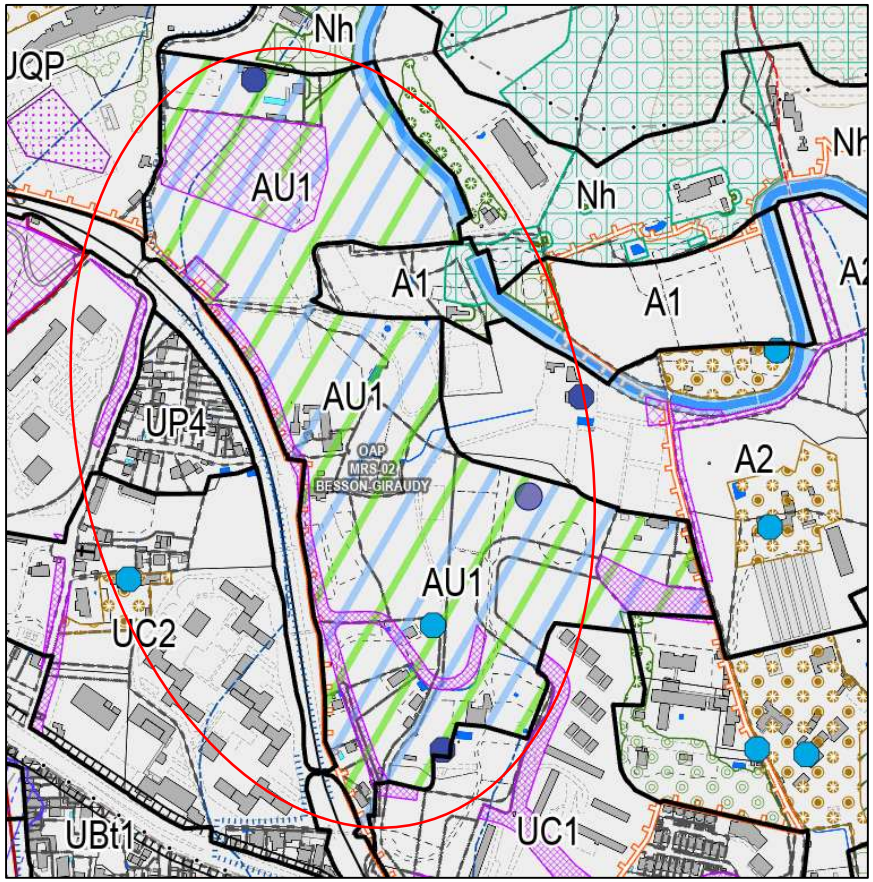
Justification :
En lien avec les explications dans les chapitres « suppression d'OAP » et « création d'OAP » précédemment, il est apporté des modifications graphiques au secteur de la zone AU1 de Besson-Giraudy de 15,2 hectares est située dans le 14e arrondissement de Marseille. Il s'agit de terrains localisés aux abords directs de la traverse du Vieux Moulin qui est une voirie aménagée dans le cadre du projet de renouvellement urbain (PRU) Saint-Joseph, aujourd'hui terminé.

La zone est partiellement ouverte à l'urbanisation à travers la modification n°4 pour permettre la création de logements autour de la voie métropolitaine réalisée. Le reste de la zone passe majoritairement en zone Nh sauf une activité économique existante qui est classée UEa et une zone d'équipements au Nord en lien avec un projet d'équipement sportif classée en UQP.

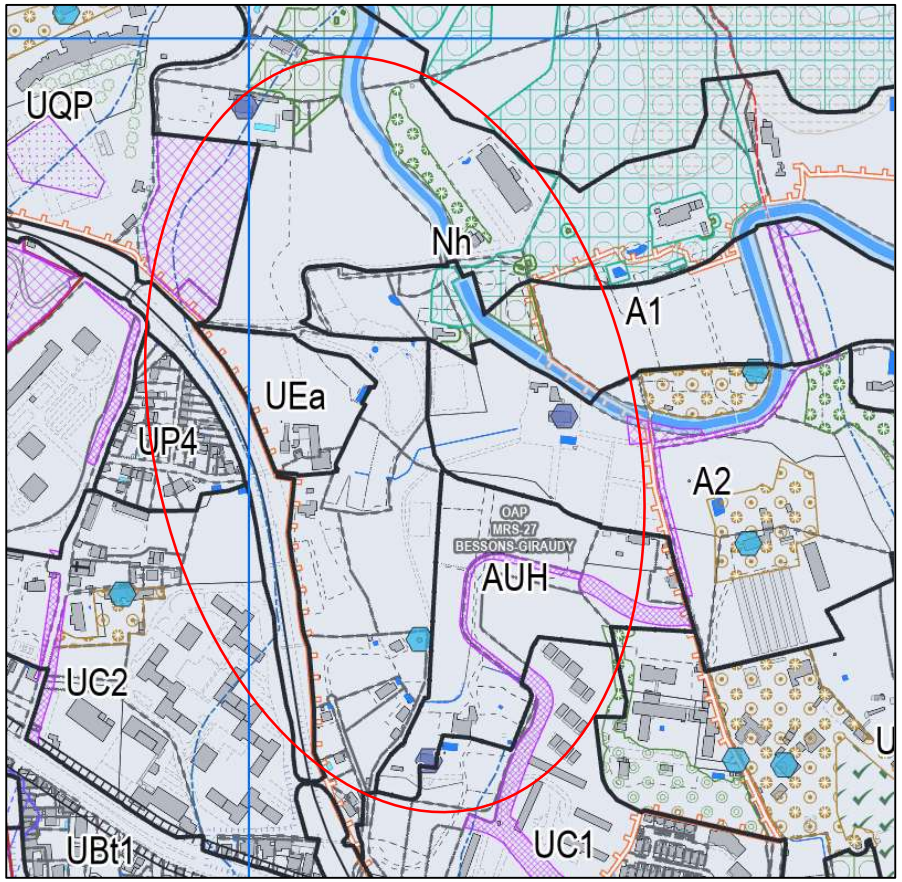
Plusieurs modifications sont donc inscrites sur cette zone en lien avec le projet encadré par l'OAP MRS-02 Besson Giraudy :

- Changement de la zone AU1 vers la zone AUH autour de la traverse du vieux moulin ;
- Changement de la zone AU1 vers la zone UEa pour l'activité existante à l'ouest ;
- Changement de la zone AU1 vers la zone UQP au Nord et modification du dessin de l'ER équipement le long de la route;
- Changement de la majorité de la zone AU1 vers la zone Nh pour la préserver de l'urbanisation ;
- Suppression de la trame verte et bleue à étudier pour une ouverture à l'urbanisation car l'essentiel de la zone passe en zone non constructible et le secteur qui bascule en zone AUH a fait l'objet d'une étude qui indique l'absence d'enjeux ;
- Suppression de l'emplacement réservé M14-080-10 et réduction de l'ER M14-063 car ils ne correspondent plus aux besoins liés au projet ;
- Ajout d'un nouvel emplacement réservé pour voirie sur la partie nord côté projet afin de continuer le trottoir et les espaces de stationnement réalisés en partie sud ;
- Ajout du périmètre de l'OAP de composition Besson-Giraudy sur les planches graphiques.

PLUi avant modification :



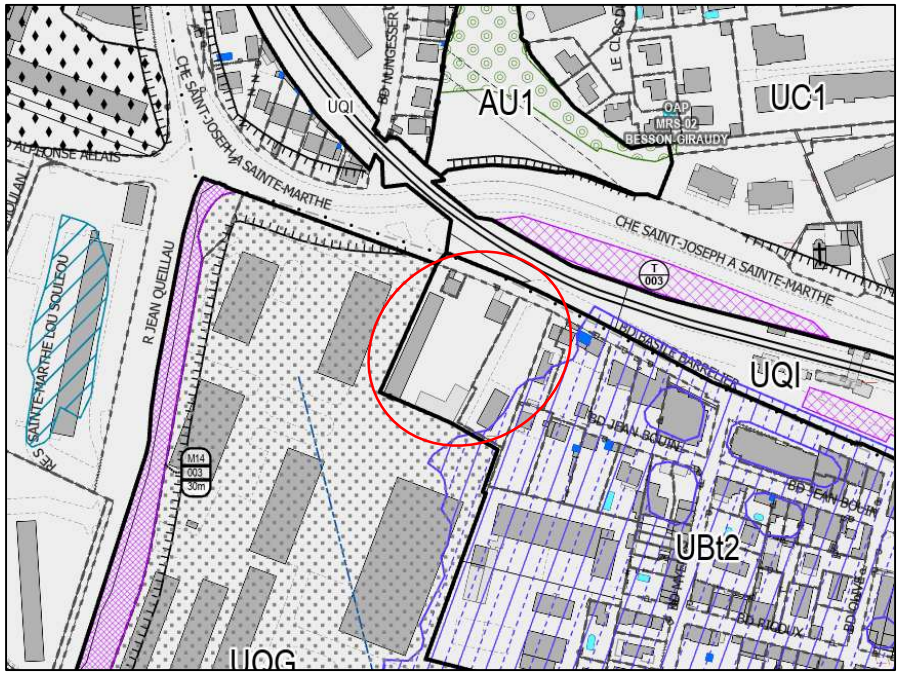
PLUi après modification :



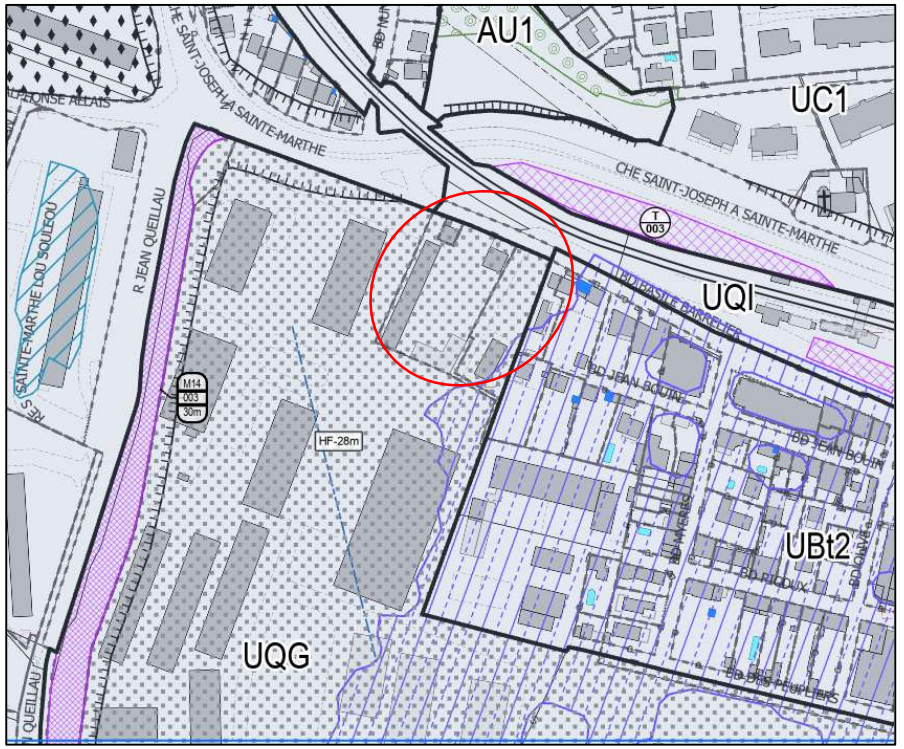
Justification :

Afin de permettre le projet d'hôpital militaire des armées, plusieurs modifications de zonage sont inscrites. En effet, 4 parcelles initialement classées en UBt2 basculent en UQG avec une prescription de HF à 28m comme le reste de la zone UQG voisine.

PLUi avant modification :



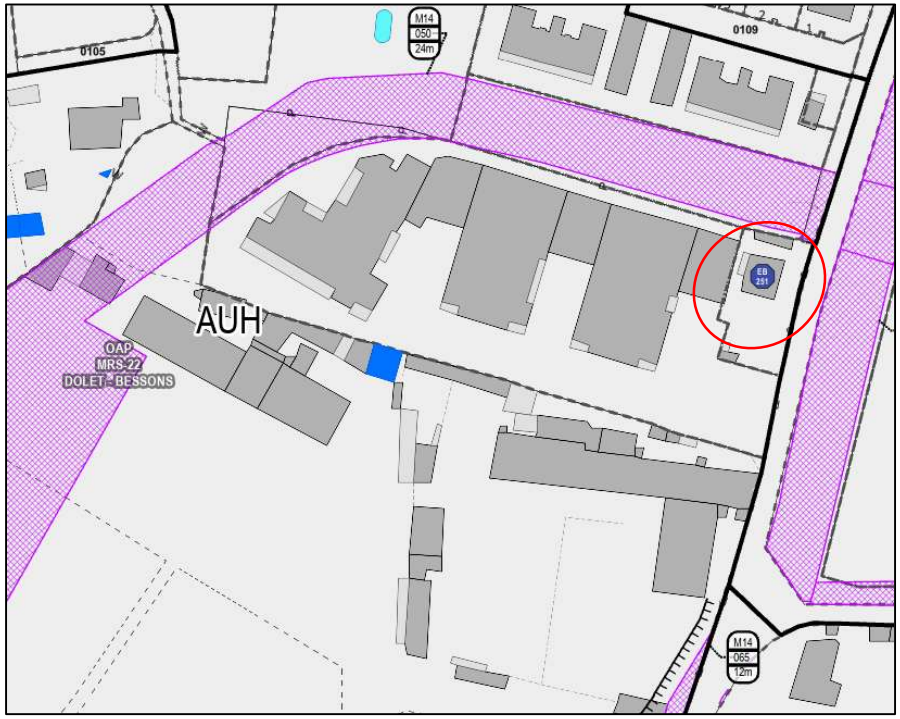
PLUi après modification :



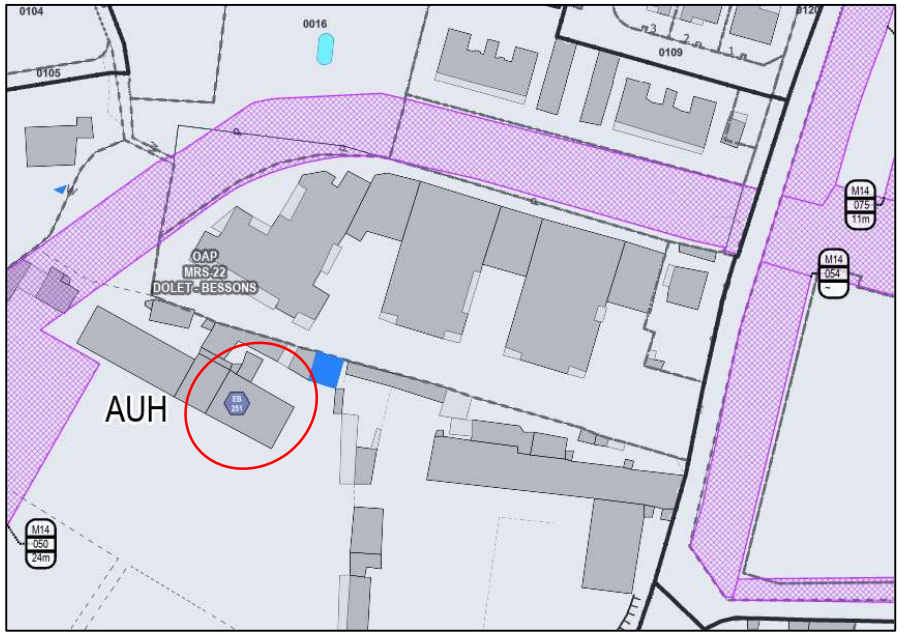
Justification :

Chemin du Four de Buze, suite à une erreur matérielle de mauvais positionnement, une correction est apportée à l'élément du patrimoine EB251 qui est repositionné au 56 impasse des étoiles et non au 55.

PLUi avant modification :



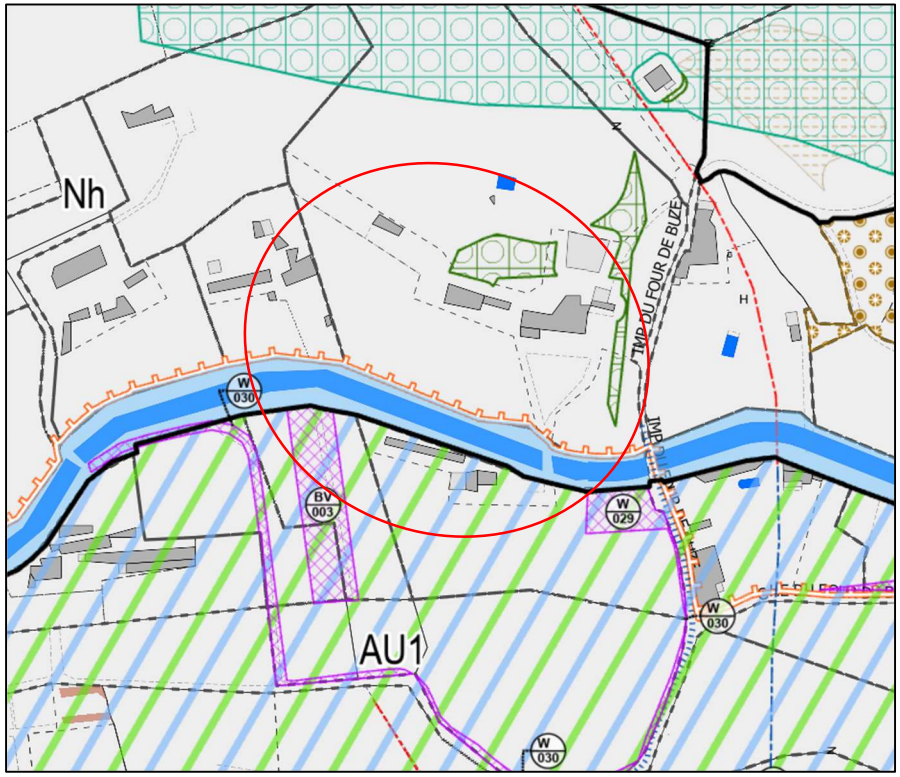
PLUi après modification :



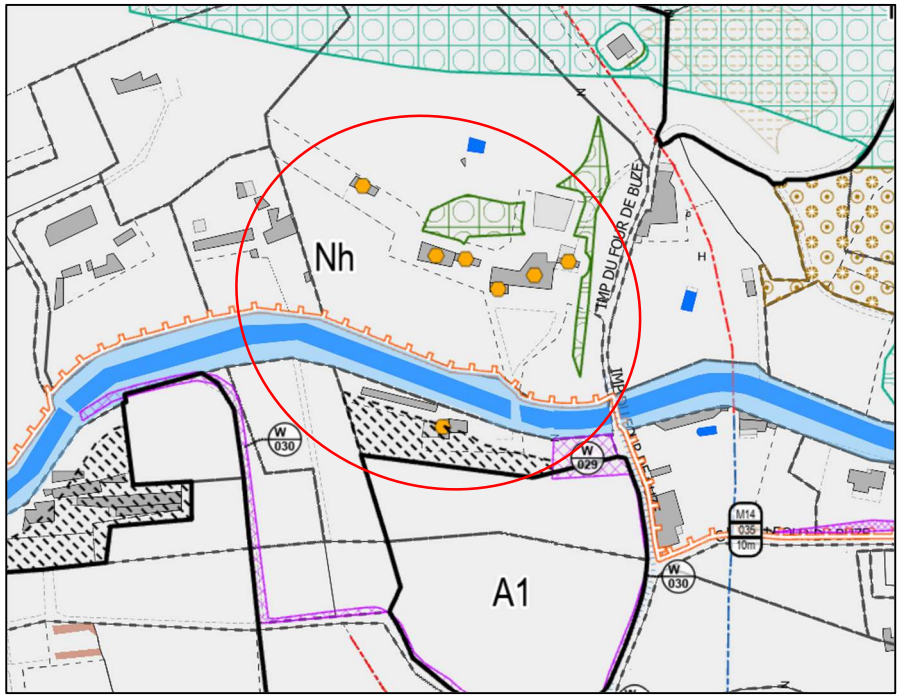
Justification :

A la suite de l'enquête publique et afin de prendre en compte les projets du parc agricole, des bâtiments sont repérés afin de permettre leur changement de destination sous réserve de l'avis favorable de la CDPENAF.

PLUi avant modification :



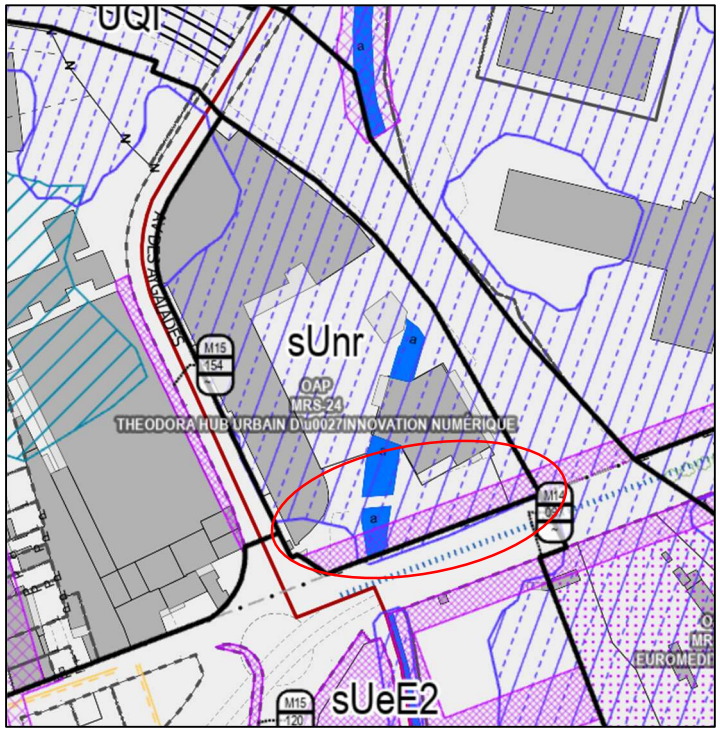
PLUi après enquête publique :



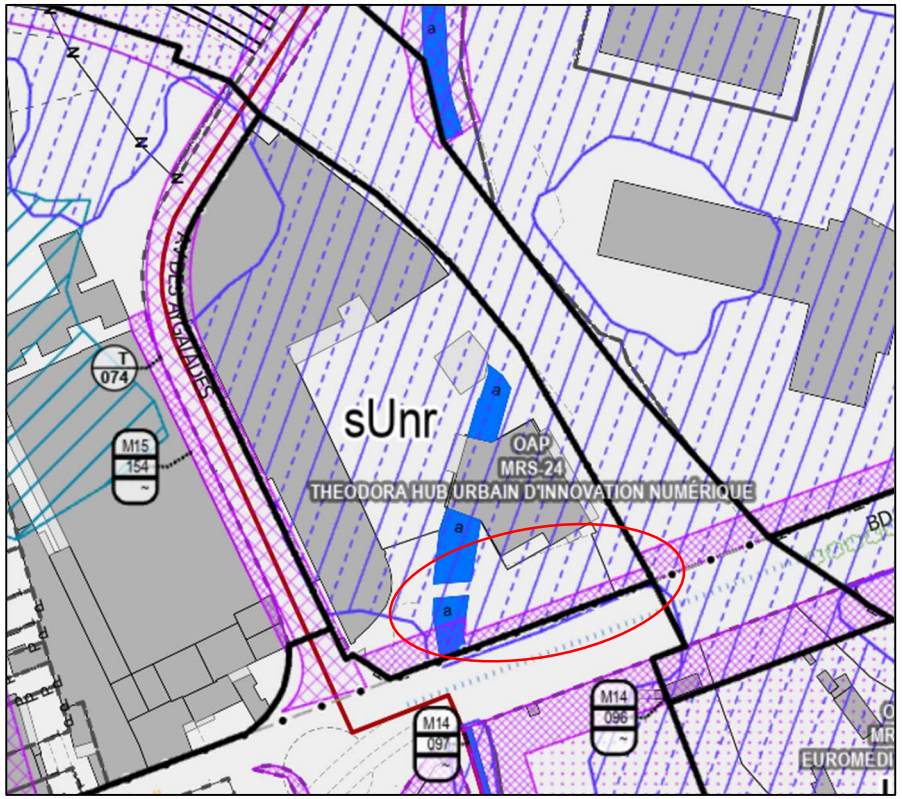
Justification :

A la suite de l'enquête publique, pour des raisons techniques, le porteur de projet de Théodora a besoin de réaliser un ouvrage sous l'emplacement réservé MRS 14-005. En lien avec la direction technique Infrastructures et Espaces Publics, l'emplacement réservé est réduit pour faciliter sa réalisation après enquête publique.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

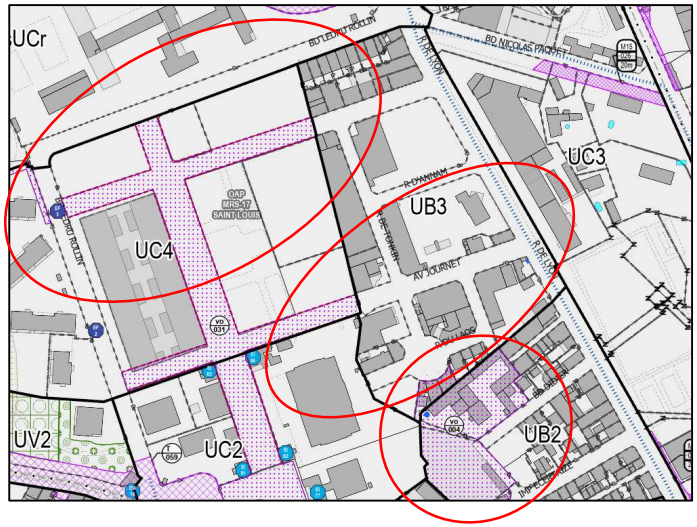


2.4.11 15ème arrondissement

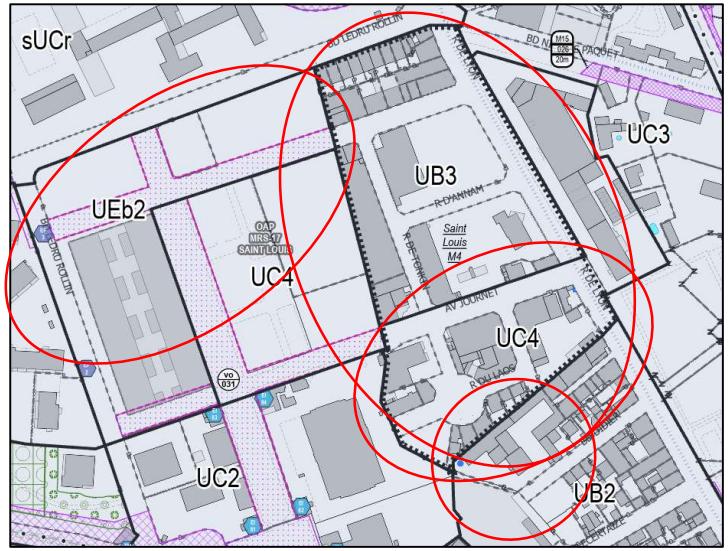
Justification :
En lien avec l'évolution des projets et des intentions inscrites au sein de l'OAP Saint Louis qui évolue en modification 4, plusieurs changements sont inscrits au sein des documents graphiques :

- Sur le site compris entre le boulevard Ledru Rollin et la rue du Laos une partie du zonage UB3 est basculé vers UC4 permettant notamment des hauteurs plus importantes, l'emplacement réservé VO004 est supprimé car ne correspondant plus au projet et enfin, un périmètre de SAP est ajouté afin de compléter les études existantes pour préciser les orientations du projet.
-
- Sur la ZAC Saint Louis, afin de pouvoir accueillir ce programme de 90 logements sur les parcelles disponibles de la ZAC mais également de l'activité économique, il convient d'apporter une modification de zonage permettant d'accueillir suffisamment d'activités économiques. Une partie du zonage UC4 bascule ainsi en zonage UEb2.

PLUi avant modification :

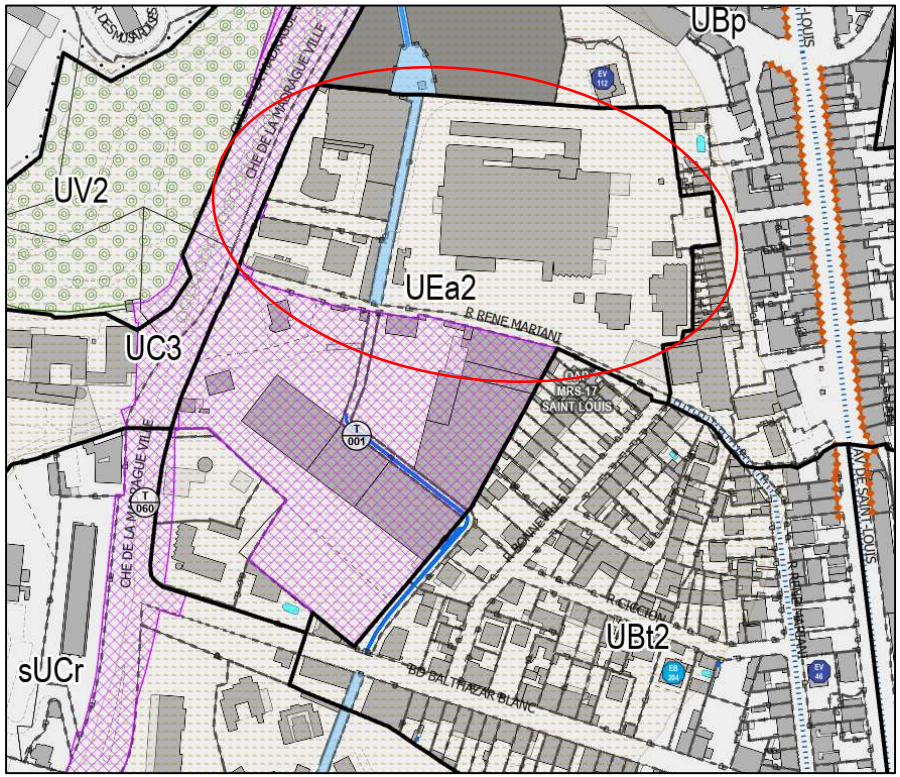


PLUi après modification :

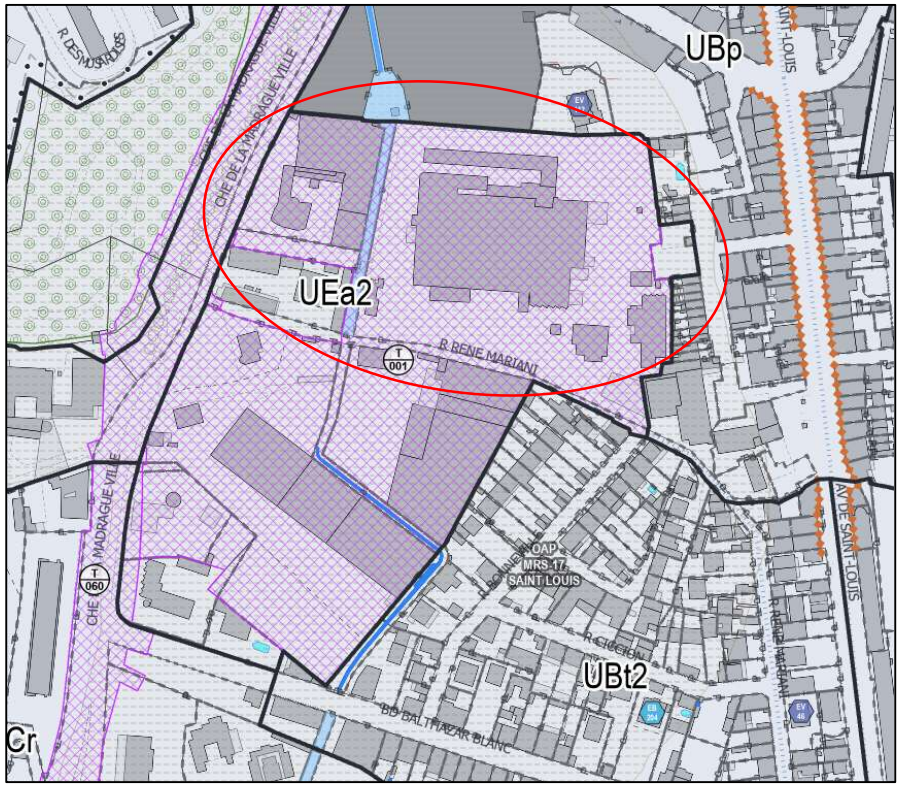


- Au nord du chemin de la Madrague Ville, l'emplacement réservé T001 est agrandi en lien avec le projet de dépôt de tramway.

PLUi avant modification :



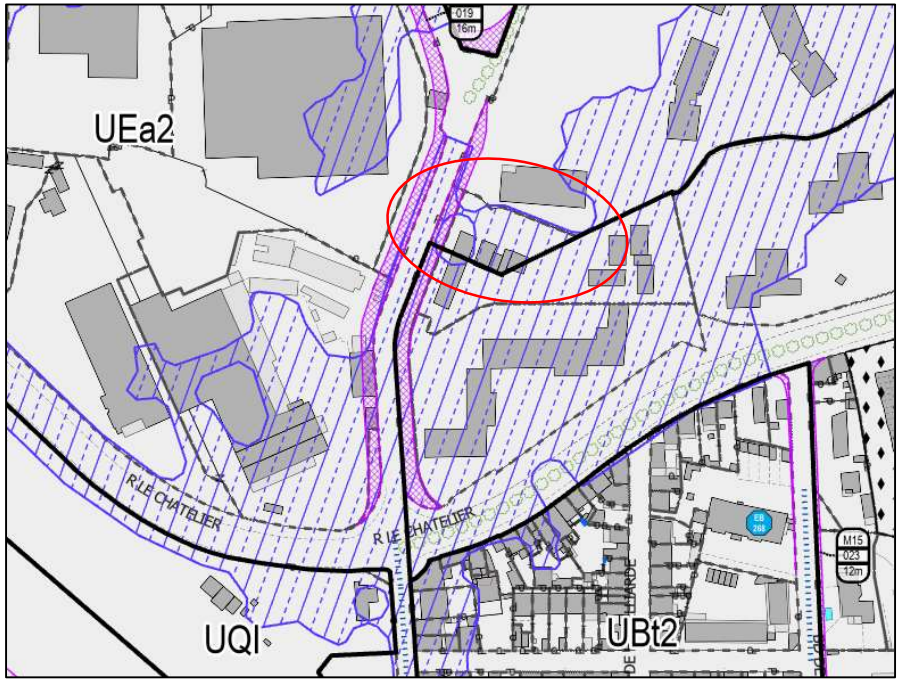
PLUi après modification :



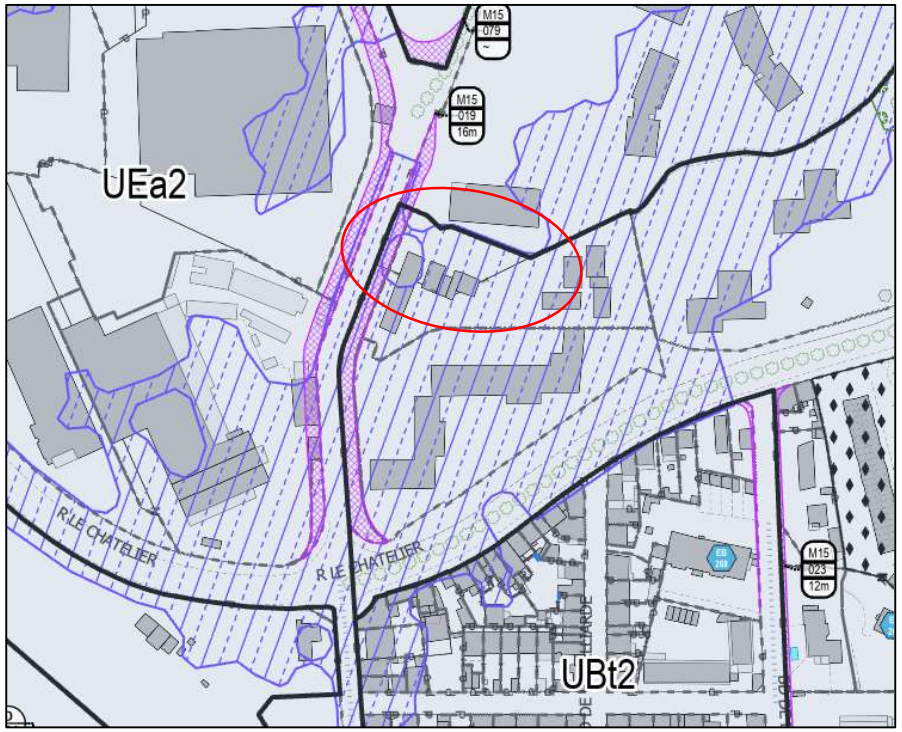
Justification :

Rue Chatelier, afin de corriger un mauvais calage avec le cadastre et prendre en compte les bâtiments existants, la limite du zonage UEa2 et UCt2 est modifiée.

PLUi avant modification :



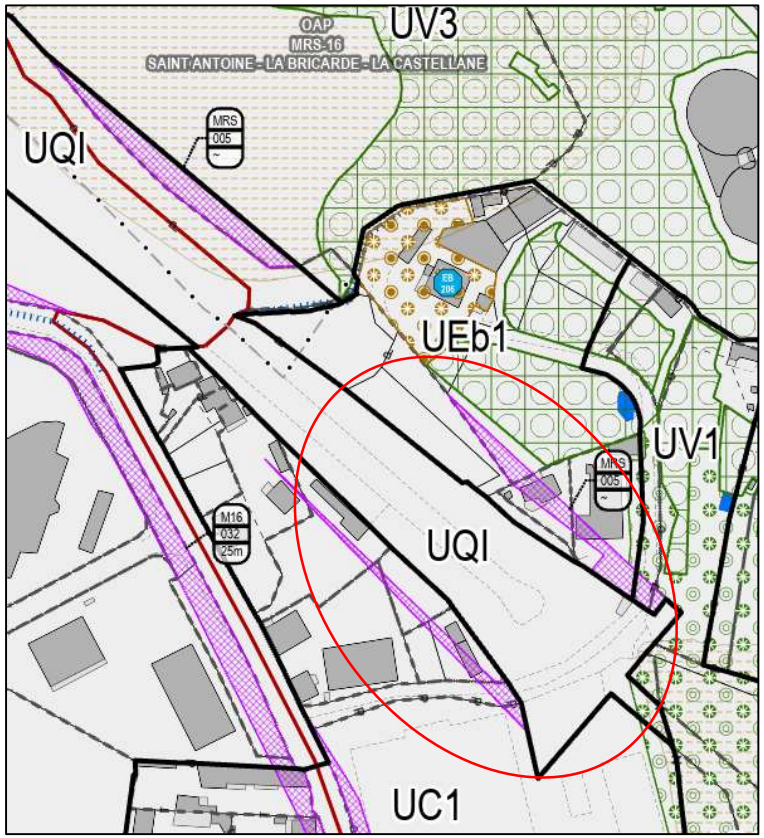
PLUi après modification :



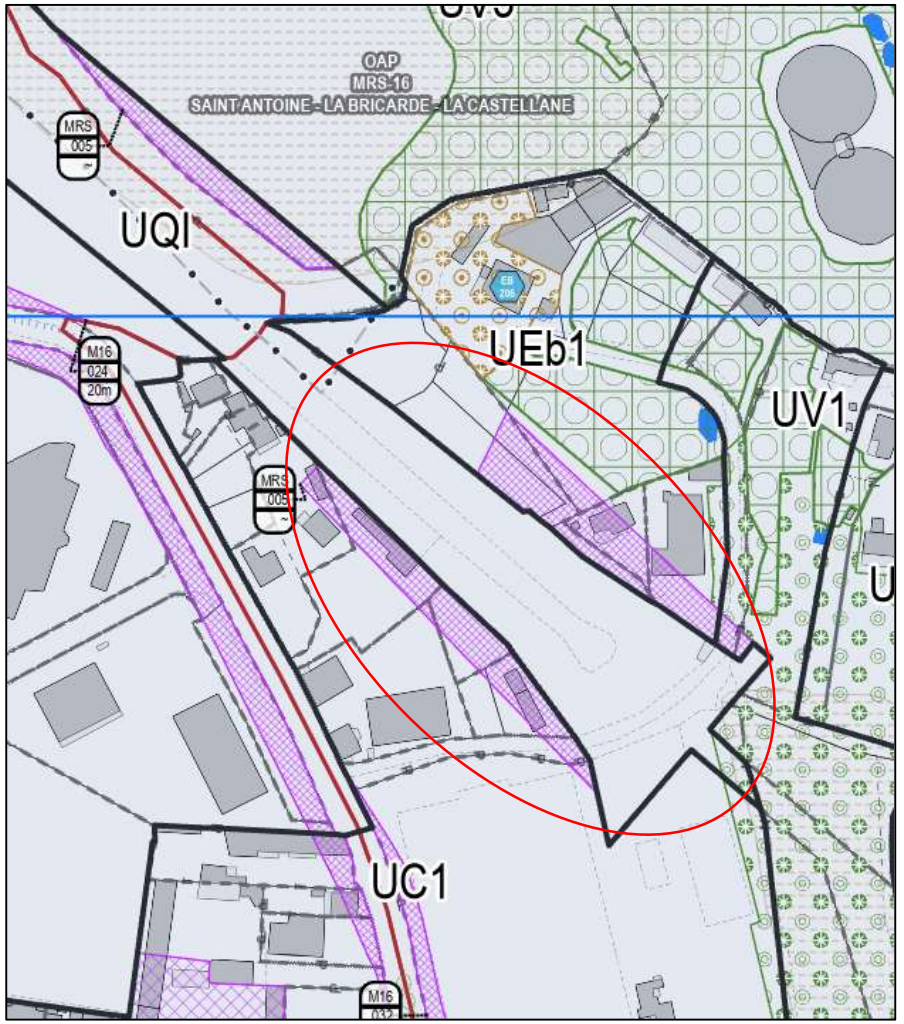
Justification :

L'emplacement réservé MRS-005 est ajusté pour correspondre aux besoins réels du projet.

PLUi avant modification :



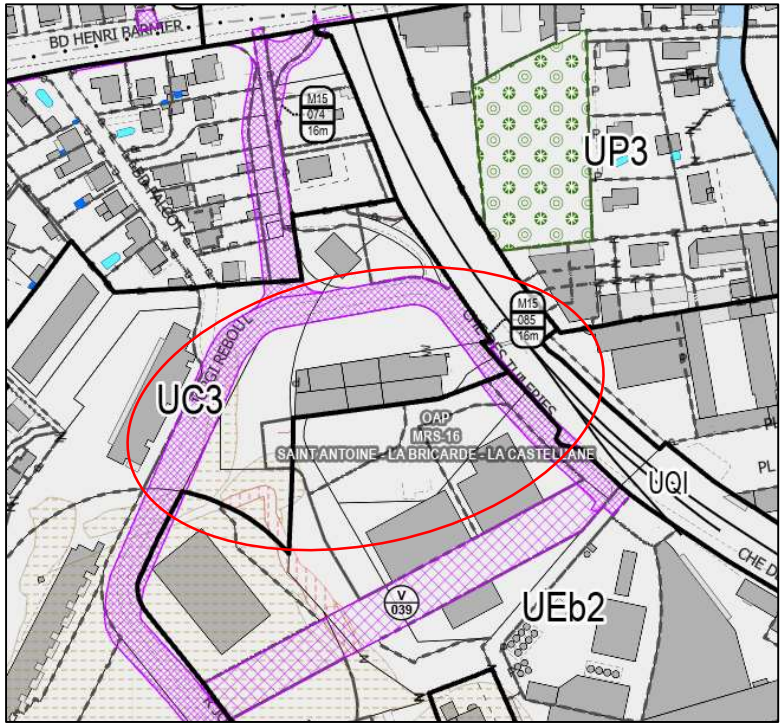
PLUi après modification :



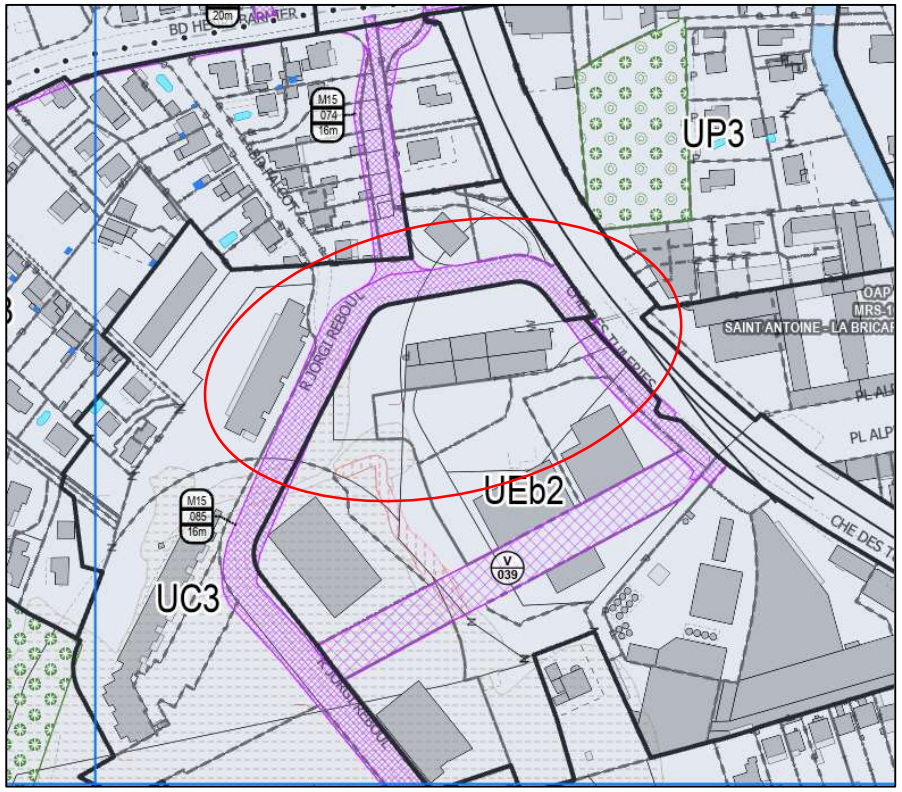
Justification :

Secteur Saint Antoine, un terrain anciennement classé en UEa avait été reclassé en UC3 pour accueillir du logement mais le projet immobilier de logement mixte n'a jamais abouti, laissant ce site en friche. Dans l'objectif d'une redynamisation économique du site ces 3 parcelles retrouvent un zonage économique UEb2 en lien avec la zone économique attenante.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

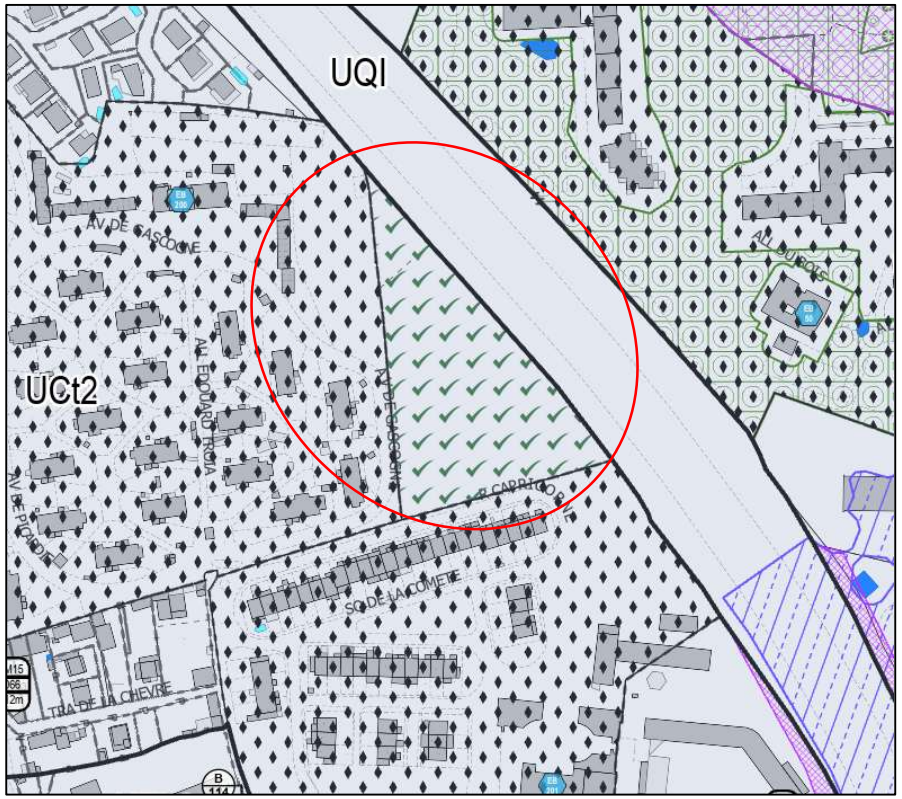


Justification :

Une prescription de TCP est inscrite avenue de Gascogne afin d'assurer la pérennité de l'activité existante de la ferme Capri.

PLUi avant modification :

PLUi après modification :

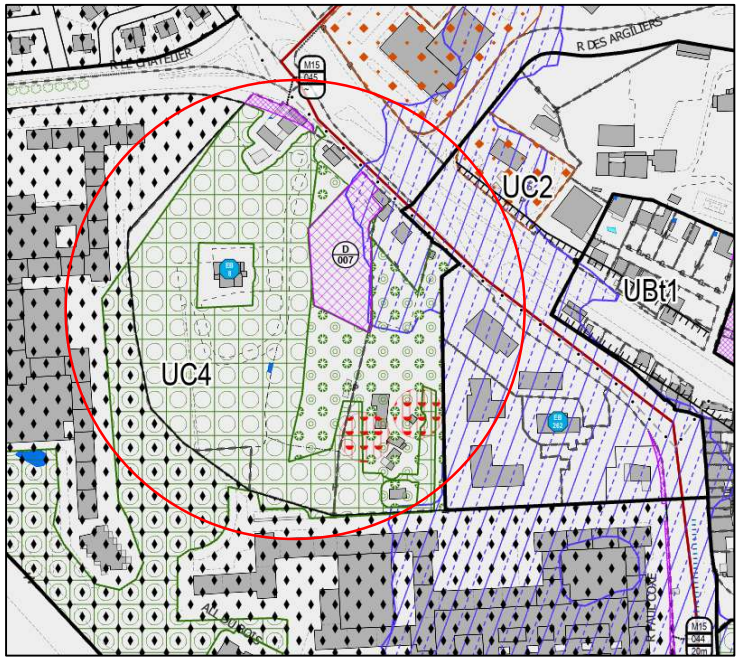


Justification :

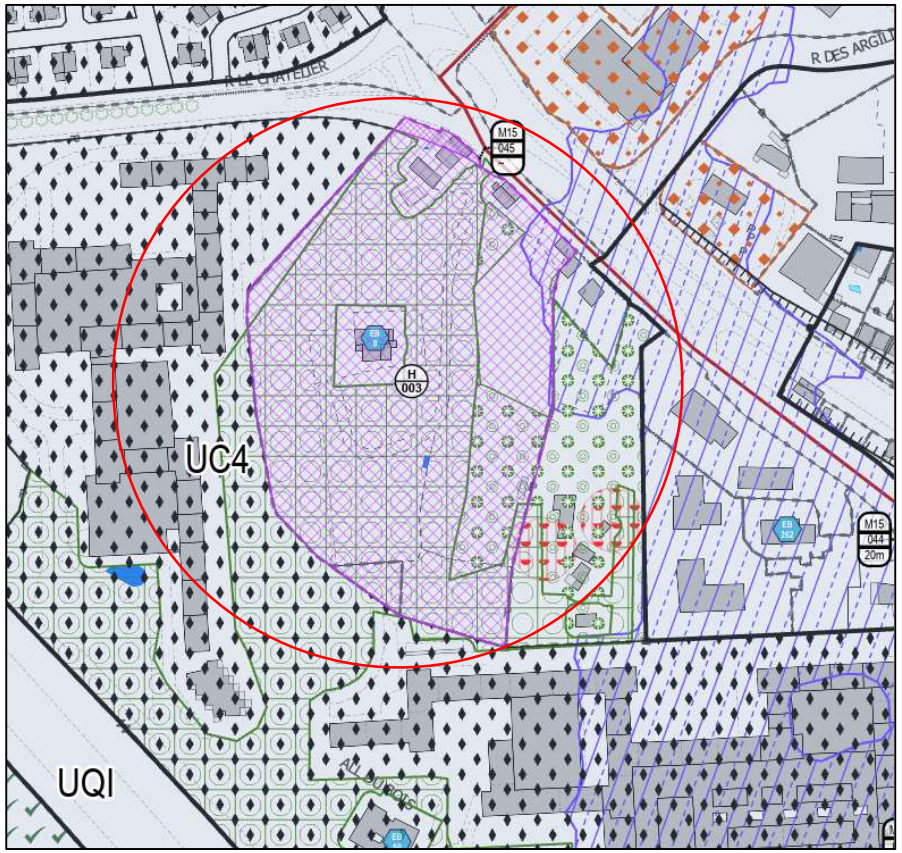
Un nouvel emplacement réservé est créé pour permettre le développement d'un projet d'intérêt général (construction de logements abordables, installation d'un équipement ouvert au public) dont la programmation sera à préciser dans le cadre du Projet de renouvellement urbain sur le secteur de la Maurelette.

Le NPNRU Maurelette se situe en lisière directe de la ZAC Sainte Marthe en cours de réalisation et dans le périmètre d'étude Bessons Giraudy défini par une OAP au PLUI. Les orientations définies pour ce secteur confortent les enjeux d'aménagement du site et le besoin d'encadrer des projets de développement équilibrés sur le territoire.

PLUi avant modification :



PLUi après modification (avant enquête publique) :

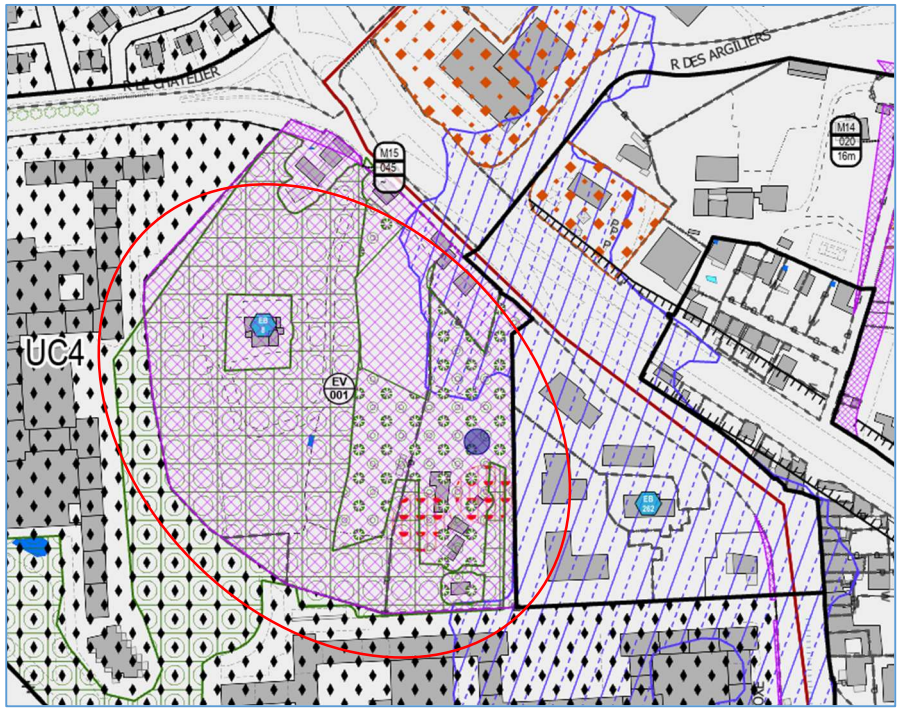


Modification après enquête publique :

La requalification de la Maurelette (ORCOD- IN) et le Plan École convergent vers un objectif d'amélioration du cadre de vie des habitants de la résidence. En outre, le surendettement de la copropriété amène la Ville et l'EPF à vouloir réduire la surface des espaces libres de la Maurelette afin d'en diminuer les charges. Pour cela, deux dispositifs sont envisagés. D'une part, la réalisation du nouveau groupe scolaire de la Maurelette sur la rue Paul Coxe. D'autre part, l'acquisition par la Ville d'une partie des espaces de la copropriété afin d'y réaliser un parc municipal.

Un nouvel emplacement réservé est créé pour un espace vert et un Equipement scolaire au bénéfice de la Ville de Marseille (EV001).

PLUi après enquête publique :



Secteur Euromed – Secteur Littoral

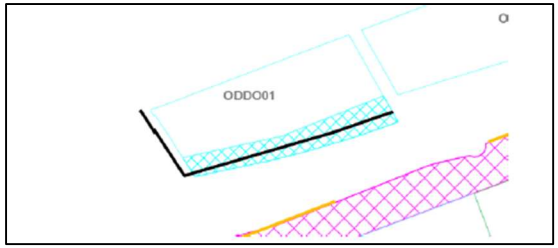
Justification :

Afin de prendre en compte l'avis PPA de l'EPA Euroméditerranée et en cohérence avec des évolutions de projets, plusieurs modifications d'emplacements réservés sont apportées :

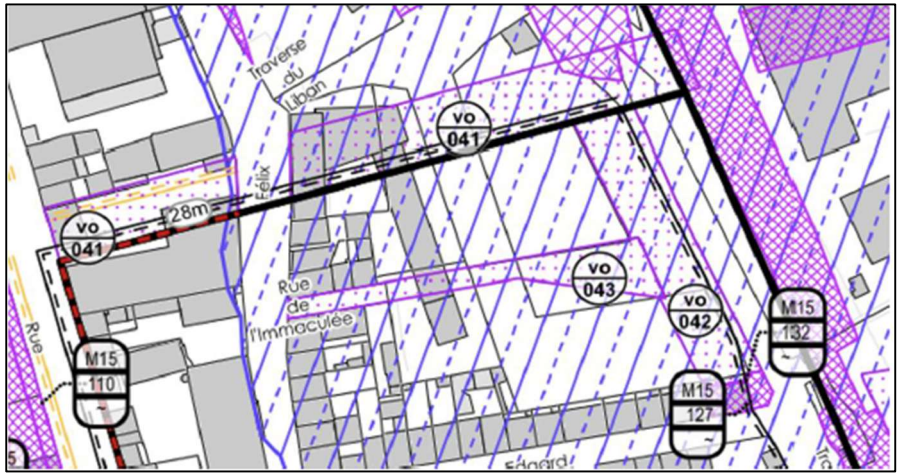
PLUi après enquête publique :

- Secteur Château Vert : M15-141 ; M15-140 ; V-100

- Secteur Oddo : M15-117



- Réalignement VO-041 et reclassement en Emplacement Réservé pour voirie
- Suppression VO-043
- Réalignement VO-042 et reclassement en Emplacement Réservé pour voirie
- Mise à jour M15-127
- Mise à jour M15-132 selon projet Parc des Aygalades



- Légère modification de l'ER M15-136 à la limite sud du lot ALL02-B pour préciser son tracé par rapport au dernier plan des lots

- Légère modification de l'ER T009

- Modification de l'ER M15-130 en limite Est du lot MON-03

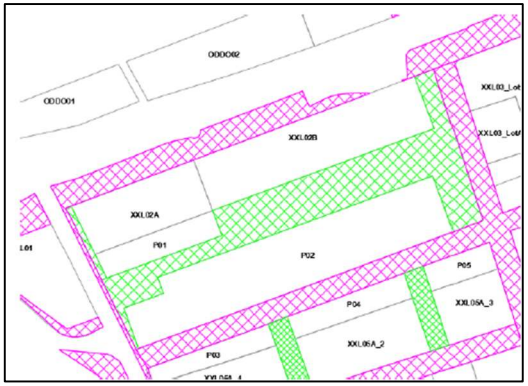
Justification :

En cohérence avec des évolutions de projets, plusieurs emplacements réservés sont créés :

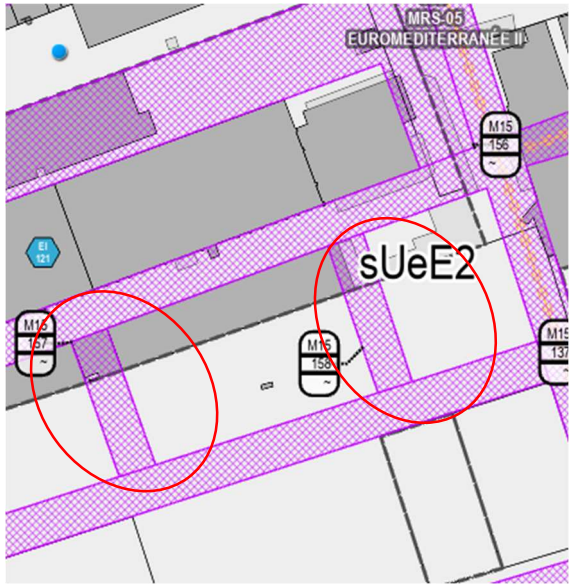
- Transformation d'un pré-emplacement réservé en emplacement réservé Secteur Puces M15-156 (Chemin de la Madrague Ville)

PLUI après enquête publique

- Transformation d'un pré ER en ER Secteur Puces pour la création d'un nouvel espace public des Puces (Chemin de la Madrague Ville)

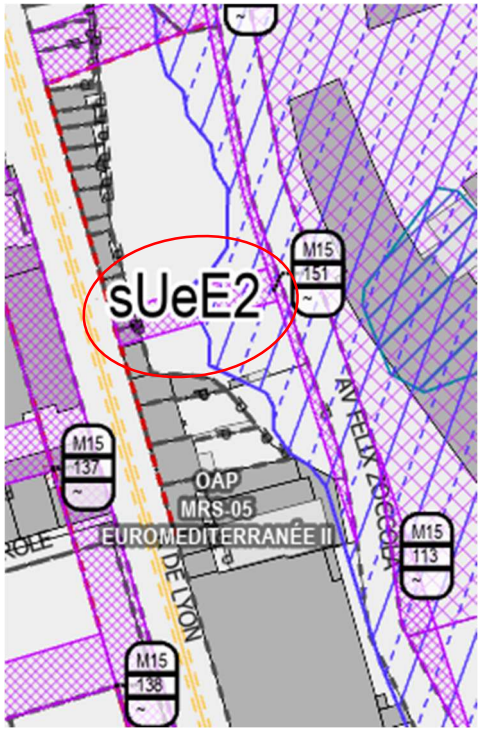


- Création de deux emplacements réservés (M15-157 et M15-158) pour la réalisation de voirie entre le mail des Puces et la rue Larbi Benrakek



- Suppression de l'emplacement réservé M15-151 qui a été remplacé par un emplacement réservé du même nom pour la réalisation de voirie entre la rue de Lyon et l'avenue Felix Zoccola

PLUI avant enquête publique

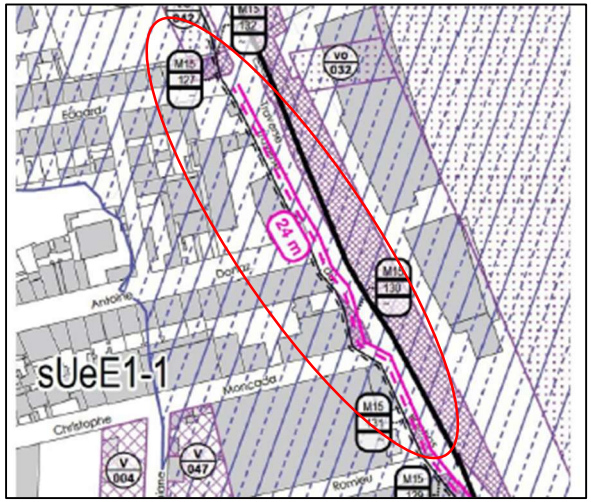


PLUI après enquête publique

Justification :

En cohérence avec des évolutions de projets, la prescription de hauteur sur la traverse du Bachas est abaissée de 28m à 24m en cohérence avec le noyau villageois.

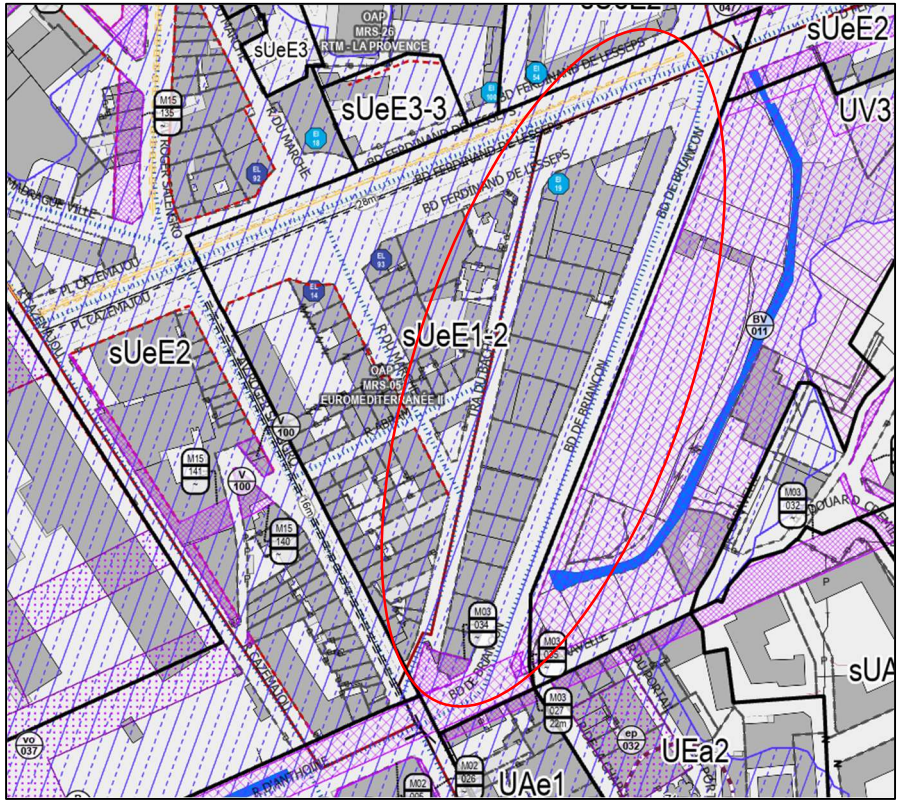
PLUi après enquête publique :



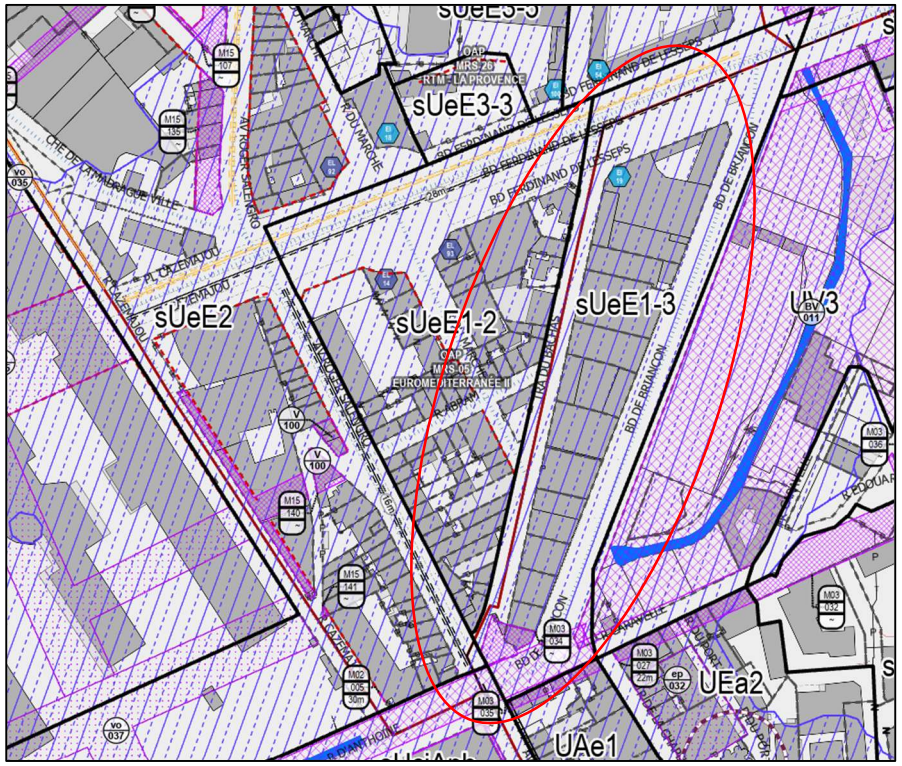
Justification :

Afin de prendre en compte l'avis PPA de l'EPA Euroméditerranée, un nouveau zonage est introduit sUeE1-3 pour permettre le développement de « la pointe Briançon » où seul l'article 10 du zonage sUeE1 ne s'applique pas. La création d'un sous zonage apporte un cadrage pour les futurs projets situés au nord de la pointe. Compte tenu de l'étroitesse des parcelles, retrouver de la pleine terre ne semble pas avoir de sens, car il n'y aura pas de cœur d'ilot.

PLUi avant modification :



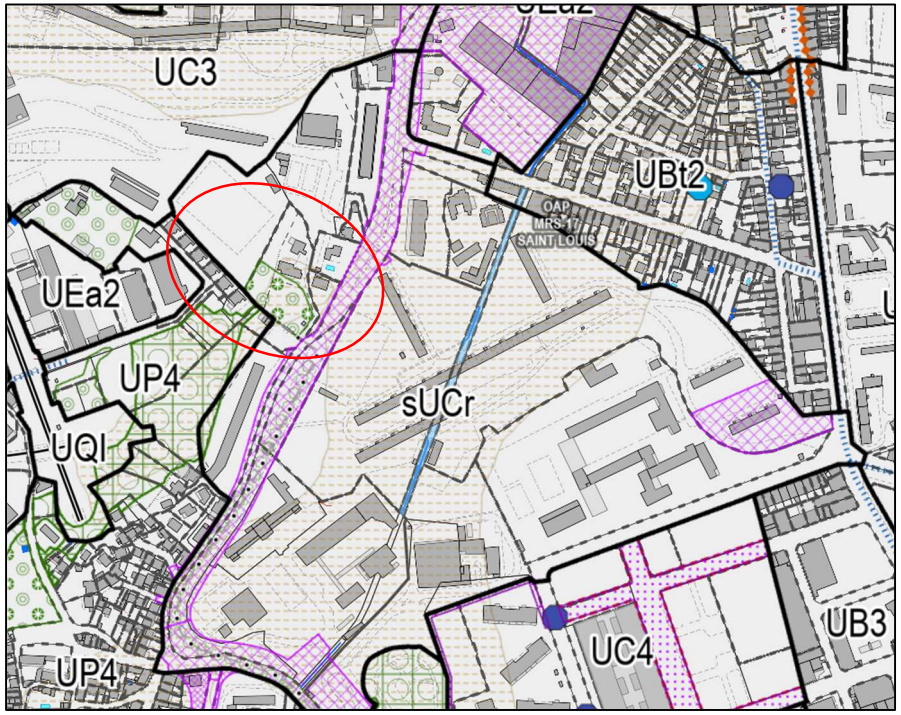
PLUi après enquête publique :



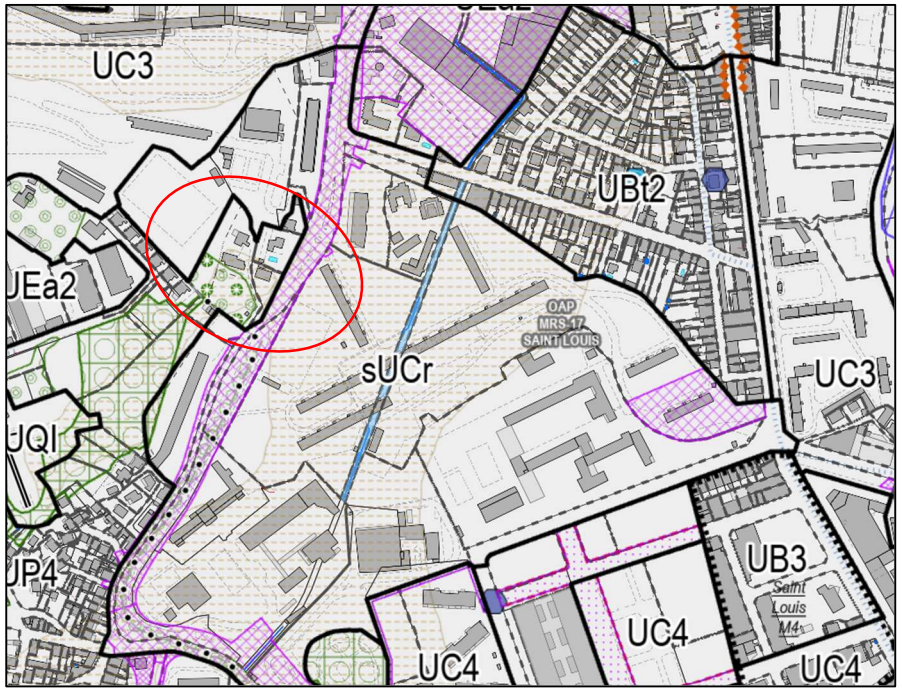
Justification :

A la suite de l'enquête publique, plusieurs parcelles ont été zonées en Sucr à tort. Il n'y pas de projet MRU prévu. Le zonage est modifié vers UP4, en correspondance au zonage existant à proximité.

PLUi avant modification :



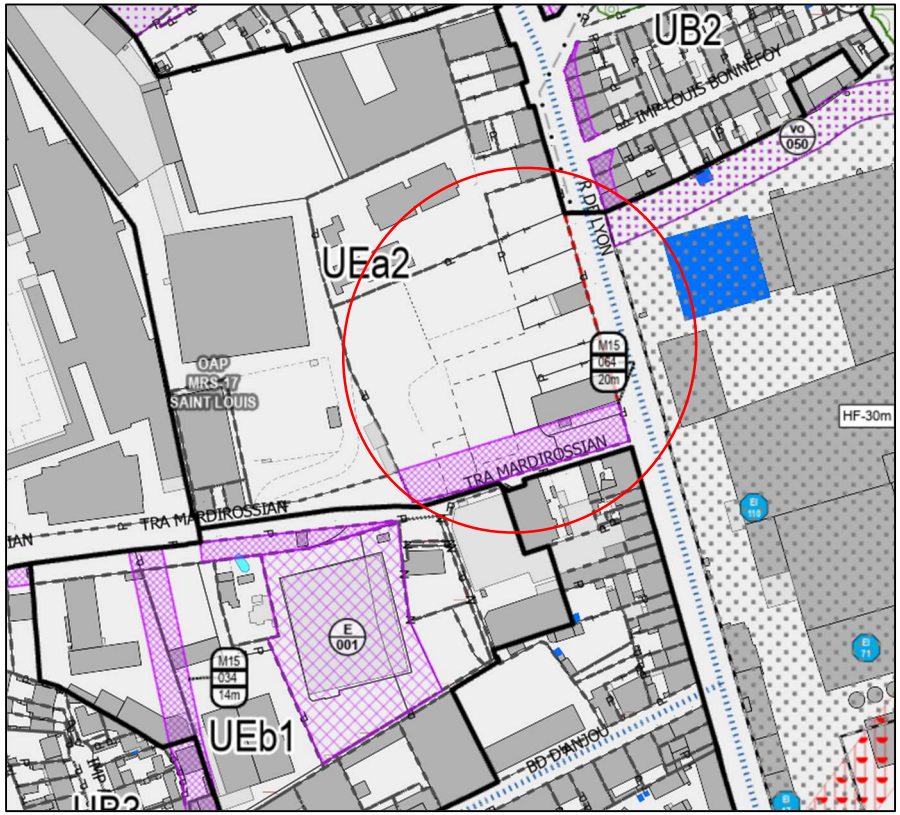
PLUi après enquête publique :



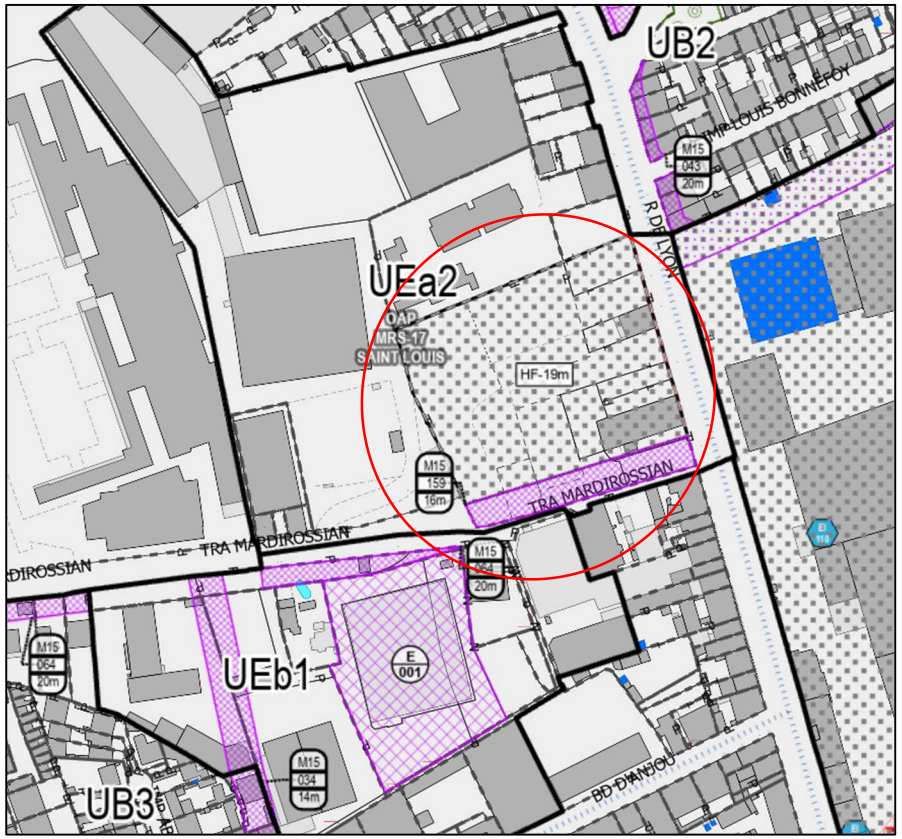
Justification :

Au niveau de l'OAP Saint Louis, l'emplacement réservé M15-064 est réduit à 16m et un polygone de hauteur à 19m est ajouté pour permettre le projet de Technocentre porté par la Métropole.

PLUi avant modification :



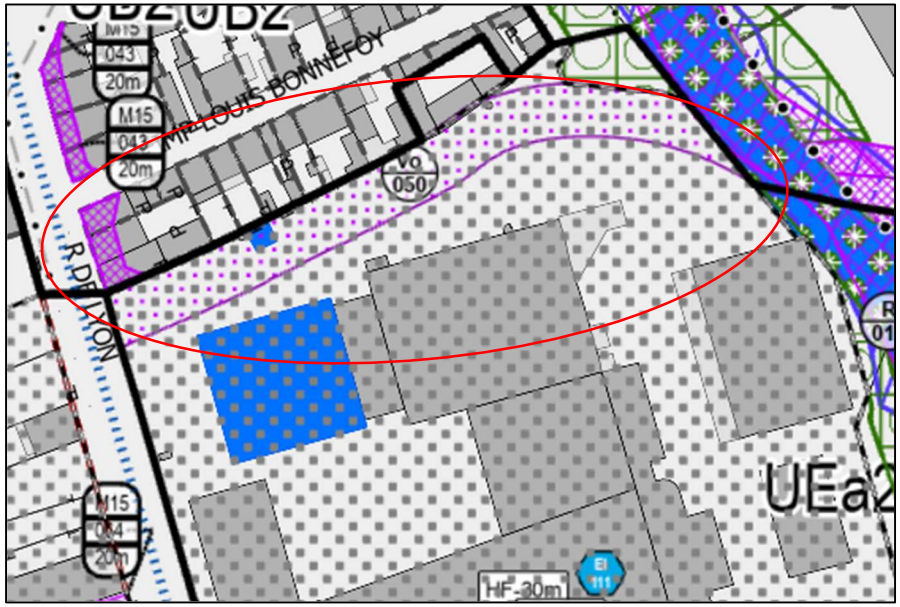
PLUi après enquête publique :



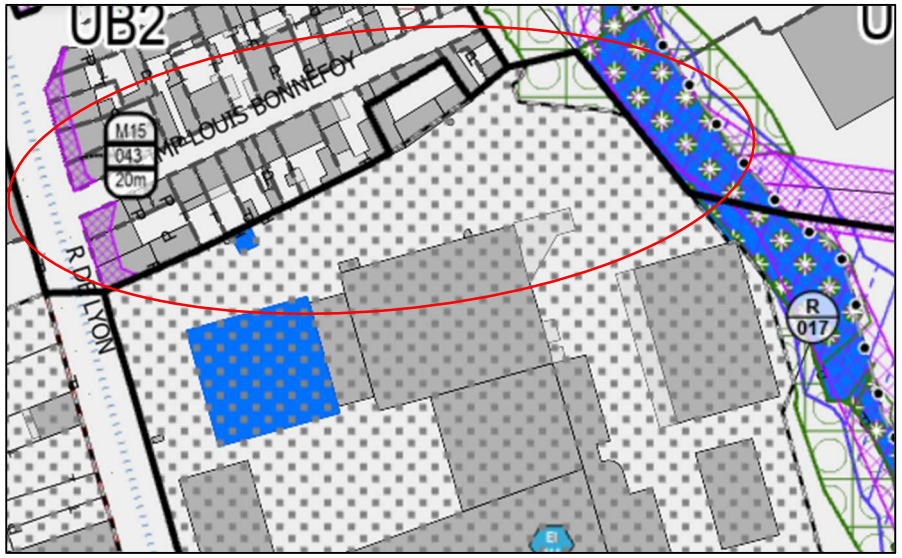
Justification :

A la suite de l'enquête publique, sur le secteur de l'OAP Saint Louis, la servitude de pré-localisation pour équipement VO-050 est supprimé pour ne pas entraver le projet de Provence Studio.

PLUi avant modification :



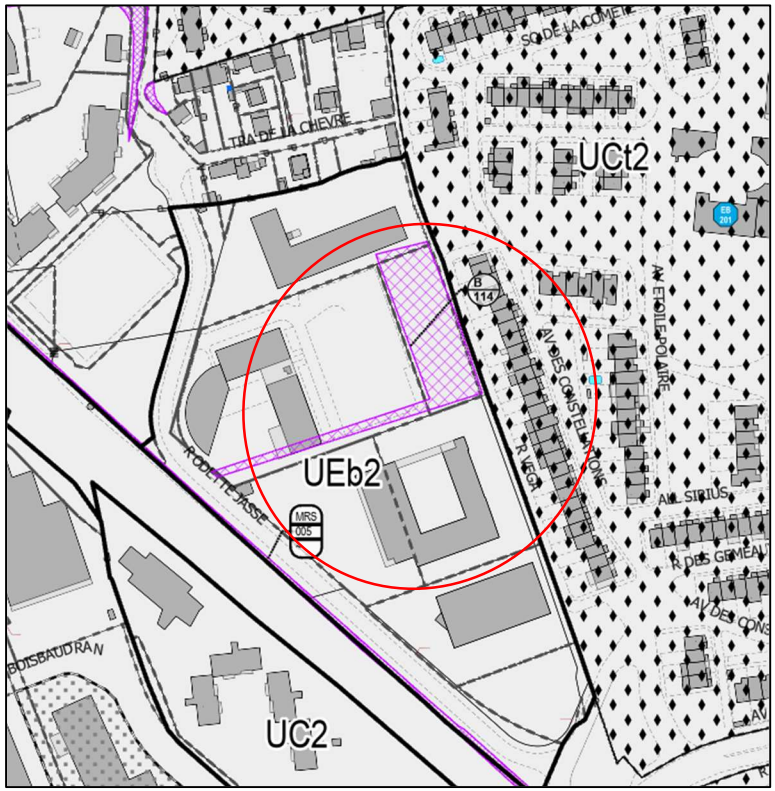
PLUi après enquête publique :



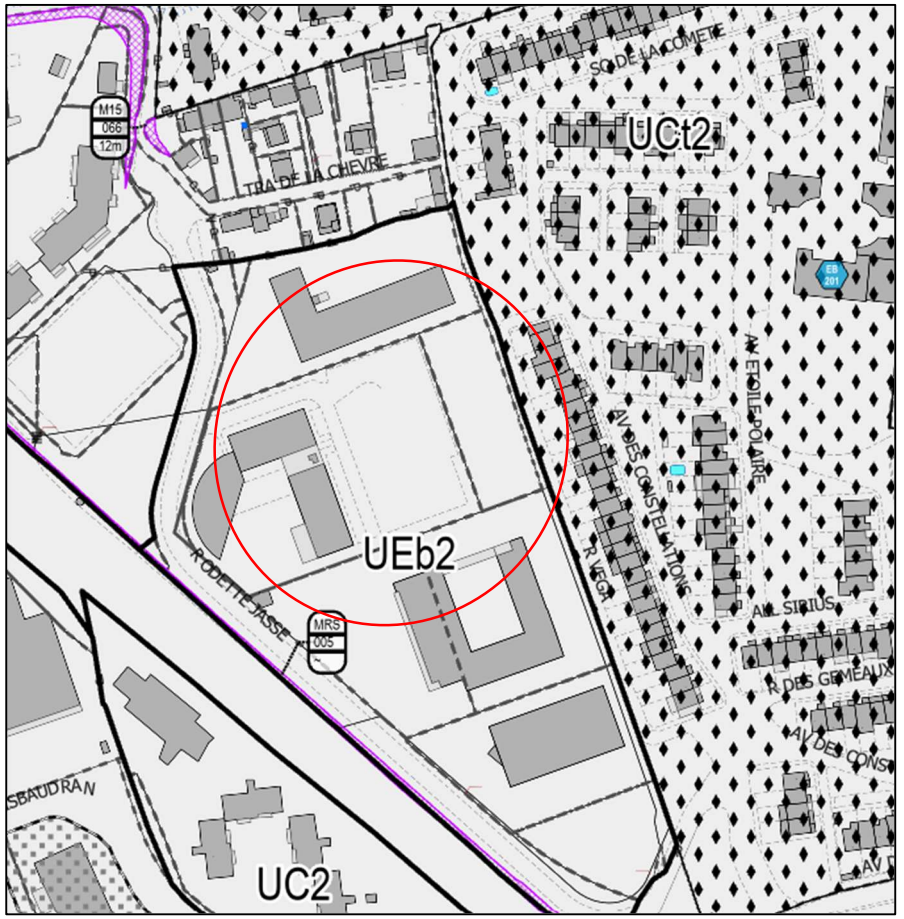
Justification :

Afin de prendre en compte l'avis PPA de la ville de Marseille, m'emplacement réservé B114 est supprimé. En effet, l'éloignement de la rue Odette Jasse (sous laquelle se situe le réseau pluvial), l'évolution de l'occupation du terrain (en particulier son remblaiement), ainsi que les constructions futures projetées ne permettent plus la réalisation d'un bassin de rétention pluvial public.

PLUi avant modification :



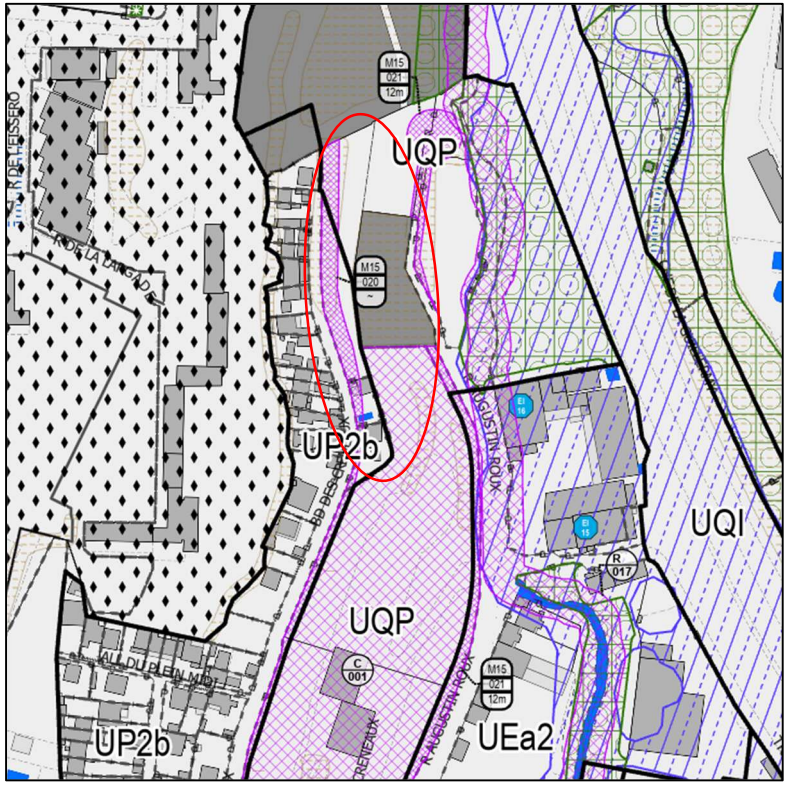
PLUi après enquête publique :



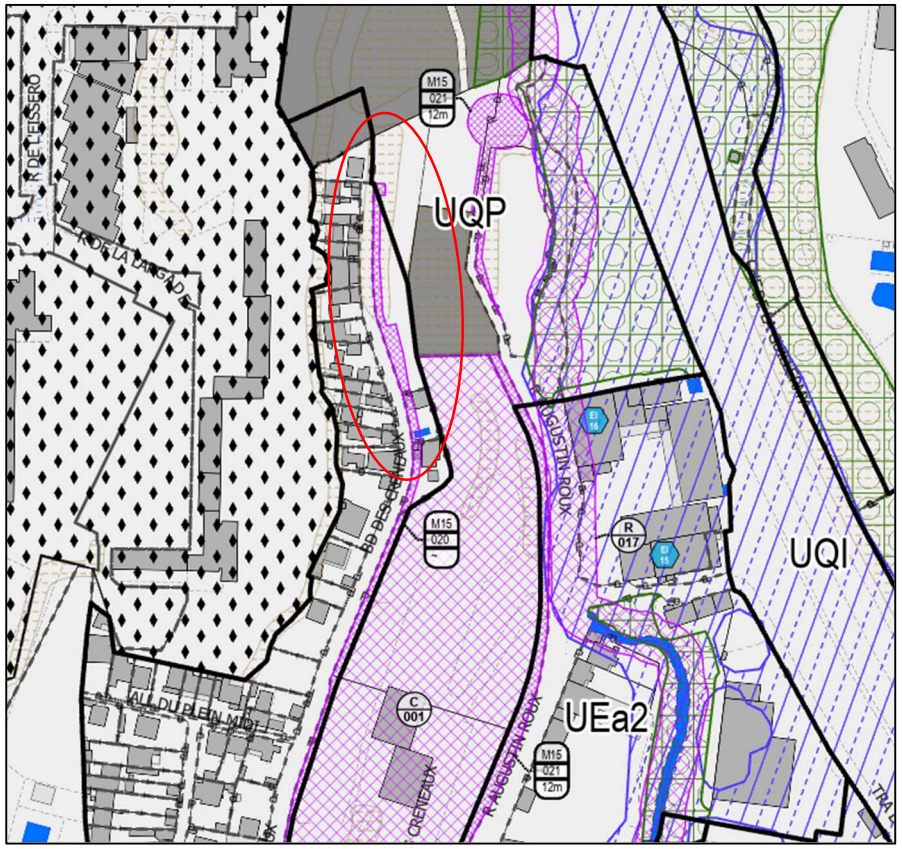
Justification :

Afin de prendre en compte l'avis PPA de la ville de Marseille et à la suite à l'effondrement d'un mur de soutènement séparant le cimetière des Aygalades de la voie publique, des travaux de reconstruction et de confortement doivent être menés boulevard des creneaux. Cependant, cette portion est grevée d'un emplacement réservé pour élargissement de voie. Pour permettre la bonne réalisation des travaux de sécurisations, une partie de l'emplacement réservé M15-020 est supprimée.

PLUi avant modification :



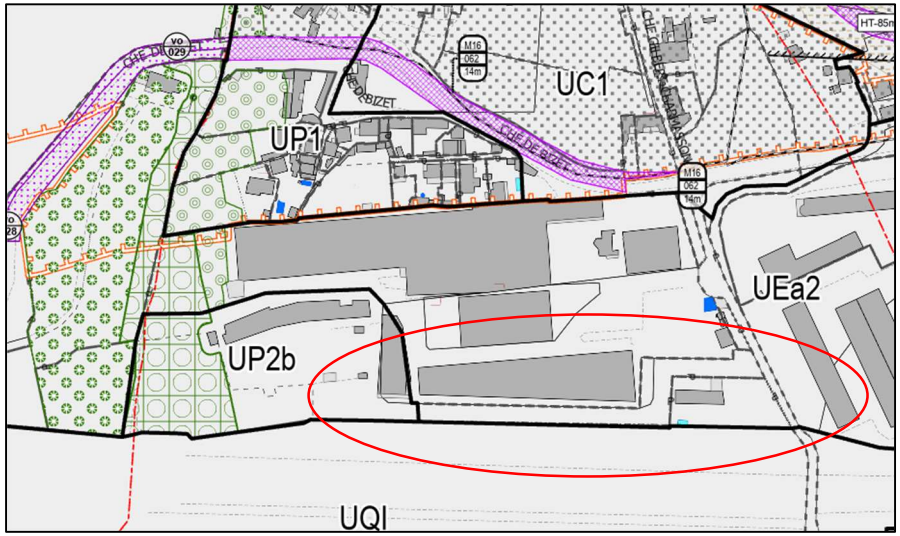
PLUi après enquête publique :



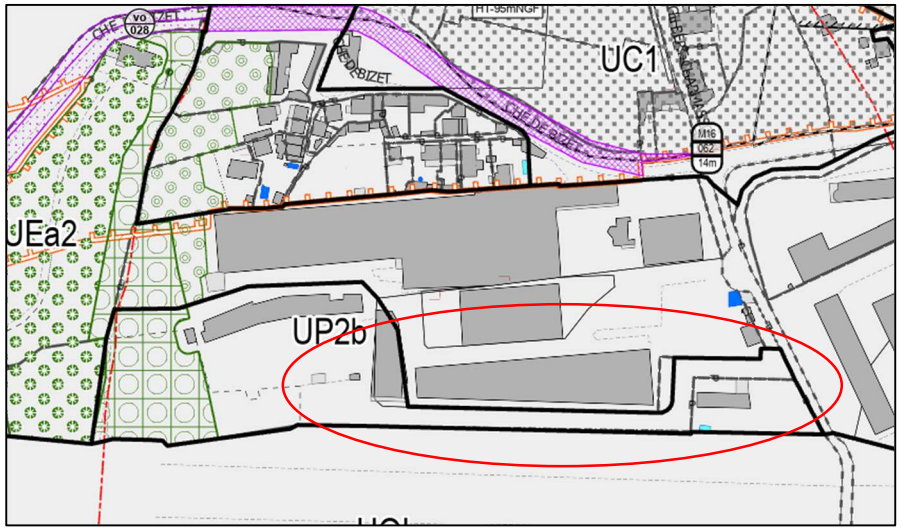
Justification :

A la suite de l'enquête publique, le zonage UEa2 est modifié chemin Gilbert Charmasson pour permettre la construction de local vélo en lien avec la destination habitation de la résidence qui passe en UP2b. L'accès aux activités s'effectue plus au nord, sans concurrence de l'accès réservé au lotissement.

PLUi avant modification :



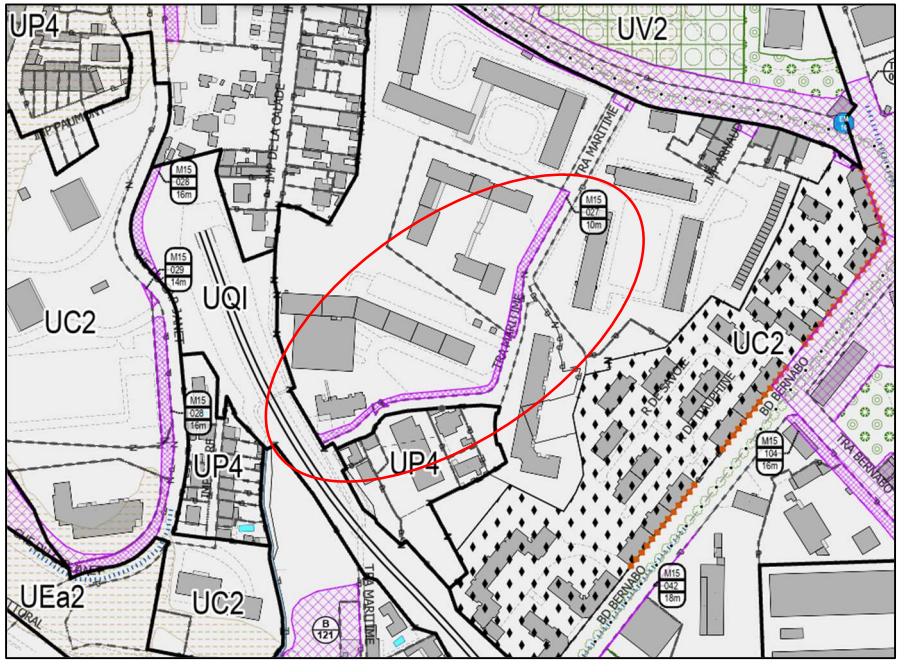
PLUi après enquête publique :



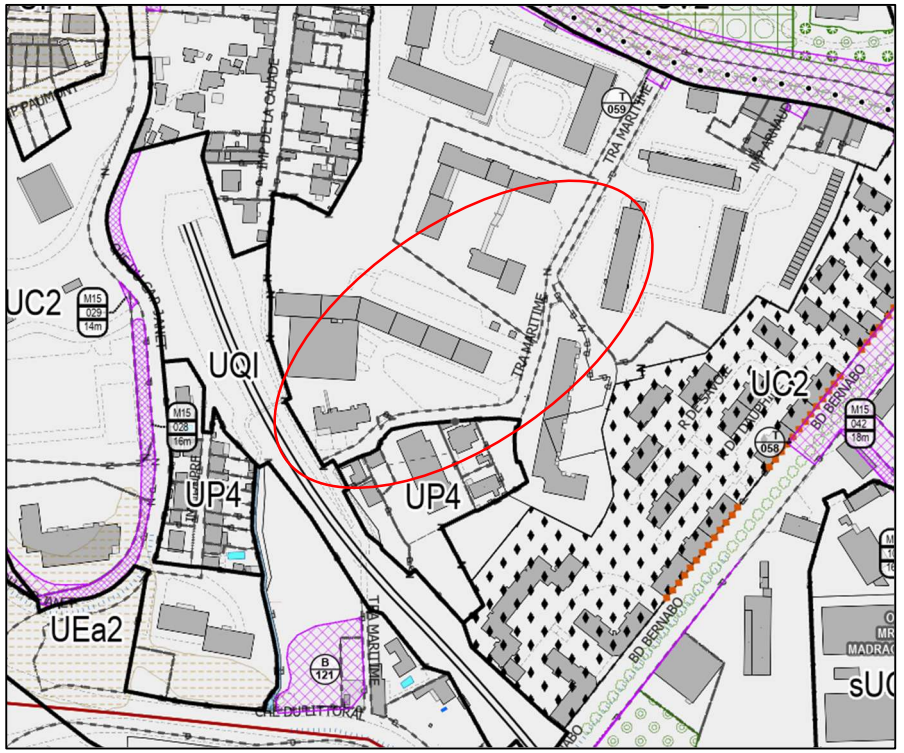
Justification :

A la suite de l'enquête publique, traverse Maritime, l'emplacement réservé M15-027 est supprimé afin de permettre le projet de l'école de la Ville de Marseille.

PLUi avant modification :



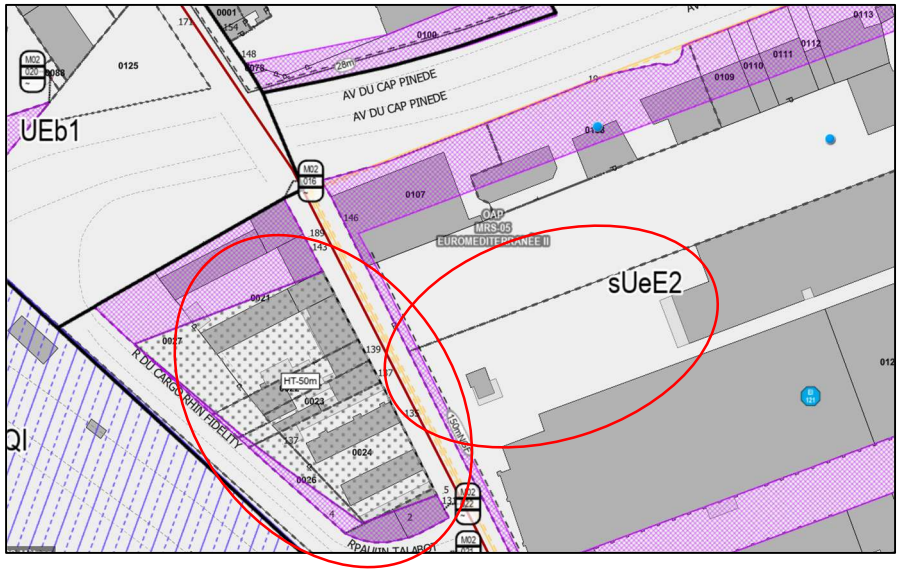
PLUi après enquête publique :



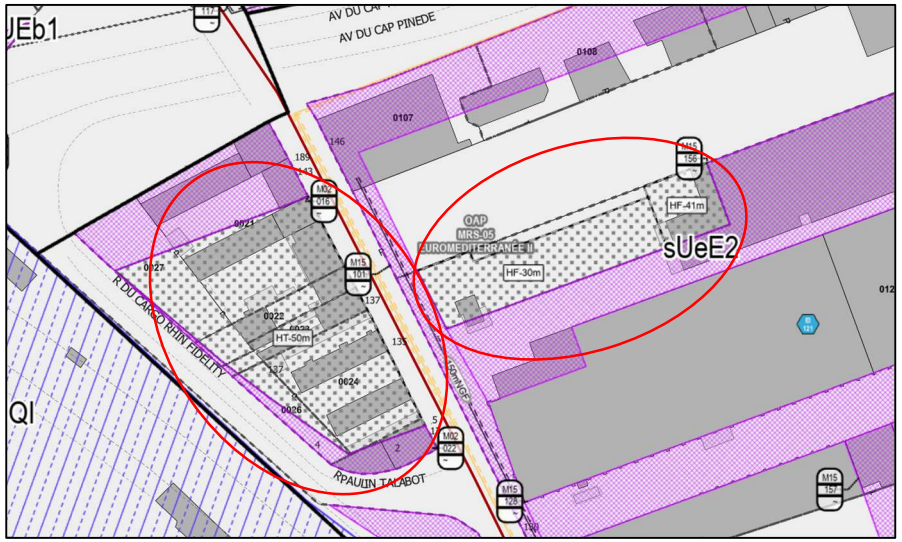
Justification :

A la suite de l'enquête publique, les prescriptions de hautuer de 30 et 41m sont supprimés afin de permettre une meilleure acceptabilité du projet des Puces. En complément, l'OAP indique une surface de plancher maximale sur le secteur.

PLUi avant modification :



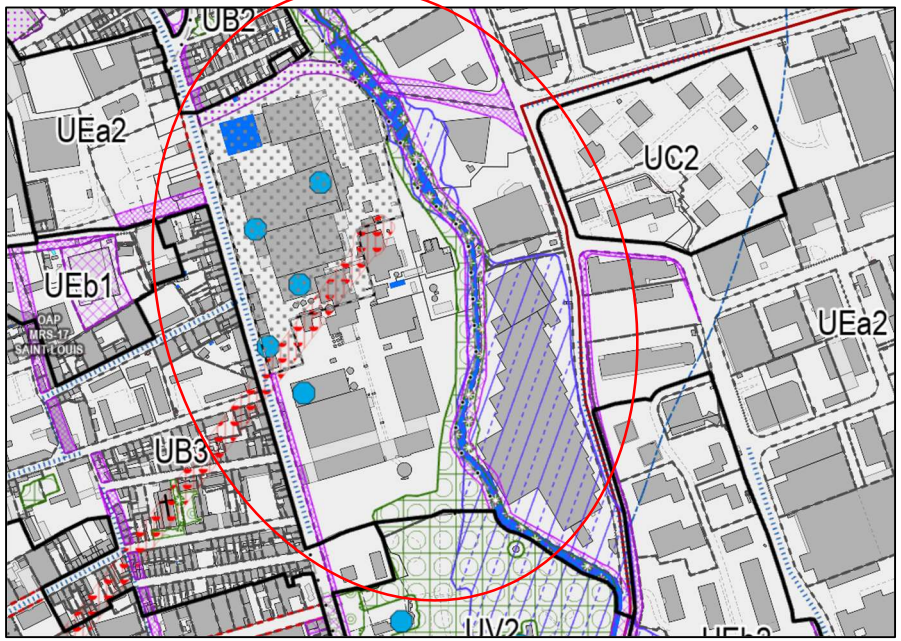
PLUi après enquête publique :



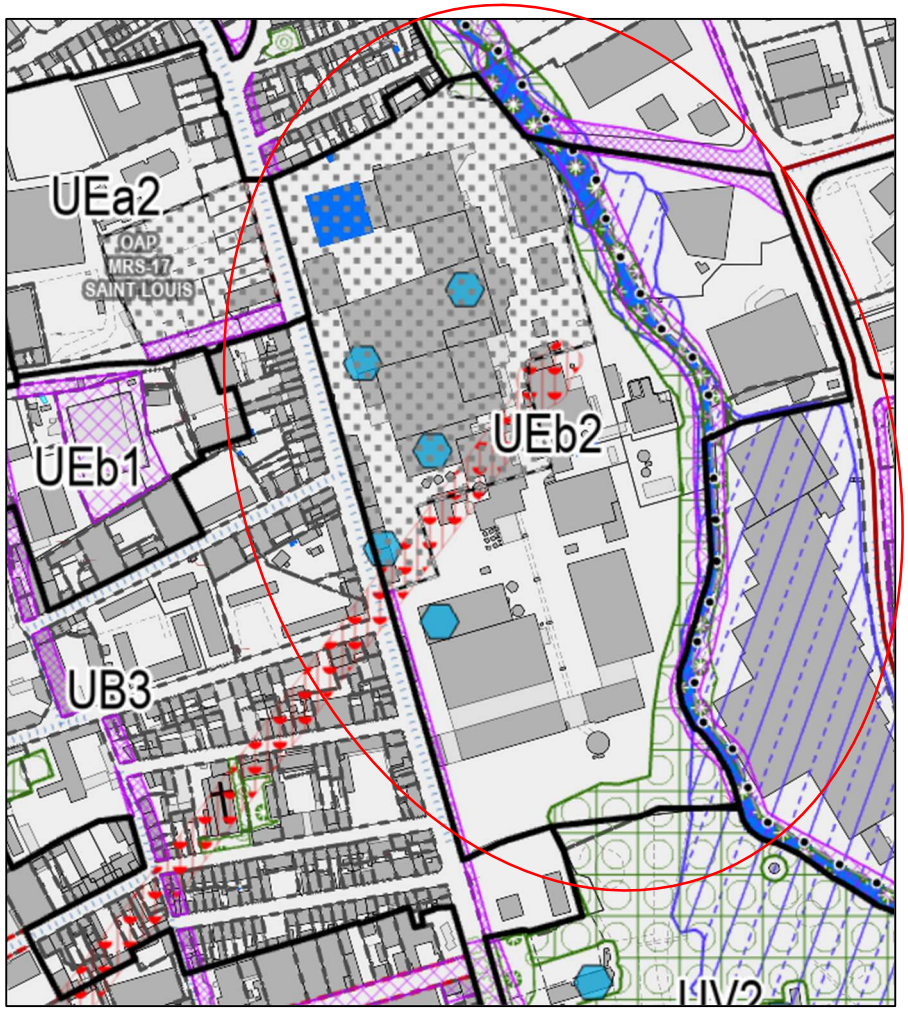
Justification :

A la suite de l'enquête publique, le secteur passe en zonage en Ueb2 afin d'autoriser la destination de bureau et industrie . Ce zonage permettra la requalification de ce secteur industriel en diversifiant l'activité économique.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :



2.4.12 16ème arrondissement

Justification :

La zone AU « Carrière du Vallon » est ouverte lors de la modification n°4. Le secteur est une zone AU3 à vocation mixte entouré par du zonage naturel Ns et Nh sur le littoral.

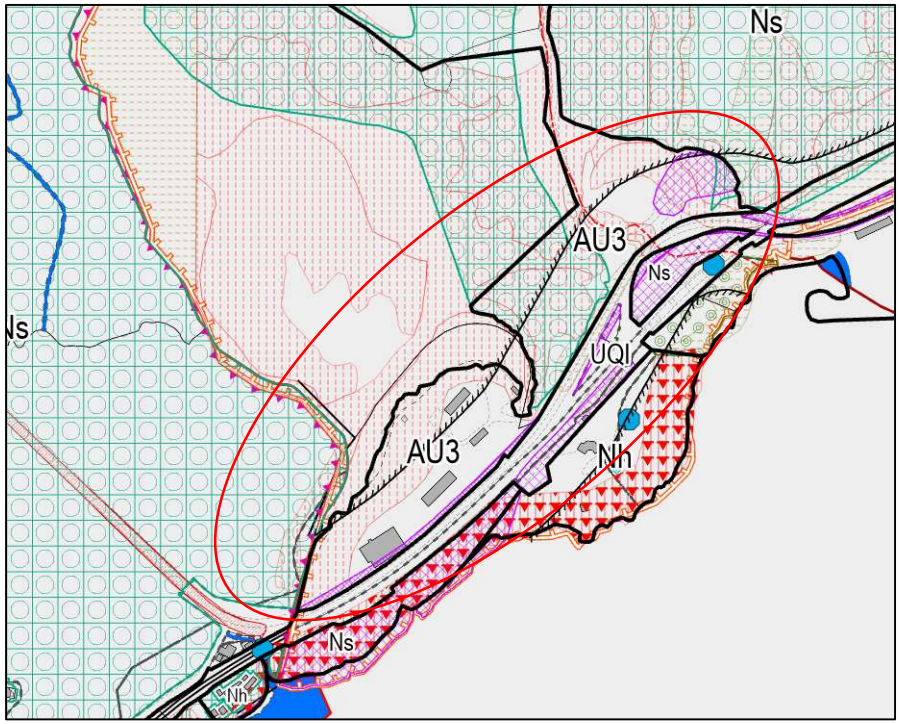
En cohérence avec les objectifs du PADD et du SCOT, et au regard de la morphologie actuelle du site, il a été fait les choix suivants :

- Classer en zone naturelle (Ne) la partie nord d'environ 15 hectares anciennement occupée par des activités de carrière car ce zonage couvre « des sites naturels devant faire l'objet d'une réhabilitation (ancienne carrière par exemple) » et en zone naturelle stricte (Ns) zones boisées à protéger ;

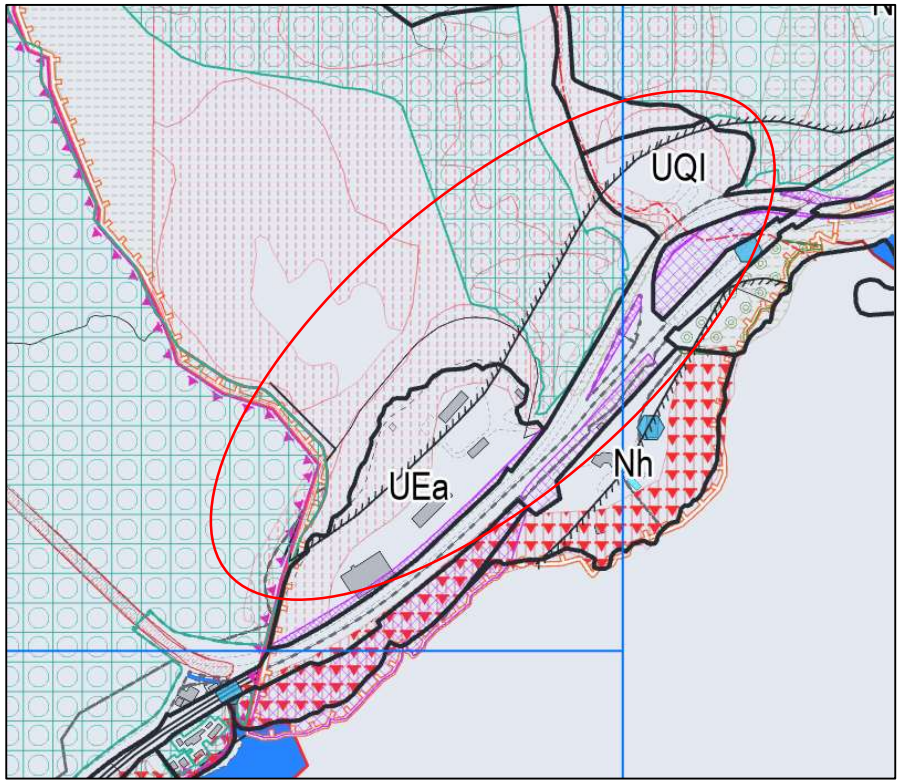
- Classer en zone UQI la partie Sud notamment pour permettre le bon fonctionnement et la requalification de la route du Rove et de la route départementale car ce zonage est principalement dédié au fonctionnement des infrastructures de déplacements ;

- Classer la partie sud-ouest, où se situe le parking à bateaux, en zonage économique sur 2,6 hectares dédié à l'activité logistique afin d'anticiper l'éventuelle cessation de l'activité de stockage de bateaux.

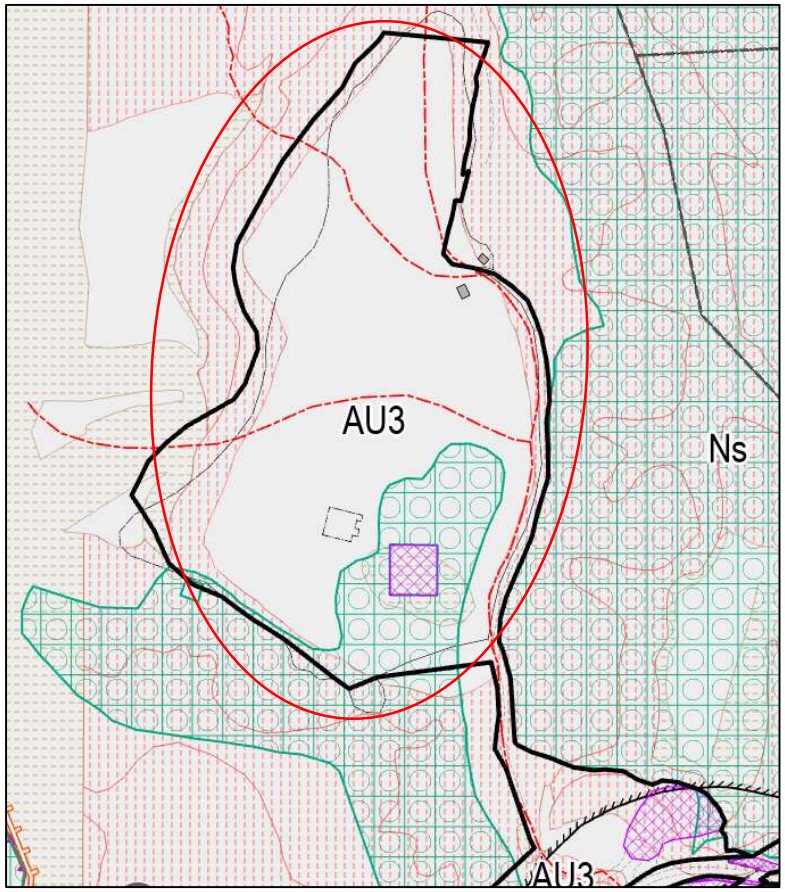
PLUi avant modification (partie Sud) :



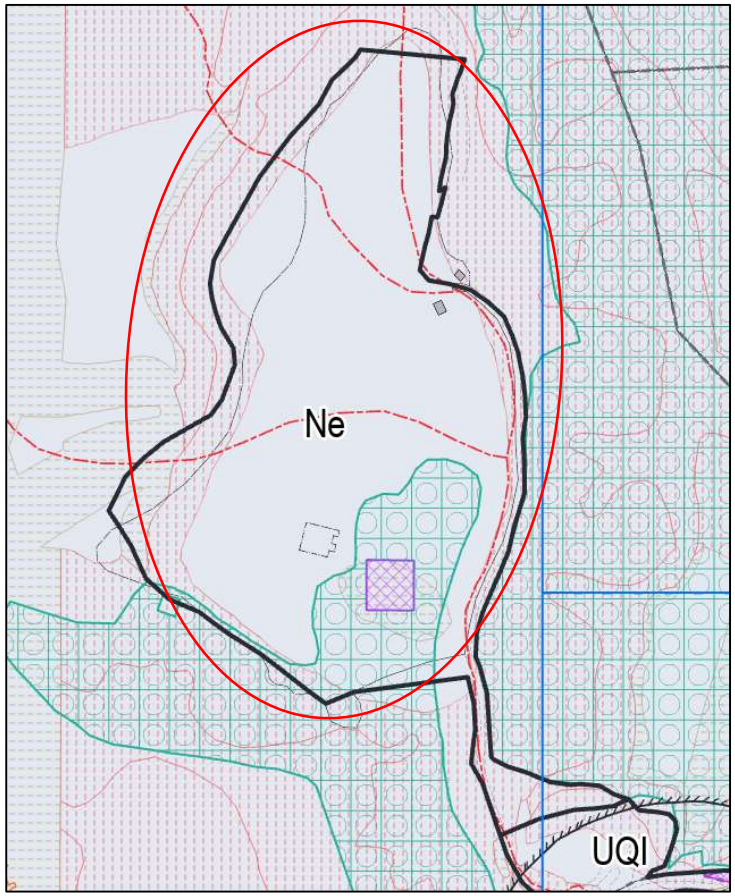
PLUi après modification (partie Sud) :



PLUi avant modification (partie Nord) :

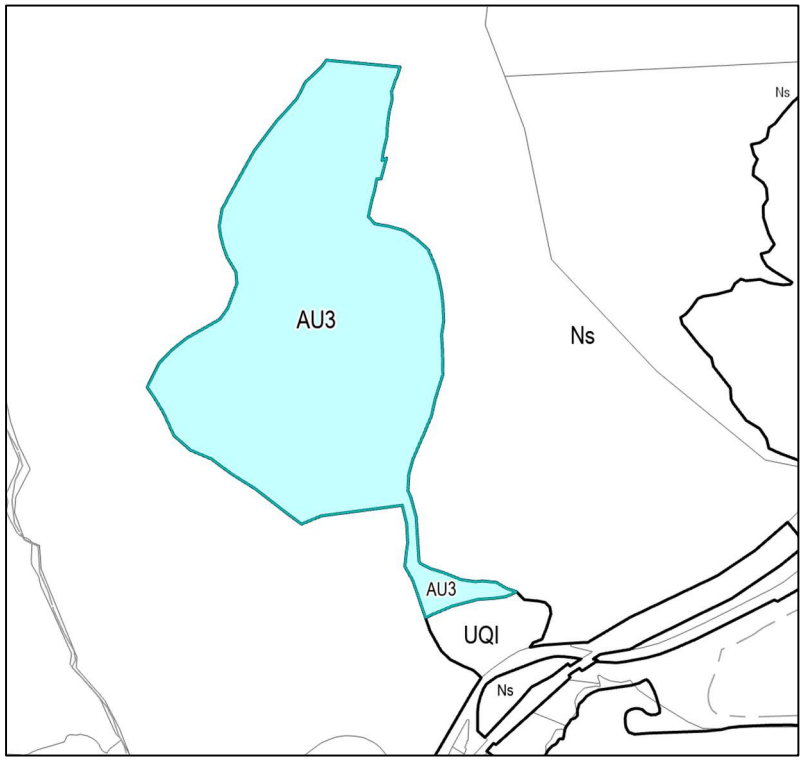


PLUi après modification (partie Nord) :



Modification après enquête publique :

Retour au zonage AU3 sur la partie Nord de la zone pour étudier la zone dans le cadre prochaine révision du PLUi.



Justification :

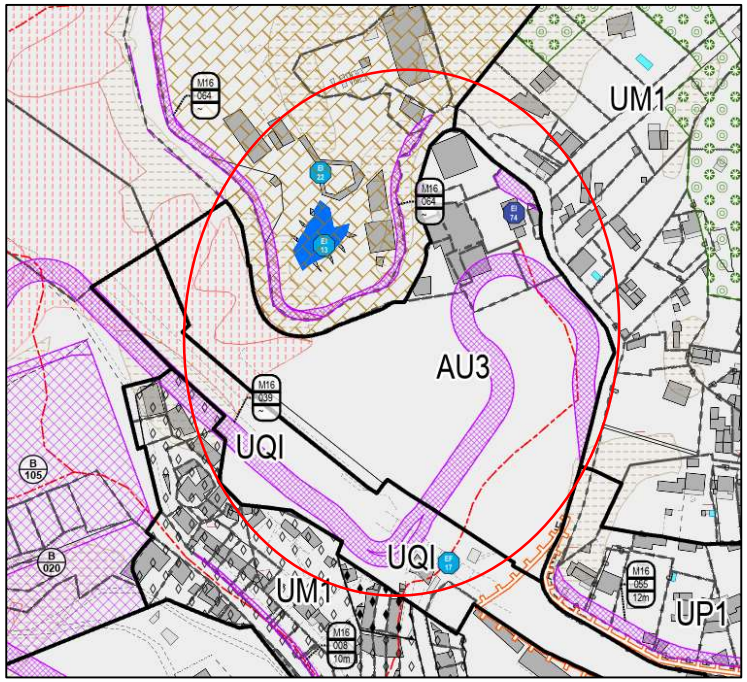
Située sur le piémont du massif de la Nerthe, au sud de la carrière Lafarge (exploitation de granulats), le zone AU3 « Chemin de la Nerthe est ouverte à l'urbanisation à travers la modification n°4. En cohérence avec les objectifs du PADD, mais également avec la morphologie actuelle du site, il a été fait les choix suivants :

- Classer les parcelles déjà construites en zone UM1 dans laquelle l'urbanisation doit être maitrisée et dans laquelle les constructions nouvelles ne sont pas autorisées ou très limitées ;

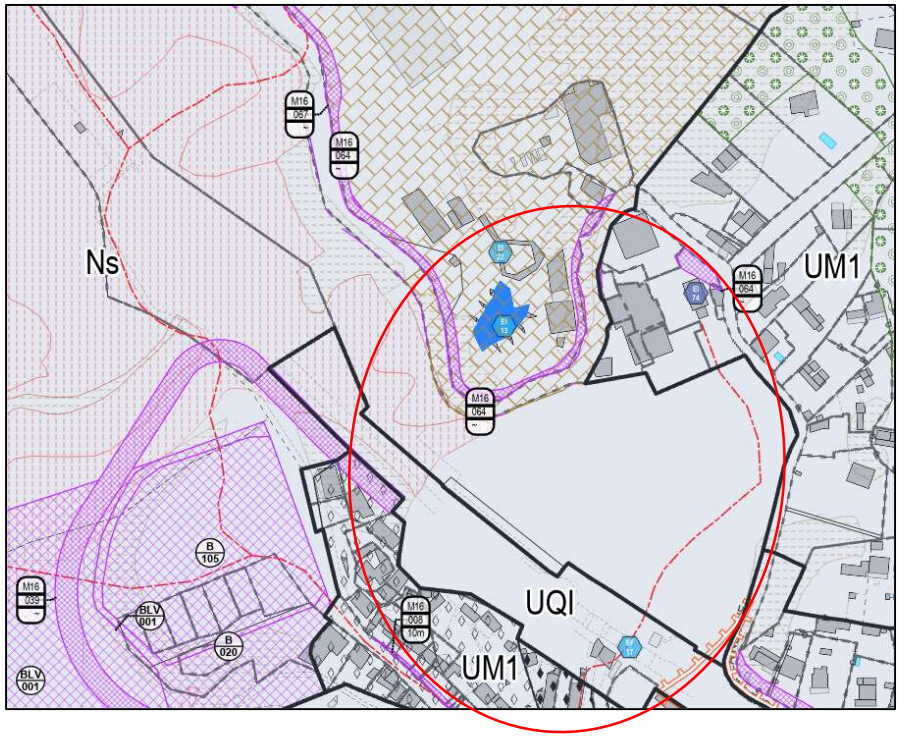
- Et classer le reste de la zone en zonage naturel strict (Ns) qui a pour objectif de couvrir les zones qui requièrent une protection forte en raison des enjeux paysagers et écologiques, ainsi que de la nécessaire gestion des risques naturels.

L'Emplacement réservé existant est également supprimé. En effet, sans ouverture de la zone, il n'y a plus d'intérêt à créer une éventuelle desserte.

PLUi avant modification :



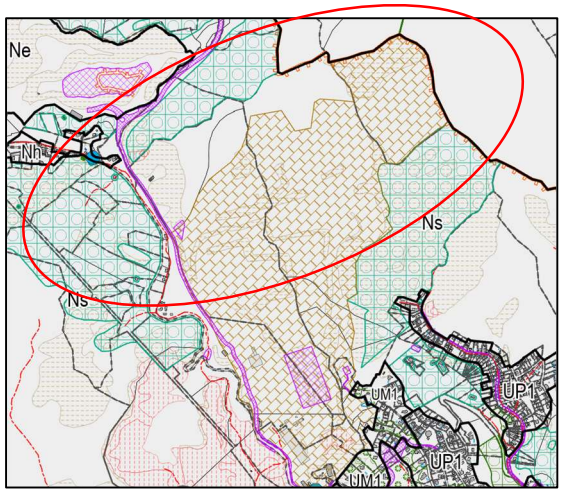
PLUi après modification :



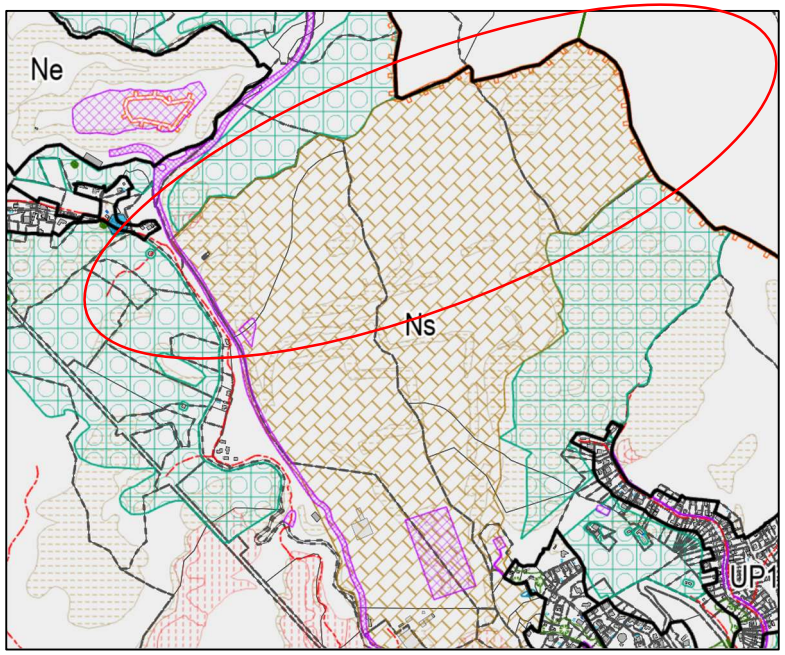
Justification :

Il convient de corriger une erreur matérielle concernant le report de l'emprise "richesse du sol et du sous-sol" qui permet l'exploitation de la carrière de L'Estaque (autrement dénommée carrière « Galland »). En effet, il s'avère que ce périmètre tel que figuré au PLUi depuis son approbation en 2019 n'est pas conforme au périmètre d'exploitation figurant dans l'arrêté préfectoral du 7 mai 2002 qui autorisé l'exploitation de cette carrière. D'autre part, pour une parfaite cohérence de cette mesure avec le report des "espaces naturels remarquables" au titre de la loi "littoral" et qui sont figurés sur les planches complémentaires du règlement graphique du PLUi, il convient d'extraire la qualification "d'espace naturel remarquable sur l'emprise du périmètre d'exploitation et donc de "richesse du sol et du sous-sol".

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :



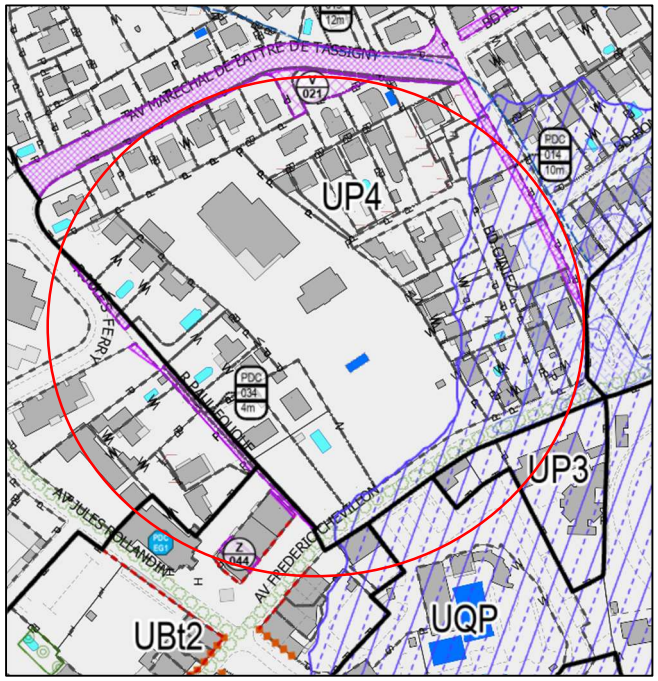
3 PLAN-DE-CUQUES

3.1 Modification des planches graphiques

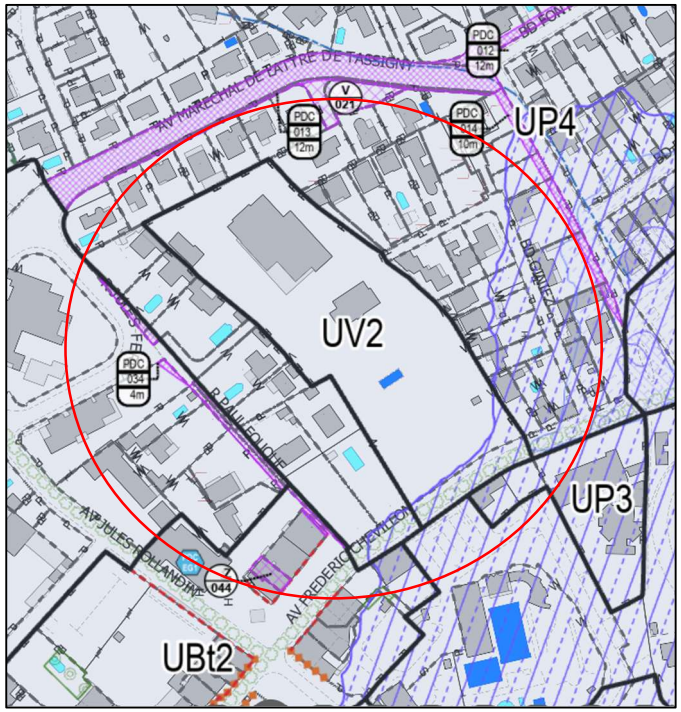
Justification :

Entre l'avenue Maréchal de Lattre de Tassigny et l'avenue Fréderic Chevillon, la modification de zonage du parc de Miremont a pour objet de mettre en cohérence la vocation du site avec le zonage et de protéger la parcelle occupée par un parc urbain et deux équipements publics, classés actuellement en zone UP4. Le parc de Miremont est classé en zone UV2.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :

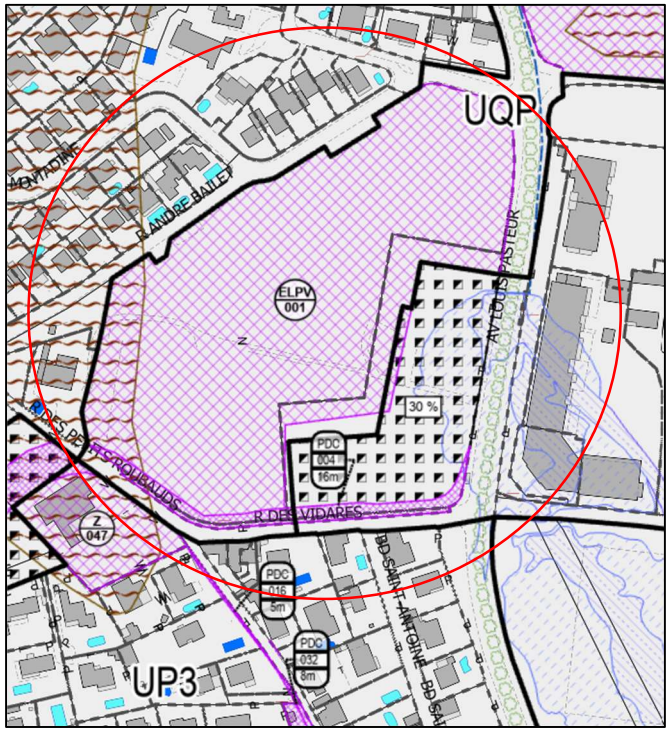


Justification :

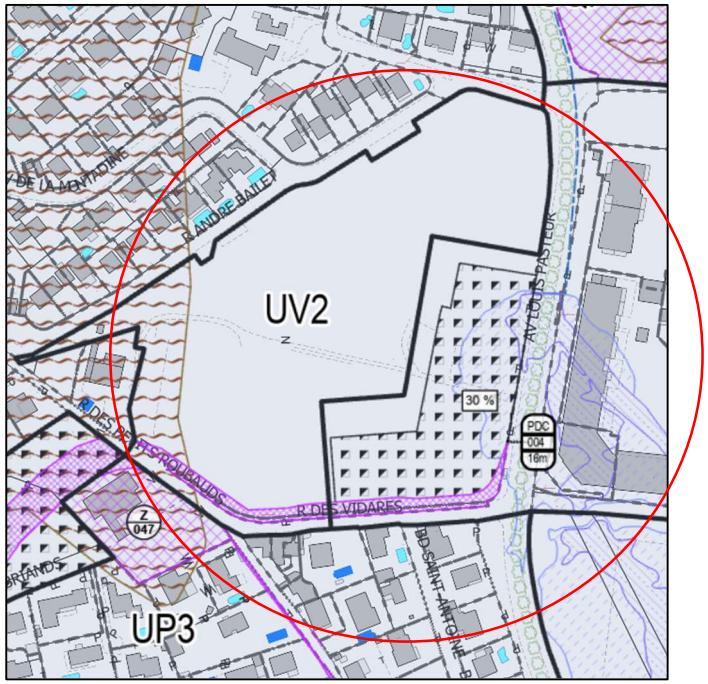
Le futur parc urbain des Vidares est actuellement classé en zone UQP. Il est proposé un zonage UV2 plus cohérent qui limite la constructibilité tout en permettant d'assurer la gestion et la fréquentation du site. La commune développe ainsi la nature en milieu urbain.

En parallèle, l'emplacement réservé n° ELPV-001001 au bénéfice de la commune est supprimé sur la parcelle communale AH0239.

PLUi avant modification :



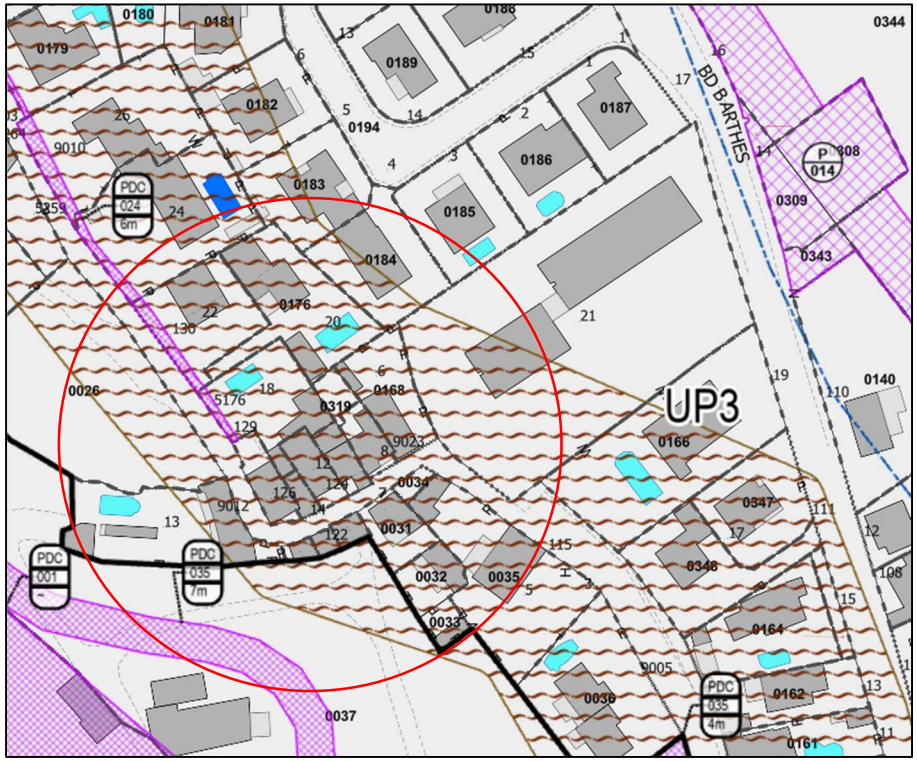
PLUi après modification :



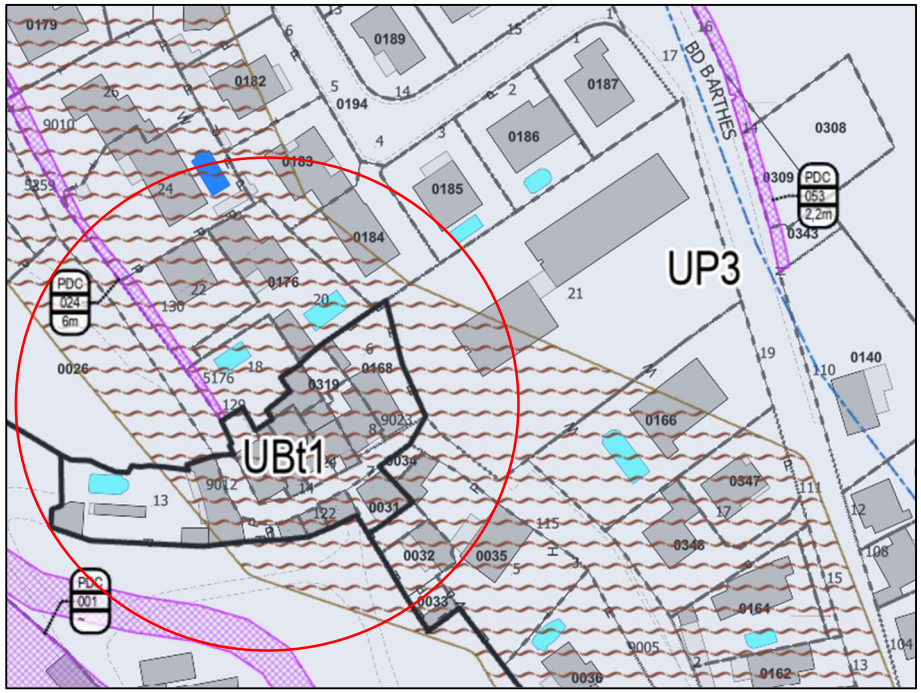
Justification :

Les parcelles classées en zone UP3 correspondent à un tissu bâti de type maison de village / faubourgs. Les constructions sont implantées à l'alignement de la voie, et d'une limite séparative à l'autre. Il a donc été pertinent de les basculer dans la zone UBt1 afin de permettre des mutations et une constructibilité modérée que les règles de la zone UP3 ne permettent pas.

PLUi avant modification :



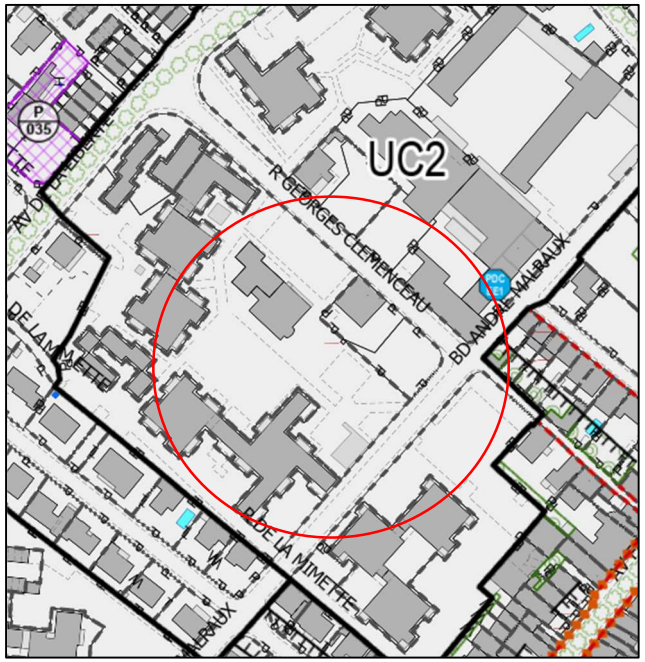
PLUi après modification :



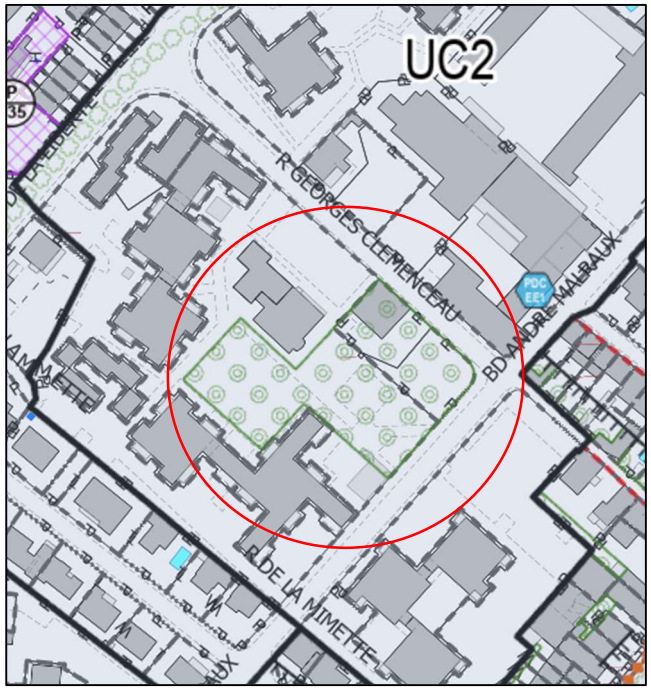
Justification :

Dans le cadre de la nature en ville, une prescription graphique de type EVP 3 est rajoutée sur un îlot boisé situé Rue Georges Clémenceau. Cette prescription assure une protection des boisements en milieu urbain tout en permettant une capacité d'aménager avec une obligation de compensation.

PLUi avant modification :



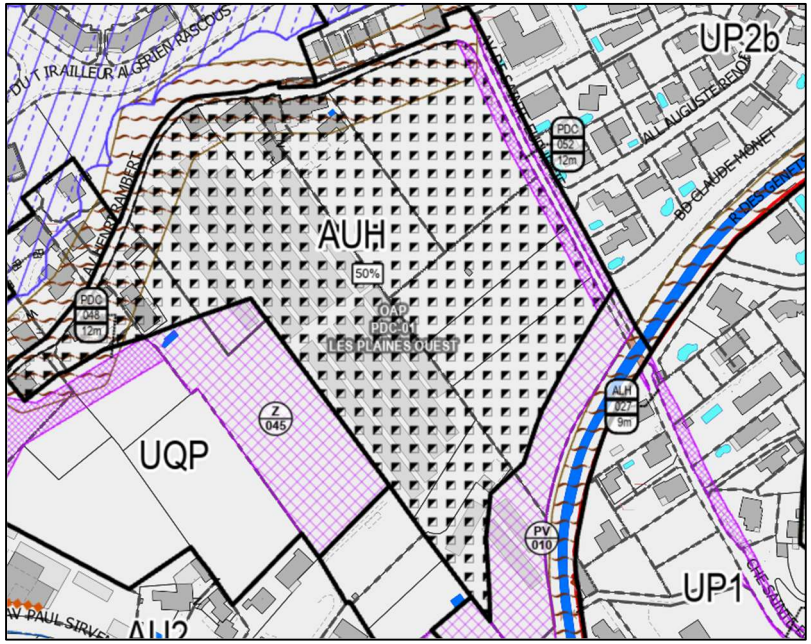
PLUi après modification :



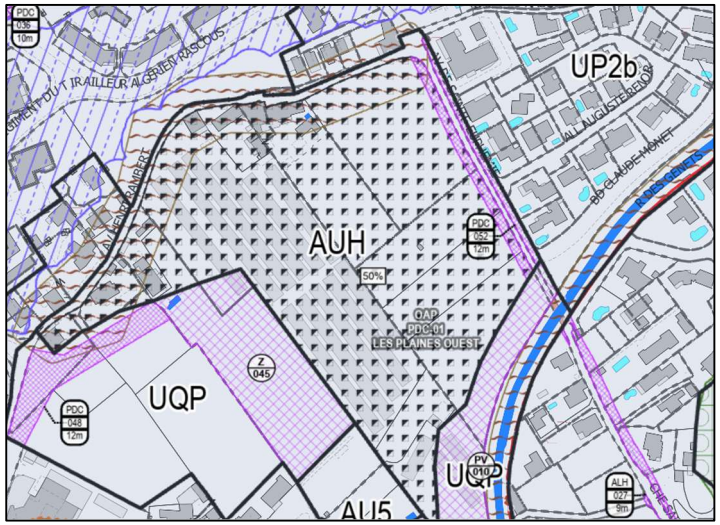
Justification :

La nature de l'emplacement réservé PV010 est complétée dans le tableau des emplacements réservés. En effet il convient de tenir compte de la création d'une voie de liaison inter-quartier avec du stationnement et d'un parc le long du canal.

PLUi avant modification :

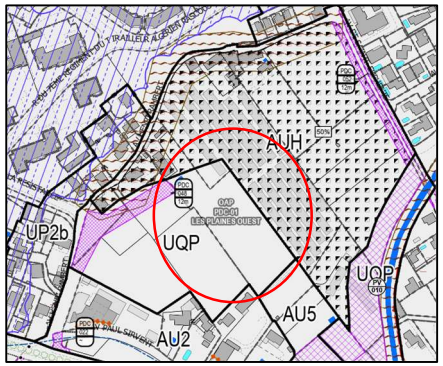


PLUi après modification :



Modification après enquête publique

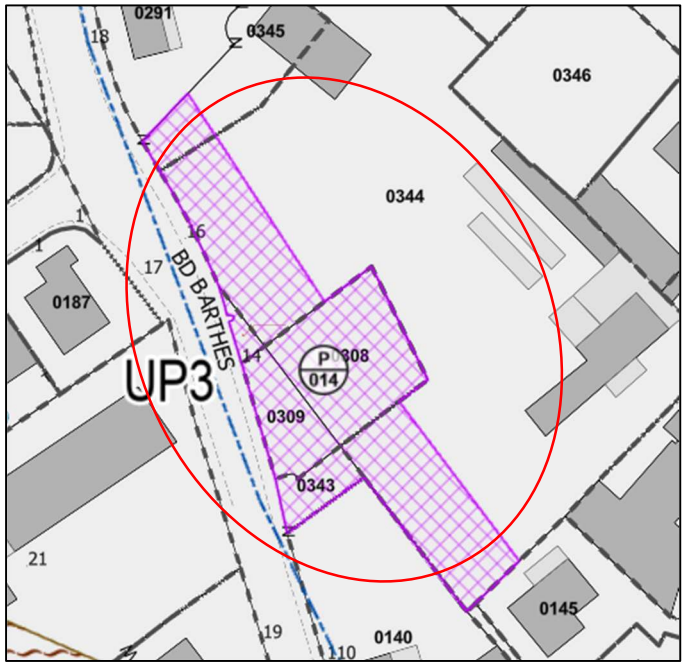
L'emplacement réservé n° Z045 ayant pour objet la création de la régie agricole au lieu-dit les Plaines Ouest est supprimé sur les parcelles cadastrées AN0087, AN0088p, car les terrains ont été acquis par l'EPF PACA pour une future cession à la Commune.



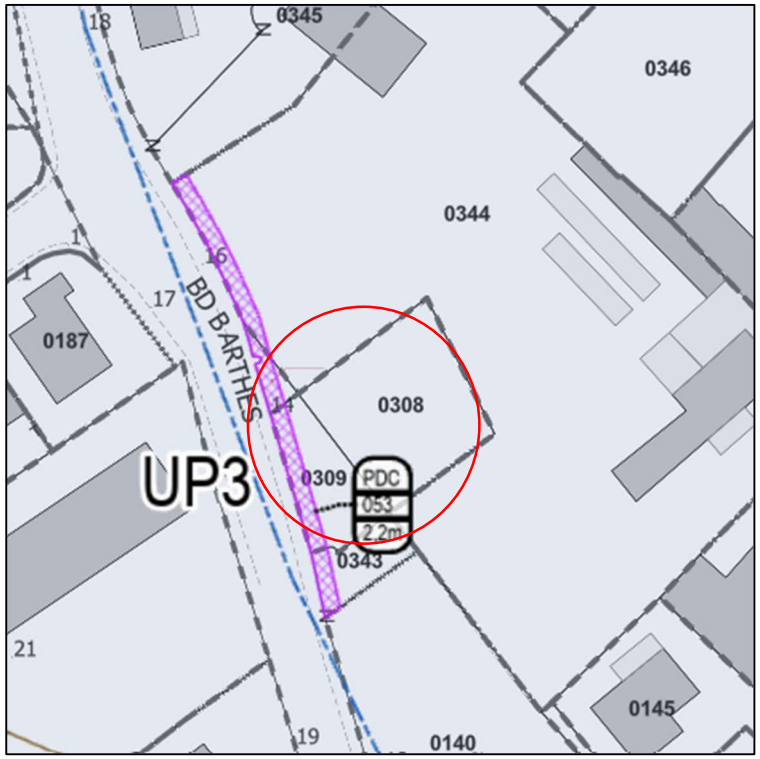
Justification :

Boulevard Barthes l'emplacement réservé P014 est réduit pour correspondre uniquement au besoin d'élargissement de la voie.

PLUi avant modification :



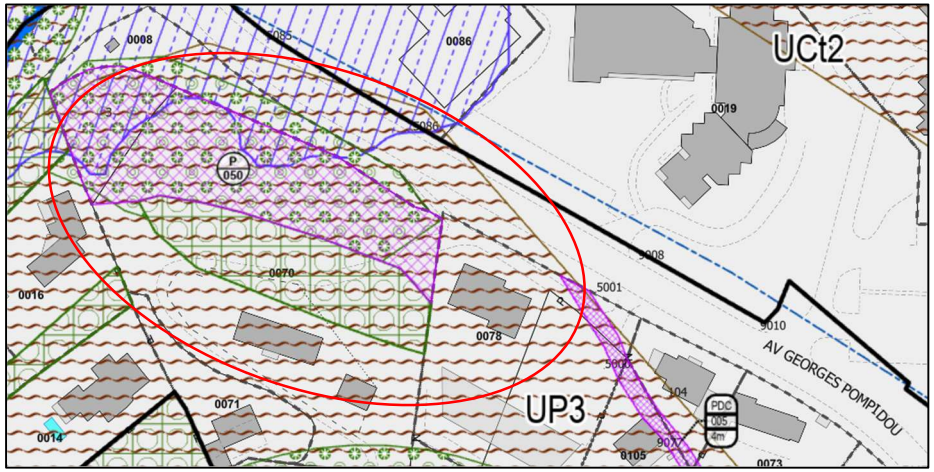
PLUi après modification :



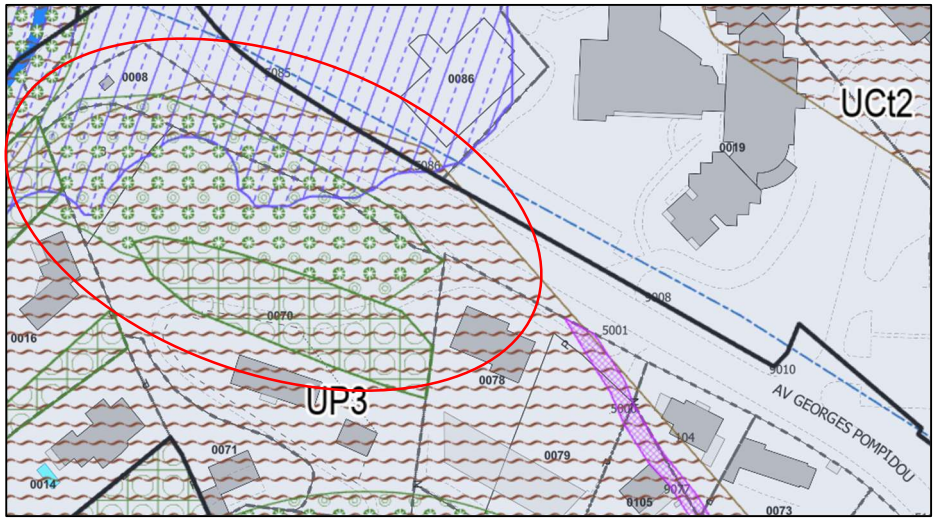
Justification :

La métropole abandonne le projet de réalisation d'un parking public sur la parcelle AP0009 située avenue Georges Pompidou ; l'emplacement réservé n°P050 est donc supprimé.

PLUi avant modification :



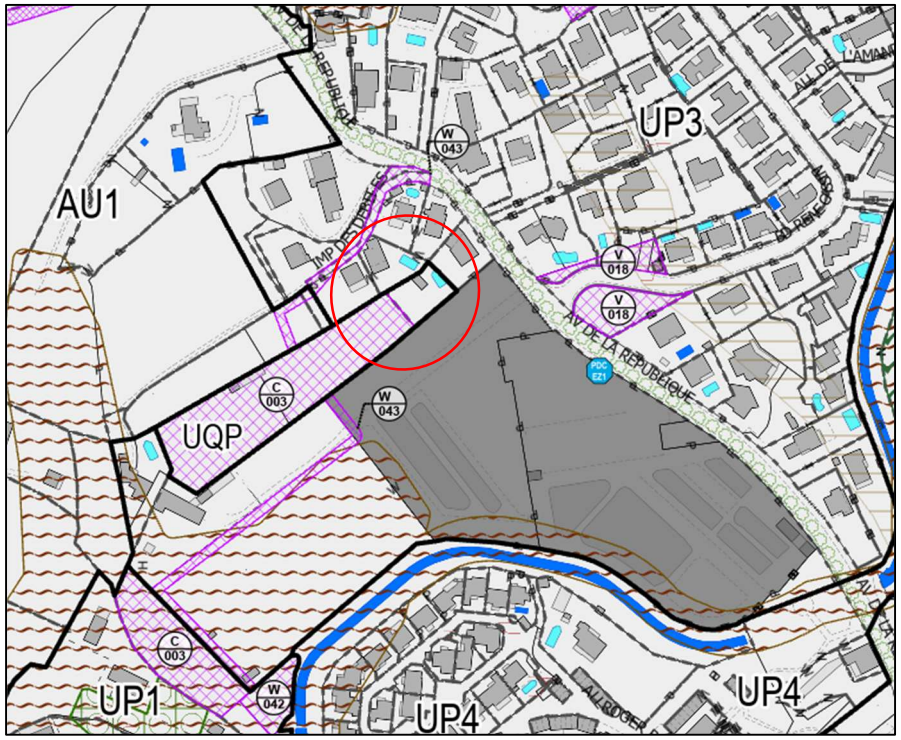
PLUi après modification :



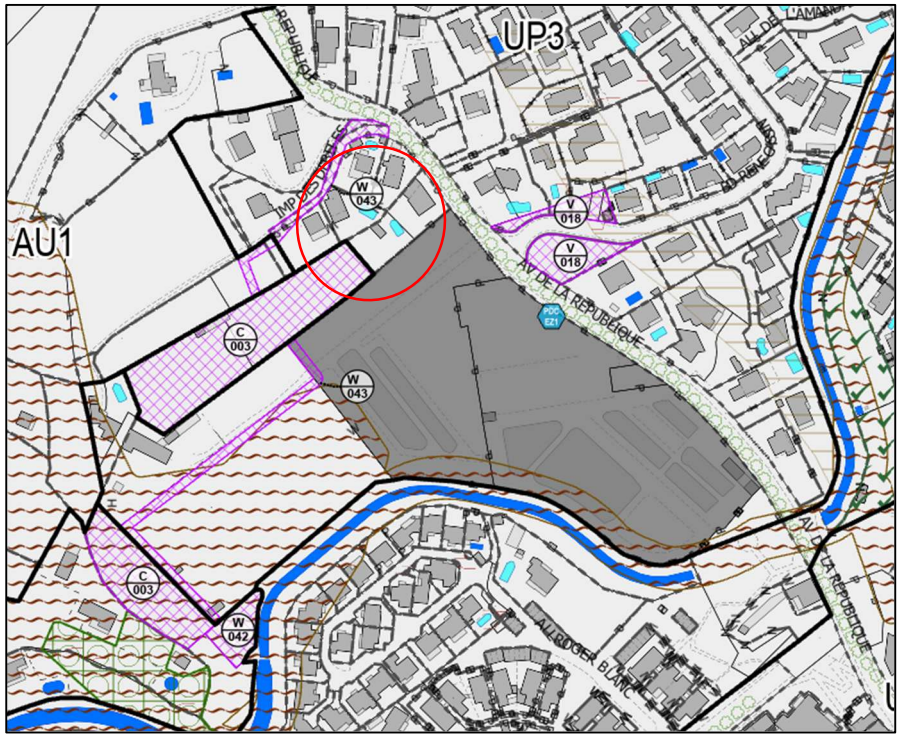
Justification :

A la suite de l'enquête publique, le zonage UQP est supprimé sur la parcelle AC148 sise 19 avenue de la République. En effet, il n'y pas de projet d'initiative publique sur ce terrain. La parcelle est donc rattachée à la zone UP3 mitoyenne.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :



4 SEPTEMES-LES-VALLONS

4.1 Modification et création d'OAP

4.1.1 SLV-01 – Centre-ville Gare

L'OAP SLV-01 Centre-ville Gare est complétée par une OAP de composition sur la nouvelle zone AUH à vocation d'habitat qui prévoit le développement d'un projet urbain d'ensemble sur le site de la friche industrielle en cohérence avec l'existant. Il s'agit de la dernière réserve foncière à vocation d'habitat de la commune qui est au cœur de la démarche écoquartier, mise en œuvre par la commune depuis la signature de la charte en 2015. Les terrains font actuellement l'objet d'un portage par l'Etablissement Public Foncier (EPF) régional.

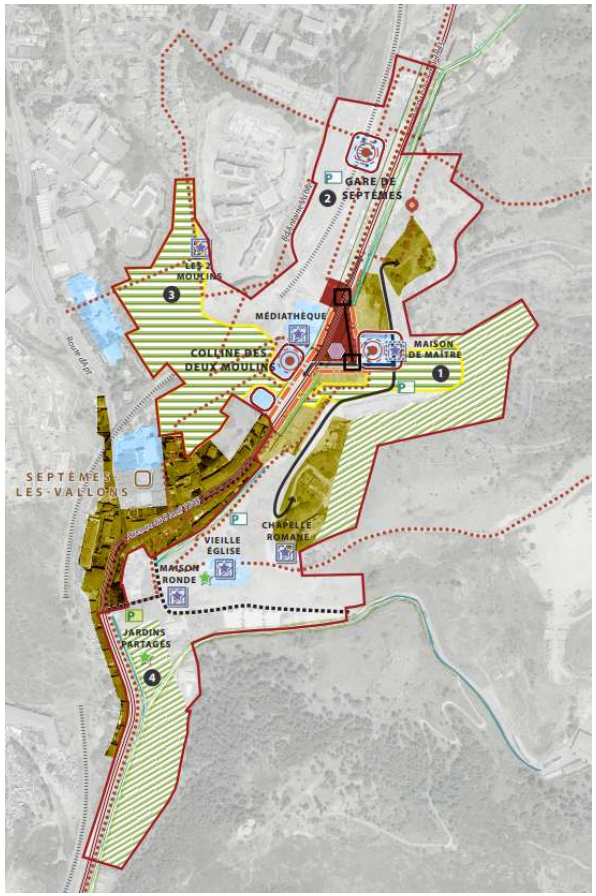
La volonté de la commune est de reconvertir un ancien site industriel pollué en un projet urbain dans une démarche écoquartier. L'enjeu de ce projet est d'assurer une greffe urbaine de qualité avec le tissu ancien existant en terme fonctionnel, architectural et social. C'est pourquoi un zonage à vocation principale d'habitat sera appliqué sur l'ensemble de la zone.

La vocation première de cette zone est donc d'accueillir 350 logements environ de qualité architecturale aux formes urbaines variées (petits collectifs, habitat individuel groupé) dont 40% de logements sociaux sur l'ensemble du secteur.

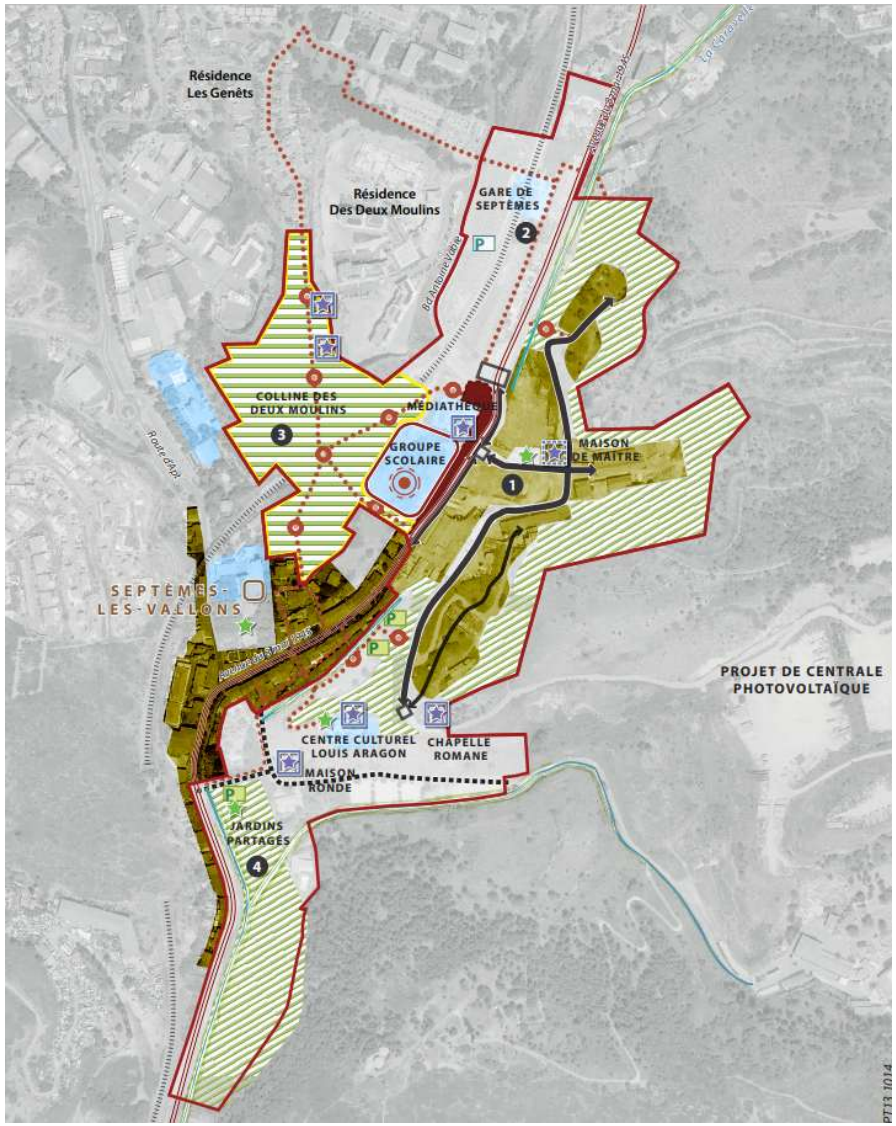
De plus, afin de répondre à la demande des nouveaux habitants, un groupe scolaire sera construit à côté de la médiathèque Jorgi Reboul, avenue du 8 mai 1945.

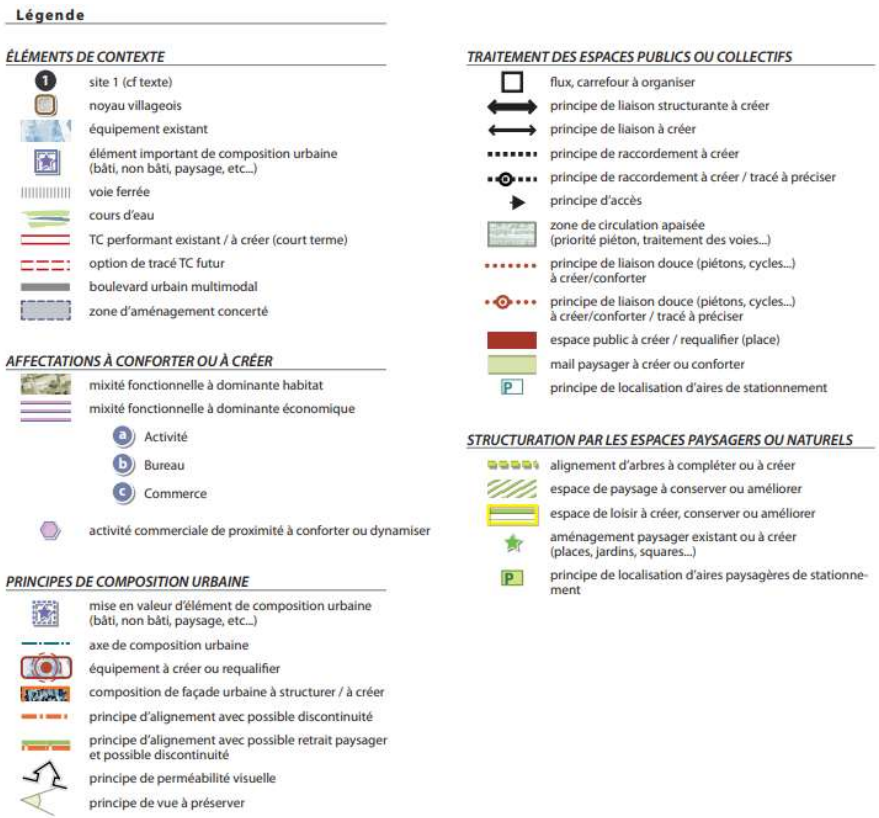
Concernant l'aménagement et la mobilité, ce projet urbain, qui s'inscrit dans la continuité urbaine, valorise les équipements publics existants et projetés. L'avenue du 8 mai sera réaménagée en Cours provençal afin d'apaiser la circulation et réaménager l'espace public, notamment devant la médiathèque (aménagement d'un carrefour, élargissement des trottoirs, aménagement d'une piste cyclable, alignements d'arbres, stationnements pour les bus scolaires notamment). Une seule voie connectée à l'avenue du 8 mai desservira ce nouveau quartier : elle permettra ainsi d'accéder au centre culturel Louis Aragon et d'offrir un départ de promenade vers les massifs.

Extrait du schéma de principe d'évolution urbaine avant modification :

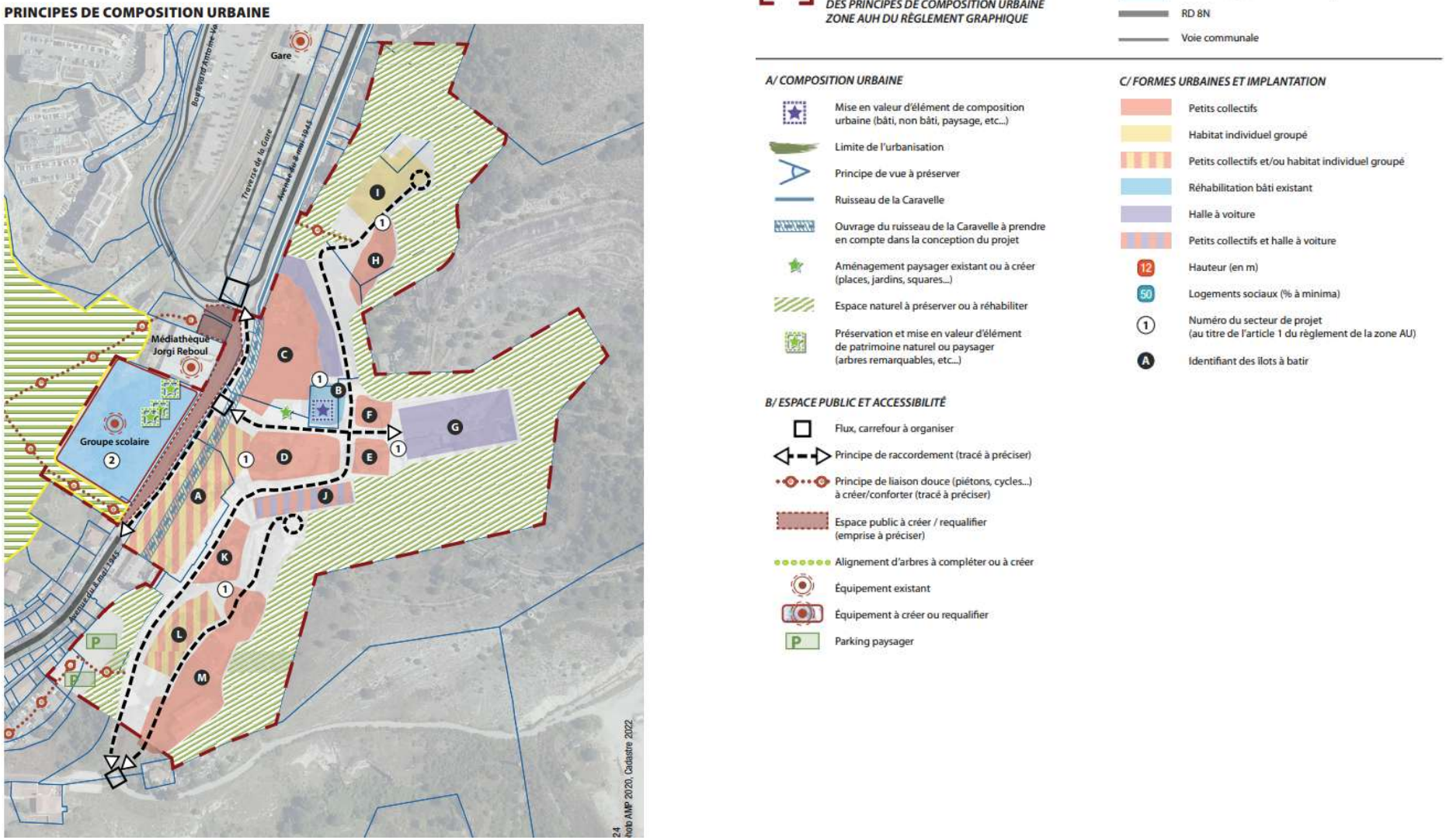


Extrait du schéma de principe d'évolution urbaine après modification :





Extrait du schéma de principe de composition urbaine intégré à l'OAP après modification :



Modifications après enquête publique :

Le projet de reconversion de la friche industrielle traduit dans l'OAP Centre-ville Gare doit aborder le thème de la mémoire du site et de l'identité locale.

Deux encarts sont donc rajoutés. Le premier est un rappel historique du site rédigé avec l'association du patrimoine Septèmes Mémoire et Patrimoine. Le second vise à prescrire la traduction opérationnelle de la mémoire du site.

Extraits de l'OAP après enquête publique

Rappel historique du site

En 1810, un pharmacien marseillais installe la première fabrique de soude artificielle « Leblanc » dans le vallon de Gangalone à l'emplacement de l'actuelle friche Duclos. Les premières usines de soudes s'établissent à Septèmes car les nuisances provoquées par ces installations, obligent les industriels à quitter Marseille pour des lieux moins peuplés. Entre 1817 et 1834, à Septèmes, l'on pouvait dénombrer sept de ces fabriques. Durant cette période, ce sont plus de 300 ouvriers de la commune et des villes alentours qui affluent. Dans la seconde moitié du 19e siècle, à cause du déclin du procédé « Leblanc », les industriels doivent s'adapter et le nombre d'ouvriers fluctue. Dans le même temps, la société Emile Duclos et Cie, succédant à B. Grimes en 1888, cesse la fabrication de soude en 1913 se consacrant alors à la fabrication d'acide sulfurique. Après la Grande Guerre, la production d'engrais puis de peinture et de produits pharmaceutiques à base de sels d'alumine prennent le relai jusqu'en 1993. En 1995, le site récupère des déchets mercuriels tout en vivant ses dernières heures sous le nom de Duclos Environnement. C'est la fin d'une époque au cours de laquelle l'industrie à Septèmes assurait le plein emploi jusqu'à la fin des Trente Glorieuses.

Mise en œuvre des propos historiques et des témoignages des anciens travailleurs et habitants

L'histoire de la friche industrielle a contribué à la construction de l'identité de la commune tant du point de vue économique, sociologique qu'urbain. Elle a entrainé le développement des noyaux villageois des Caillols et de Septèmes centre. Ce lien fonctionnel historique et identitaire devra être recréé. Ainsi, il faut exclure de concevoir ce futur écoquartier comme une simple opération immobilière coupée de son contexte. Il s'agit de créer un morceau de territoire dont les fonctions, les aménagements et la forme urbaine permettront une greffe urbaine solide avec l'existant et de garder l'empreinte de son origine.

La maison de maître au cœur du site, des rampants et cheminées aux abords direct du site, l'architecture de la Médiathèque Jörgi Reboul avec sa cheminée, ses cuves et ses murs de l'ancienne usine de térébenthine conservés sont des points d'ancrage matériel de la réflexion architecturale.

La volonté communale est d'aller au-delà et de traduire dans l'opération un patrimoine immatériel : l'histoire et l'identité.

A ce titre, la concertation (questionnaires aux anciens travailleurs et habitants, réunion publique) et une réflexion menée avec le CAUE 13 et des architectes contributeurs ont fait émerger trois méthodes de formalisation de la mémoire du site à explorer et mettre en œuvre sur la base de contenu d'archives, de propos historiques et de témoignage :

- la toponymie (nom des rues, des places, des bâtiments, du quartier…) ;
- l'information, la pédagogie (panneaux explicatifs des activités industrielles, parcours patrimoine en direction du massif…) ;
- l'architecture des bâtiments (matériaux, forme urbaine, couleurs…).

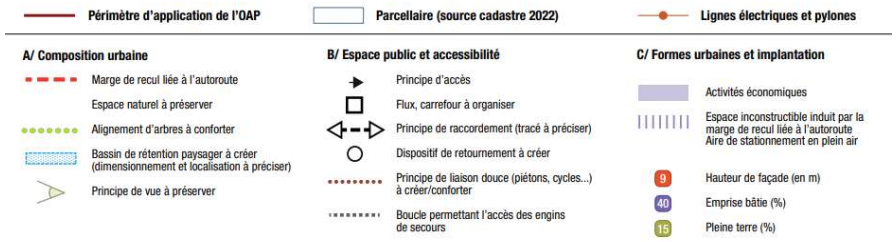
4.1.2 SLV-03 – Haute Bédoule

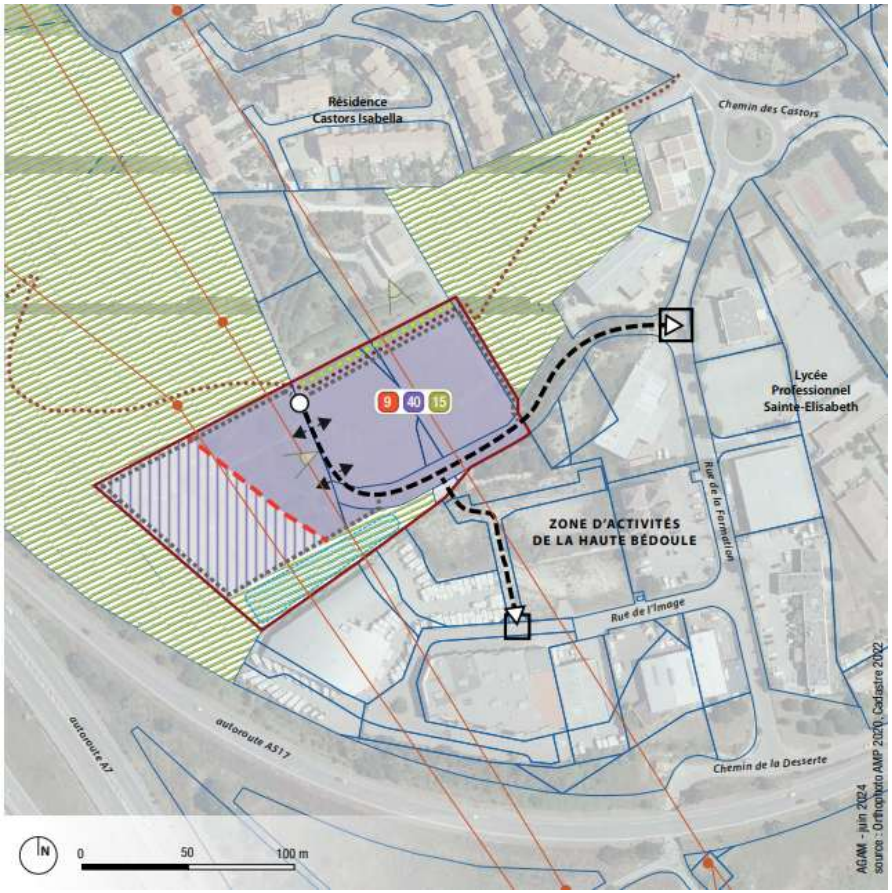
L'OAP SLV-03 de la Haute-Bédoule couvre la zone AUE qui s'inscrit dans le prolongement du parc d'activités de la Haute-Bédoule.

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques sous forme de locaux industriels ou d'artisanat (atelier, production...) entre 150 et 1000 m².

Le projet s'attachera à prendre en compte la topographie, à préserver les boisements existants valorisant les qualités paysagères du secteur. Les constructions chercheront à atteindre un haut niveau de sobriété énergétique. Concernant le risque feux, le projet devra respecter les prescriptions édictées par le règlement concernant les constructions comme les opérations d'ensemble.

Extrait du schéma de l'OAP après modification :





Modifications après enquête publique :

A la demande de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, l'emprise au sol des futures constructions est limitée à 65% au lieu de 40% de l'unité foncière. Cette emprise de 65% est prévue dans le règlement des zones UE pour permettre de densifier la future zone d'activités en augmentant les capacités à construire et répondre aux enjeux de sobriété foncière.

Par ailleurs, à la suite de l'avis PPA de la DDTM, il convient de compléter en page 3 de l'OAP le paragraphe concernant la prise en compte du risque feux de forêt notamment sur la défendabilité du projet et du secteur: poteau/bouche incendie sous pression normalisée, portails accessibles aux services d'incendie et de secours, utilisation de matériaux de construction présentant de bonnes capacités de résistance au feu, interdiction d'arbres de haute tige à proximité des constructions, enfouissement des citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiées.

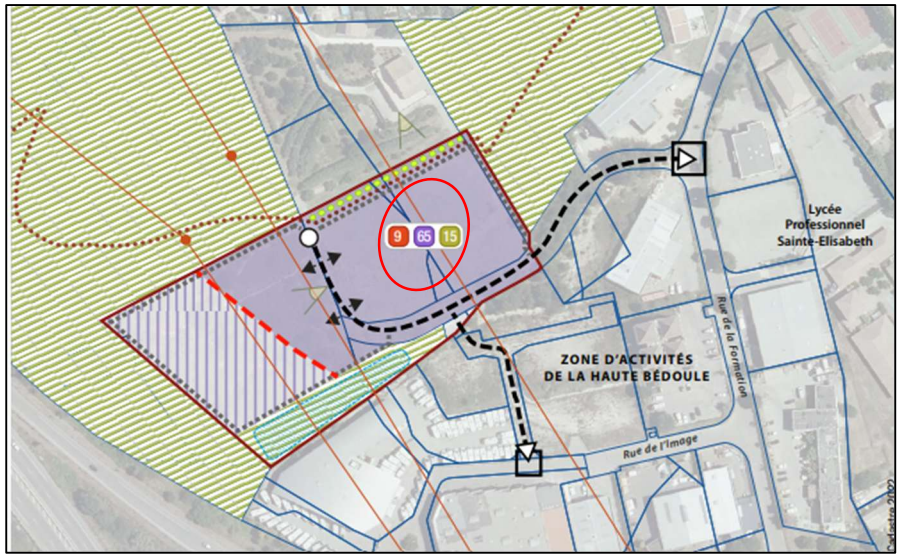
Extraits de l'OAP après enquête publique

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES : INDUSTRIE, ARTISANAT, ENTREPÔT

Les constructions doivent respecter :
- une emprise au sol maximum de 65 % de la surface du terrain ;
- une hauteur de façade maximale de 9 m et une hauteur totale maximale de 12 m ;
- une surface des espaces de pleine terre minimum de 15 % de la surface du terrain.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

Au regard de la topographie, l'aménagement de ce secteur devra, autant que possible, préserver les 2 restanques existantes et les nouvelles restanques devront s'insérer harmonieusement dans le paysage du site. Le projet s'attachera à préserver les boisements existants valorisant les qualités paysagères du secteur.
De plus, le projet devra prévoir un alignement végétal au nord-est pour assurer une coupure avec la maison individuelle. Cet alignement devra être composé d'arbres à feuilles caduques (essence adaptée au changement climatique et au risque feu) plantés tous les 5 mètres environ.
Au-delà, le projet devra avoir une approche résiliente et vertueuse en promouvant notamment une infiltration in situ et une désimperméabilisation du sol, ainsi l'emprise au sol des constructions est limitée à 65 % de la surface du terrain.



RISQUE INCENDIE DE FORÊTS

Le secteur est inscrit en zone de prescriptions renforcées au titre du risque incendie de forêts au PLUi. Le projet devra respecter les prescriptions édictées par le règlement concernant les constructions comme les opérations d'ensemble.
Les prescriptions portant sur le projet doivent consolider l'amélioration de la défendabilité du projet et du secteur : poteau/bouche incendie sous pression normalisée, portails accessibles aux services d'incendie et de secours, utilisation de matériaux de construction présentant de bonnes capacités de résistance au feu, interdiction d'arbres de haute tige à proximité des constructions, les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiées doivent être enfouies.

4.1.3 SLV-04 – Nature en ville, espaces publics et mobilités

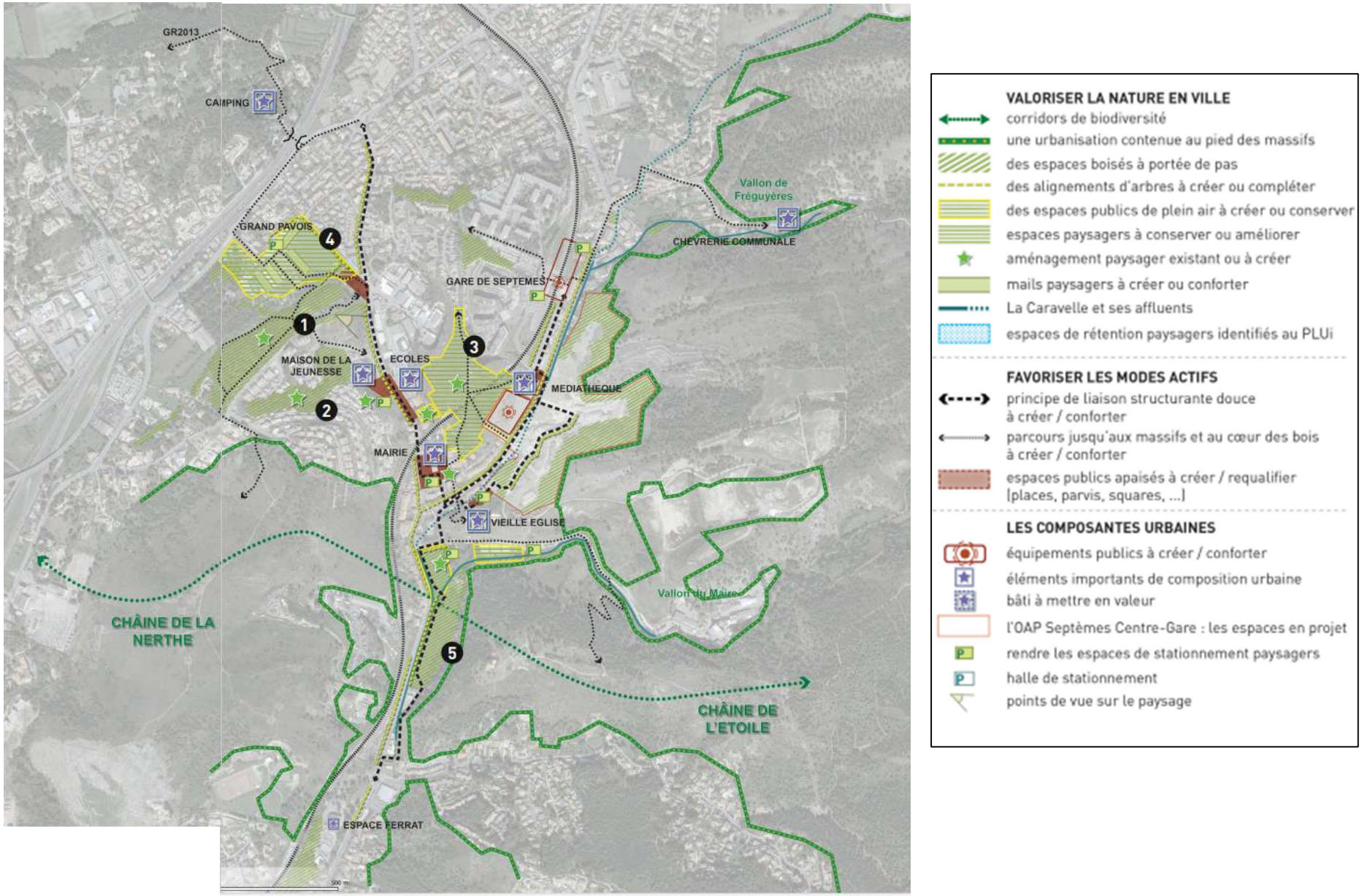
L'orientation d'aménagement « nature en ville et mobilité » concerne le centre-ville élargi de Septèmes-les-Vallons. La commune se trouve à l'interface des massifs et de la ville de Marseille, avec une intrication entre l'urbain et la nature très marquée. L'OAP s'inscrit dans le double objectif de préservation des grands ensembles paysagers dans lesquels s'est inscrite l'urbanisation et de renforcement de la présence de la nature en ville.

Les principaux objectifs de la démarche sont la préservation de la biodiversité, l'adaptation au changement climatique, la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et l'amélioration du cadre de vie et du confort d'usage. Ceux-ci sont déclinés à trois niveaux :

- A l'échelle des collines et des massifs avec la préservation des espaces naturels, le confortement des corridors écologiques (trame verte / trame bleue), une urbanisation et une artificialisation des sols contenus ;
- A une échelle de proximité avec la mise en valeur de cette nature « à portée de pas » que sont les boisements ou les grands espaces ouverts englobés dans le tissu urbain ;
- A l'échelle résidentielle avec une place grandissante donnée au végétal dans l'espace public, la place et la qualité donnée aux parcours piétons et le renforcement des itinéraires cyclables.

L'OAP vient compléter le règlement en traitant quatre axes principaux :

- Valoriser la nature en ville, notamment le patrimoine paysager de la commune et renforcer l'armature paysagère et écologique ;
- Favoriser les modes actifs : proposer des parcours alternatifs à l'utilisation de la voiture en développant des itinéraires piétons et cyclables structurants, continus, confortables et attractifs le long de la route d'Aix et de la route d'Apt et développer également des liens avec les grands espaces de nature pour rejoindre les circuits de randonnée ;
- Qualifier les espaces publics du centre-ville en proposant des lieux de vie et de rencontre attractifs, accueillants et confortables et en limitant l'effet d'ilot de chaleur urbain ;
- Prévenir et gérer les risques, notamment les risques inondation et incendie.

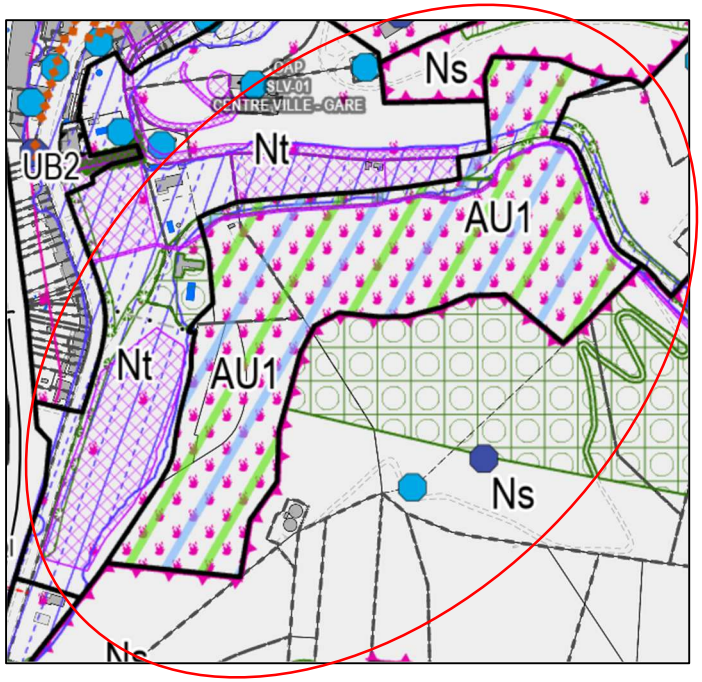

GR2013
CAMPING
GRAND PAVOIS
GARE DE SEPTEMES
Vallon de Fréguyères
CHEVRERIE COMMUNALE
MAISON DE LA JEUNESSE
ECOLES
MEDIATHEQUE
MAIRIE
VIEILLE EGLISE
Vallon du Maire
CHÂINE DE LA NERTHE
CHÂINE DE L'ETOILE
ESPACE FERRAT
1
2
3
4
5
VALORISER LA NATURE EN VILLE
corridors de biodiversité
une urbanisation contenue au pied des massifs
des espaces boisés à portée de pas
des alignements d'arbres à créer ou compléter
des espaces publics de plein air à créer ou conserver
espaces paysagers à conserver ou améliorer
aménagement paysager existant ou à créer
mails paysagers à créer ou conforter
La Caravelle et ses affluents
espaces de rétention paysagers identifiés au PLUi
FAVORISER LES MODES ACTIFS
principe de liaison structurante douce à créer / conforter
parcours jusqu'aux massifs et au cœur des bois à créer / conforter
espaces publics apaisés à créer / requalifier (places, parvis, squares, ...)
LES COMPOSANTES URBAINES
équipements publics à créer / conforter
éléments importants de composition urbaine
bâti à mettre en valeur
l'OAP Septèmes Centre-Gare : les espaces en projet
rendre les espaces de stationnement paysagers
halle de stationnement
points de vue sur le paysage

4.2 Modification des planches graphiques

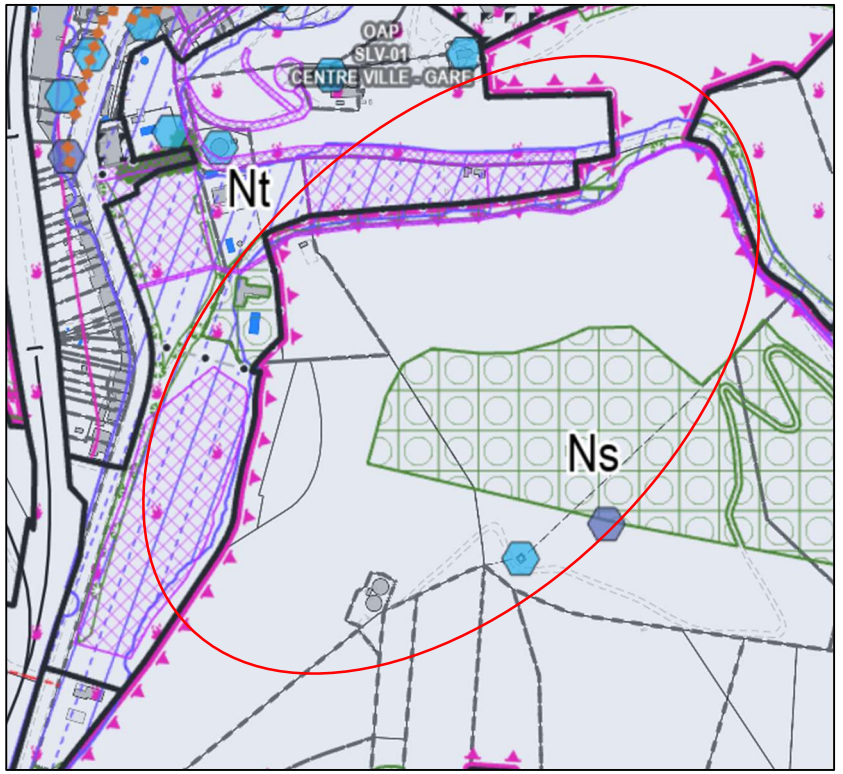
Justification :

La zone AU1 Sud centre-ville est supprimée au profit d'un zonage Ns. En effet, le projet d'ouvrir cette zone à l'urbanisation est abandonné car dans le cadre de ses travaux liés à la Nature en ville, la commune fait le choix de préserver les boisements existants situés dans un corridor écologique. Cette modification de zonage implique de facto la suppression de la représentation de la prescription « risque feux » ainsi que la prescription « Trame Vert et Bleue » qui étaient liées à zonage « A urbaniser » comme alertes à prendre en compte.

PLUi avant modification :



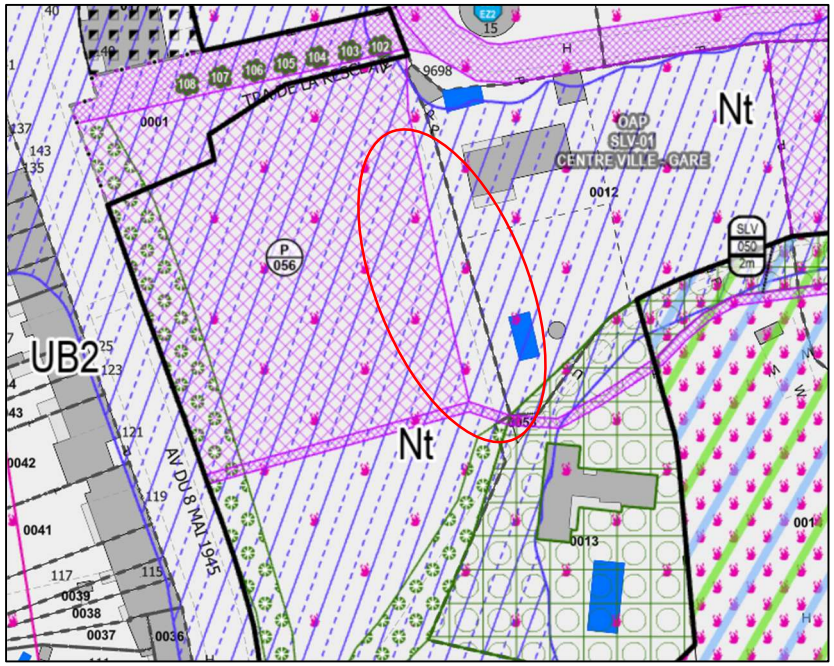
PLUI après modification :



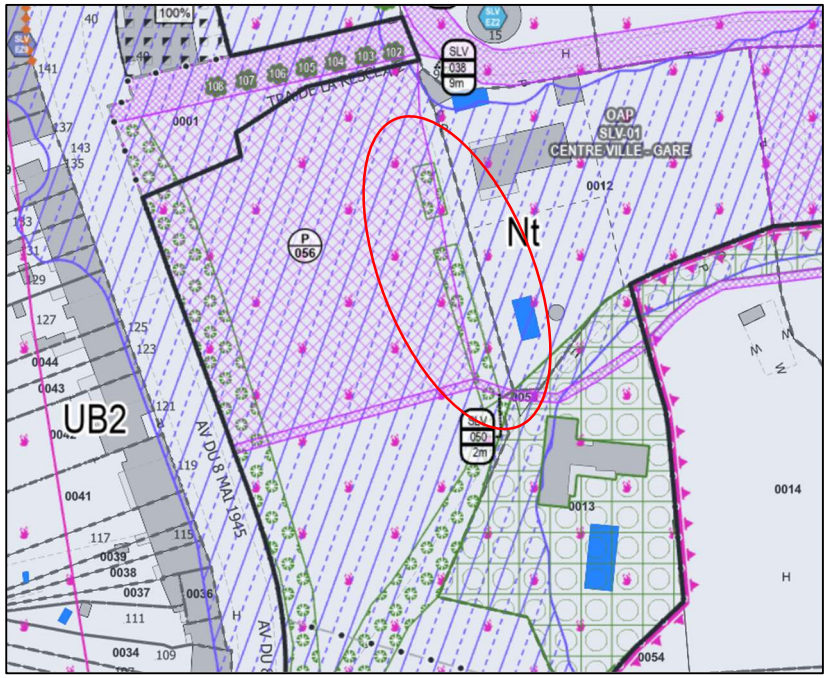
Justification :

Sur la parcelle cadastrée AR0021 située Traverse de la Resclave, la haie située en limite Est en bordure du chemin est partiellement recouverte par un EVP 1; il convient de prolonger cette protection sur l'ensemble de la haie qui mérite d'être protégée sur sa totalité au titre de la protection de la nature.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



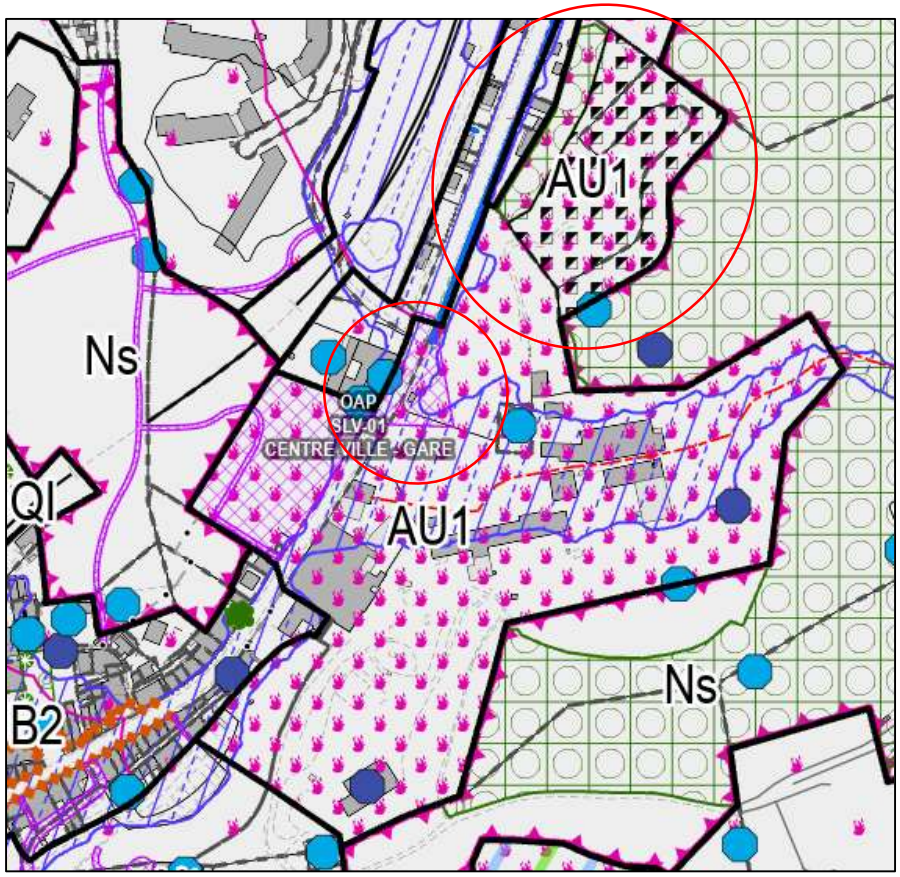
Justification :

La zone AU1 « centre-ville gare » à vocation d'habitat fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à travers la modification n°4. La volonté de la commune est de reconvertir un ancien site industriel pollué en un projet urbain dans une démarche écoquartier. L'enjeu de ce projet est d'assurer une greffe urbaine de qualité avec le tissu ancien existant en terme fonctionnel, architectural et social. C'est pourquoi un zonage à vocation principale d'habitat AUH sera appliqué sur l'ensemble de la zone d'une superficie de 10 ha. La zone AUH est destinée à accueillir 350 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux, des équipements tertiaires dans la maison de Maître et un groupe scolaire à côté de la médiathèque Jorgi Reboul.

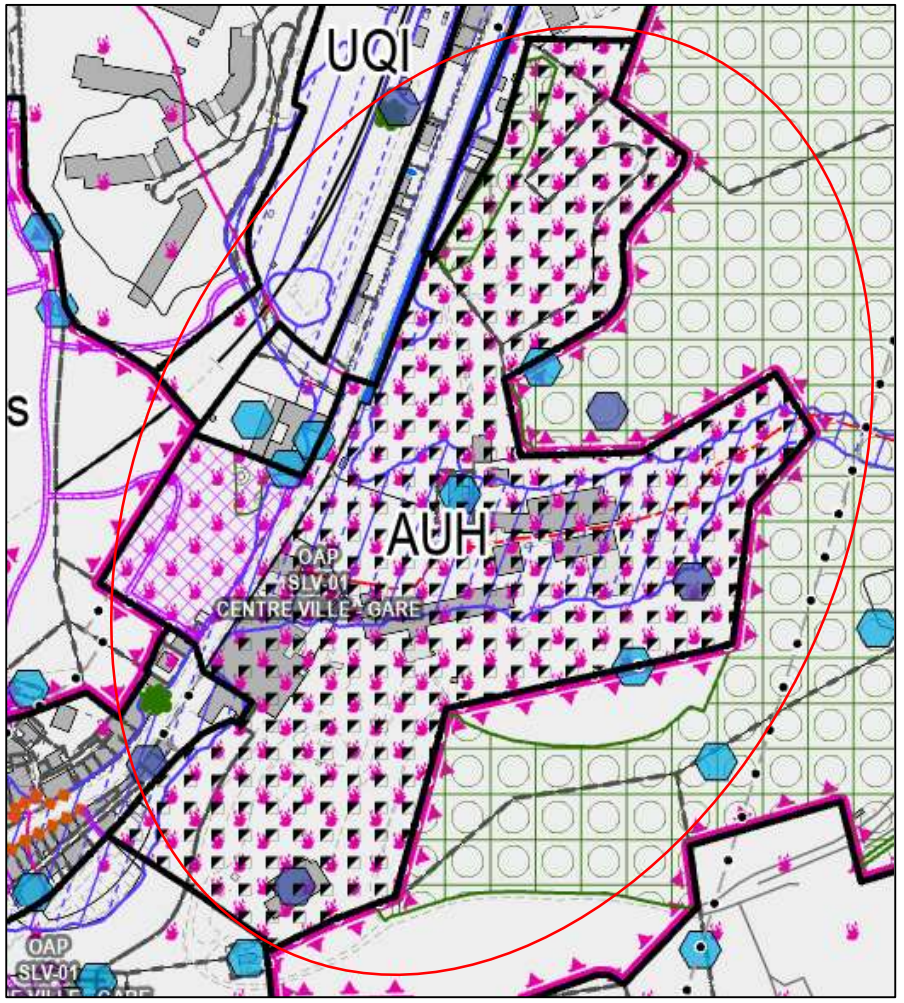
Ainsi, en lien avec les objectifs du PADD et les objectifs du PLH métropolitain, plusieurs modifications sont apportées sur la zone à urbaniser centre-ville gare :

- Changement de zonage de AU1 vers AUH permettant l'ouverture à l'urbanisation du secteur pour accueillir de l'habitat.
  En effet, la zone AU1 centre-ville gare à vocation d'habitat fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. La volonté de la commune est de reconvertir un ancien site industriel pollué en un projet urbain dans une démarche écoquartier. L'enjeu de ce projet est d'assurer une greffe urbaine de qualité avec le tissu ancien existant en terme fonctionnel, architectural et social. C'est pourquoi un zonage à vocation principale d'habitat AUH sera appliqué sur l'ensemble de la zone d'une superficie de 10 ha. La zone AUH est destinée à accueillir 350 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux, des équipements tertiaires dans la maison de Maître et un groupe scolaire à côté de la médiathèque Jorgi Reboul.
- La SMS de 100% située au Nord de la friche industrielle est supprimée au profit d'une SMS de 40% étendue sur l'ensemble de la nouvelle zone AUH Centre-ville gare qui accueillera 350 logements à terme ;
- L'emplacement réservé n°Q006 prévu pour l'aménagement d'un parvis au droit de la médiathèque Jorgi Reboul est supprimé suite aux études sur la friche industrielle du centre-ville gare. L'avenue du 8 mai sera néanmoins réaménagée en cours provençal (vitesse réduite, voies douces, larges trottoirs, plantations d'arbres d'alignement, ...) ;
- Un EVP 3 est ajouté sur la parcelle AP0006 située avenue du 8 mai pour protéger des peupliers dans le cadre des travaux sur la nature en ville ;
- L'OAP centre-ville Gare est modifiée en lien avec ces évolutions.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Justification :

Traverse de la gare, plusieurs protections inscrites.

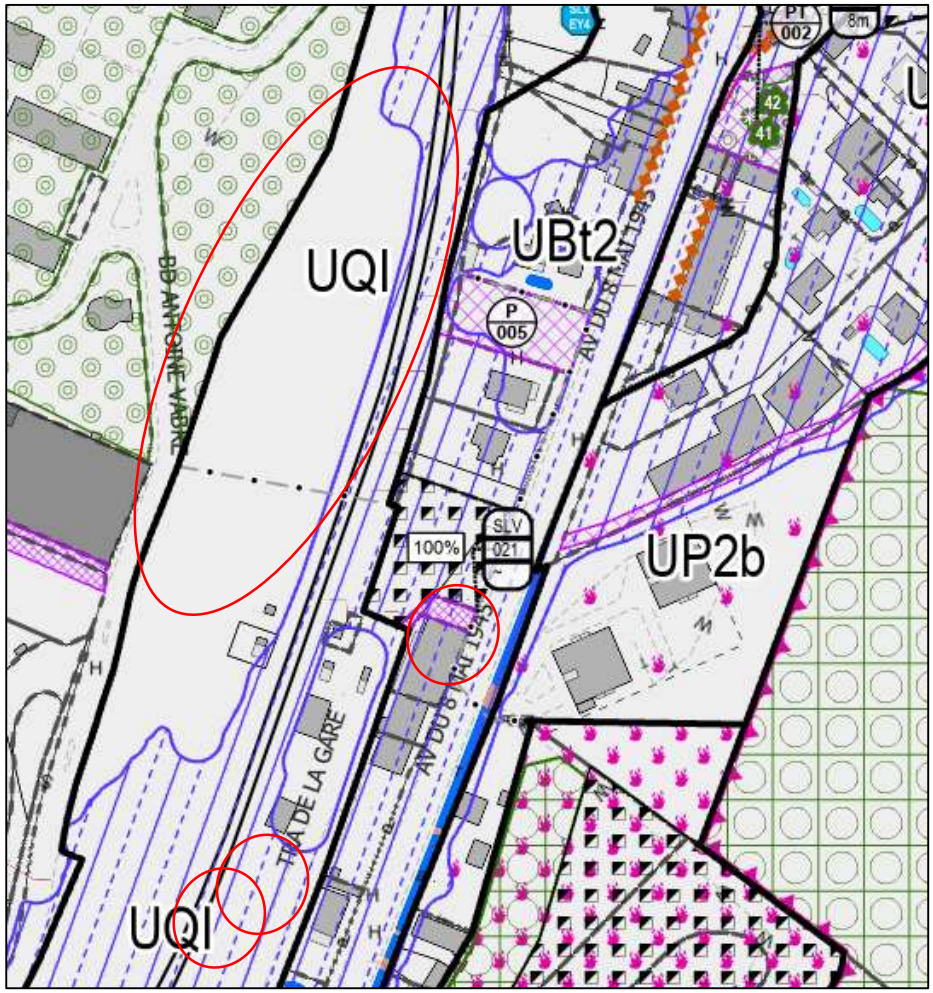
Pour la protection du patrimoine :

- Un puits situé sur la parcelle AO0236 est à protéger en raison de la valeur patrimoniale mais aussi de son rôle dans le fonctionnement hydraulique récemment éclairé par l'étude Trame Turquoise-Caravelle menée par la commune en lien avec l'agence de l'eau ;
- Une protection au titre du patrimoine urbain (sans fiche) est rajoutée sur la planche graphique Centre 02 sur un puit situé au 231 de l'avenue du 8 mai 1945.

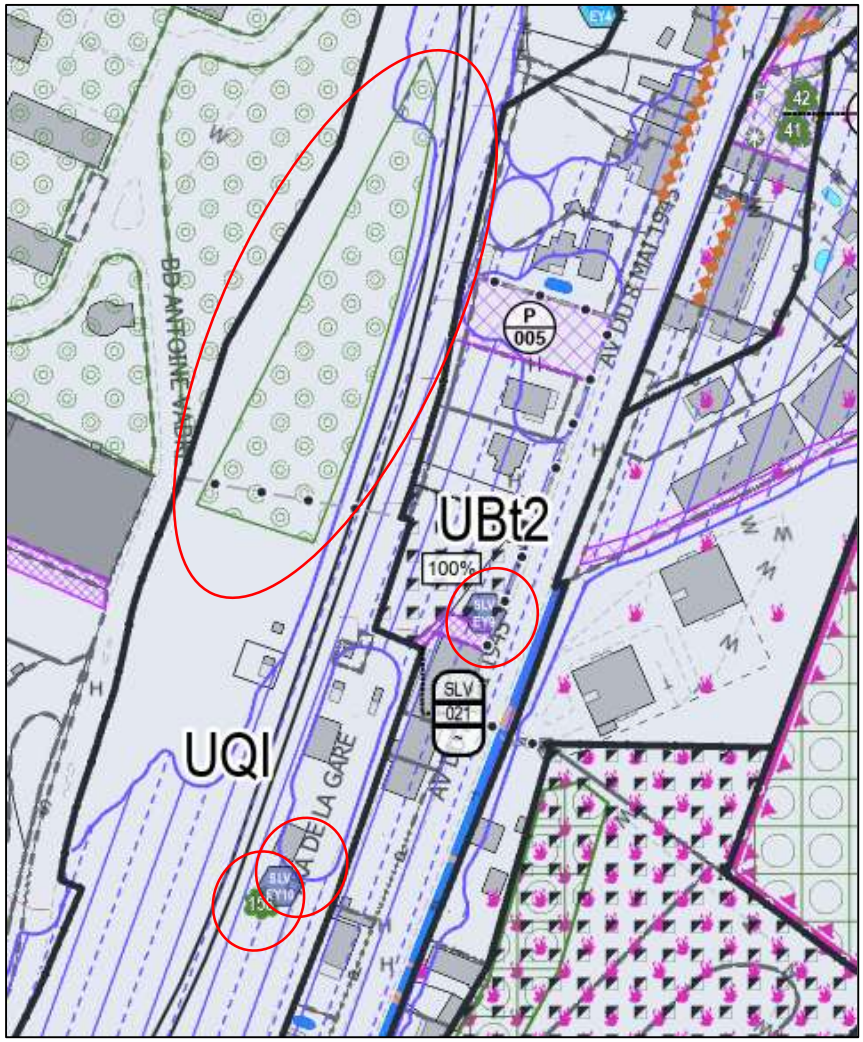
Pour la protection de la nature en ville :

- Une protection de type EBC isolé est ajoutée sur le sapin d'Andalousie situé Traverse de la Gare (parcelle AO236) du fait de son ancienneté et sa rareté.
- Au vu de son rôle tampon entre la voie ferrée et la résidence des collines, un EVP3 est inscrit sur la parcelle AO0236. Des initiatives de plantations à vertu mellifères en lien avec le développement de ruches sur le site sont envisagées prochainement.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Justification :

La zone AU2 à vocation économique de la Haute Bédoule située en entrée de ville, domine l'autoroute A7 ainsi que l'échangeur avec l'autoroute A51 et bénéficie ainsi d'une très bonne visibilité. La zone AU2 est dévolue à un nouveau parc d'activités industrielles et artisanales, dans le prolongement de la zone d'activités actuelle pour accueillir des PME/PMI.

Une partie de la zone est ouverte à l'urbanisation à travers la modification n°4. En ce sens le zonage montre plusieurs modifications.

En partie nord, la zone AU2 bascule en zone N et UP, en garantissant la protection de ces espaces.

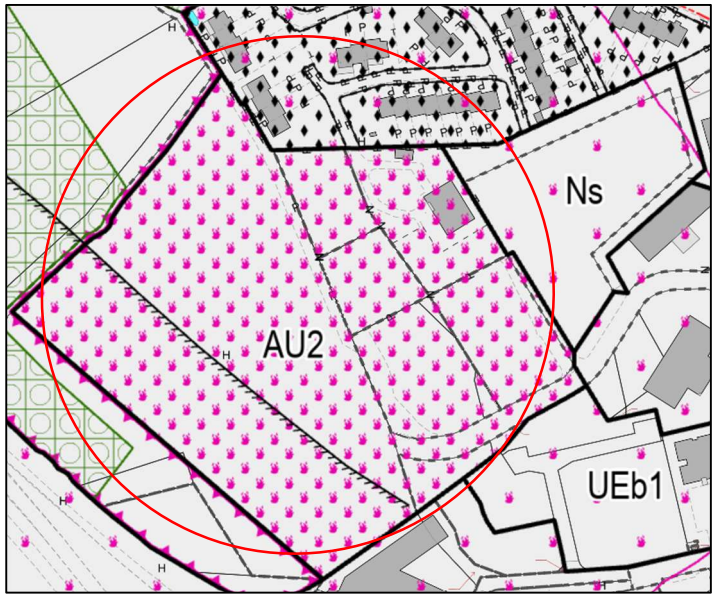
- Sur la partie basculée en Ns, il convient également d'intégrer ce secteur dans la zone soumise à un risque feux
- Sur la partie basculée en zone UP4, le nouveau zonage permet de prendre en compte le pavillon existant. Toutefois celle-ci est entièrement protégée par l'inscription d'un EVP3 pour garantir l'interface ville-nature dans le cadre de la nature en ville.
  De plus, au sud en limite sur de la nouvelle zone UP, un alignement végétal est rajouté sur la rangée d'oliviers (parcelles AB4/AB5/AB83) dans cette même logique de préservation de la nature en interface avec la ville.

En partie sud, la zone AU2 bascule en zone AUE, pour l'accueil d'un projet économique qui s'inscrit dans le prolongement du parc d'activités de la Haute-Bédoule. En effet, cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques sous forme de locaux industriels ou d'artisanat (atelier, production...) entre 150 et 1000 m². Le projet s'attachera à prendre en compte la topographie, à préserver les boisements existants valorisant les qualités paysagères du secteur. Les constructions chercheront à atteindre un haut niveau de sobriété énergétique. Concernant le risque feux, le projet devra respecter les prescriptions édictées par le règlement concernant les constructions comme les opérations d'ensemble.

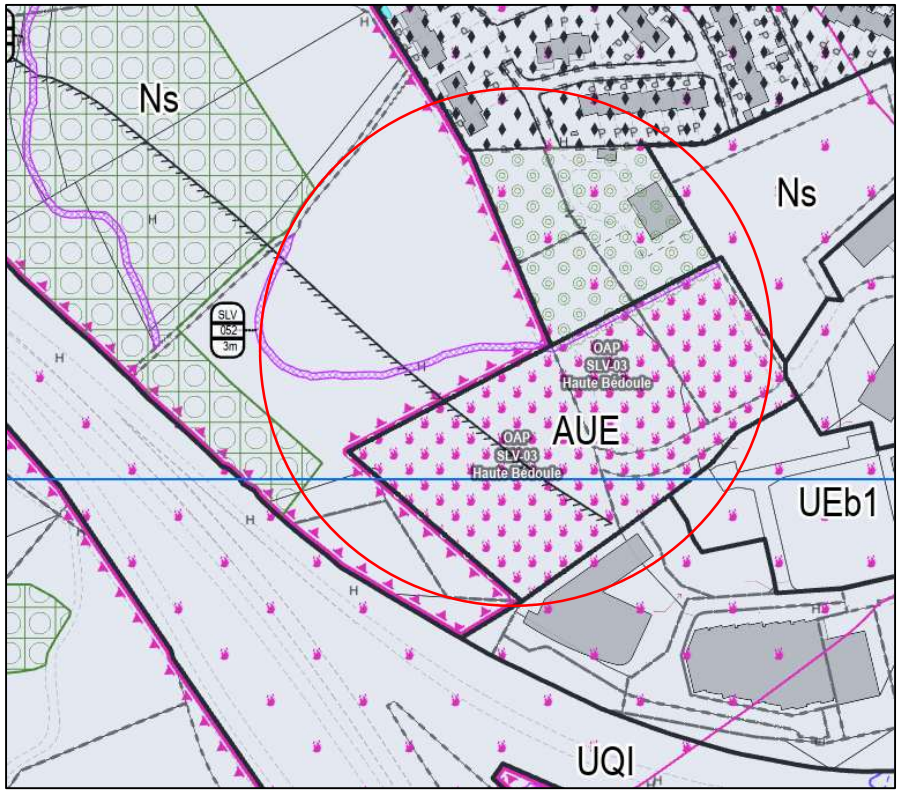
Pour améliorer l'accessibilité du site, un cheminement piéton est créé au profit de la commune de 3m de large sur la limite Nord de la nouvelle ZA de la Haute Bédoule. Il permettra aux randonneurs de relier la colline de la Gazelle au quartier des Castors comme c'est l'usage aujourd'hui.

L'OAP SLV-03 de la Haute-Bédoule accompagne la définition du projet. Son périmètre est ajouté au plan de zonage.

PLUi avant modification :



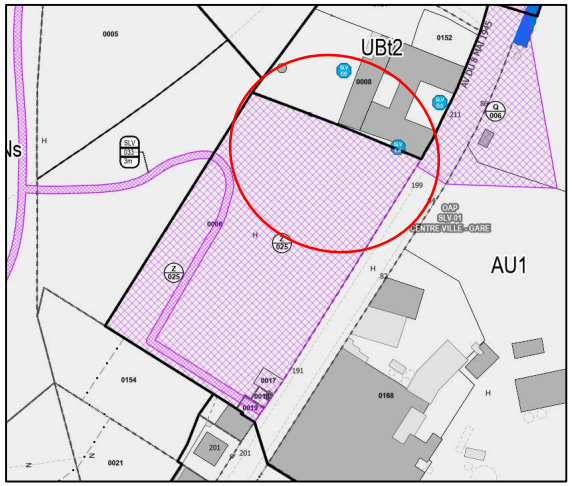
PLUi après modification :



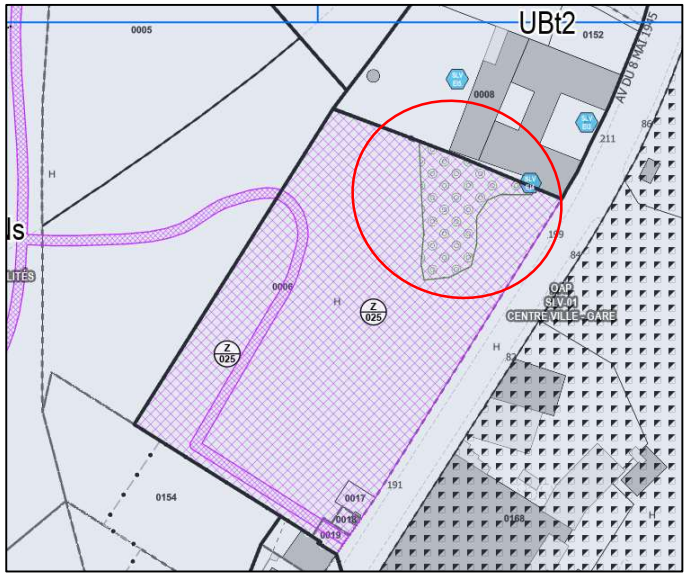
Justification :

Avenue du 8 mai, il convient d'inscrire un EVP 3 sur 2 peupliers situés sur la parcelle AP0006 sur laquelle est prévue la construction d'un groupe scolaire ; le projet de cet équipement scolaire devra intégrer ces boisements constitués de 2 peupliers.

PLUi avant modification :



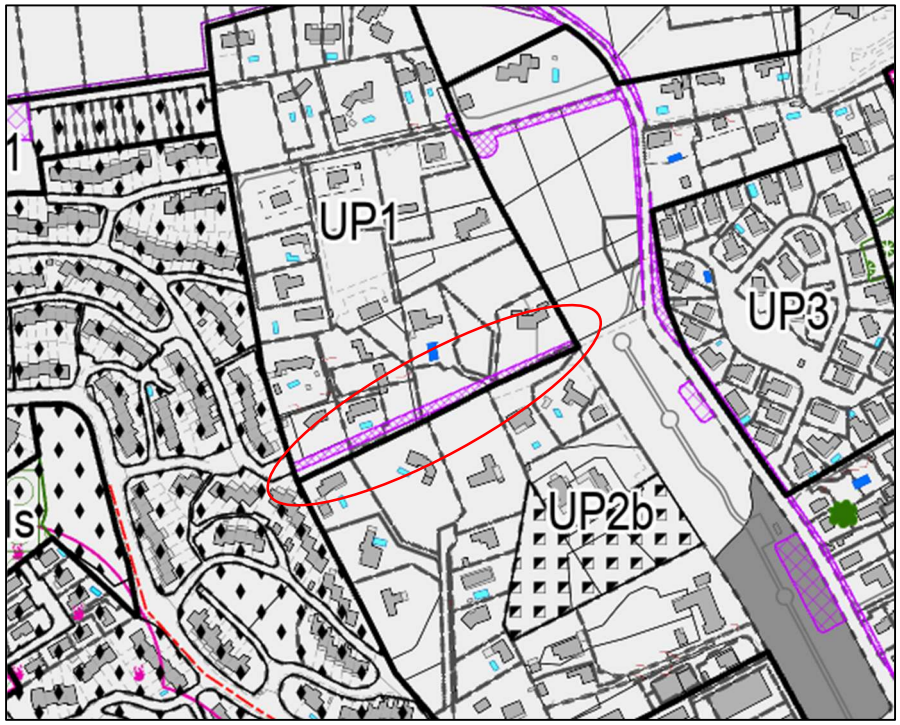
PLUi après modification :



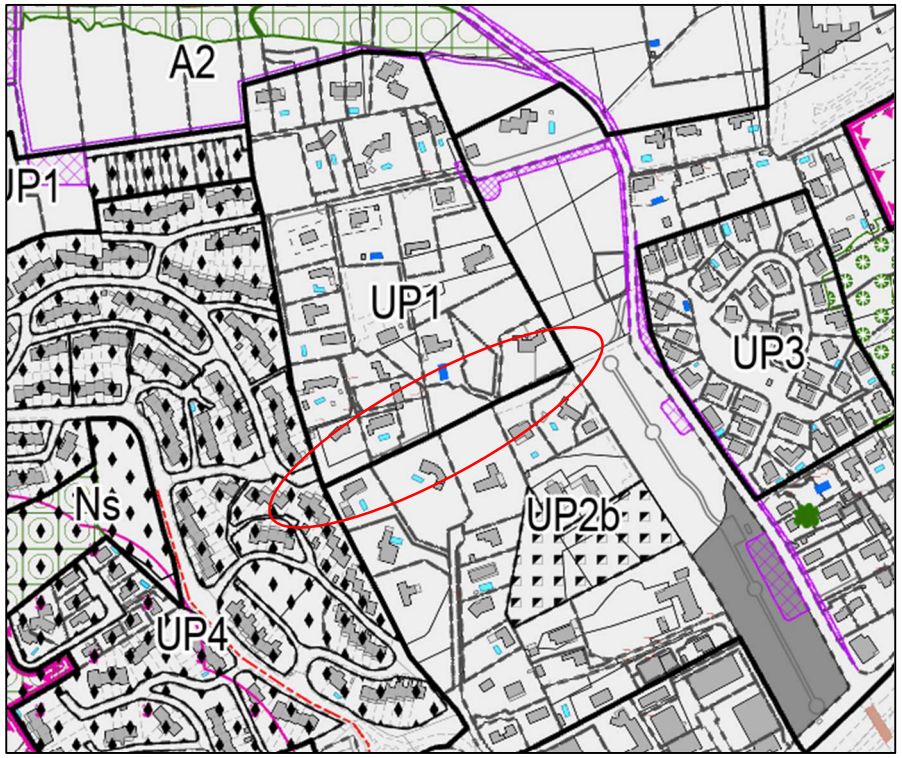
Justification :

A la suite de l'enquête publique, l'emplacement réservé SLV-008 est supprimé car il n'est plus d'actualité.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :



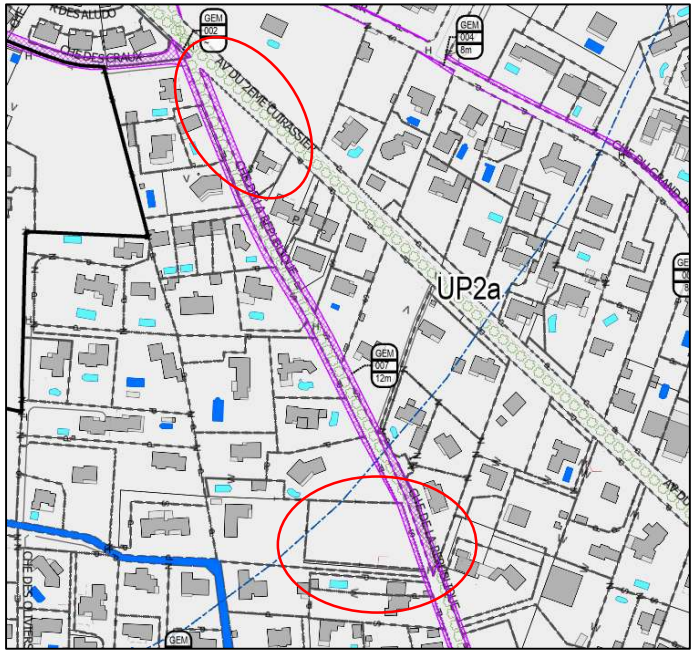
BASSIN EST

1 GEMENOS

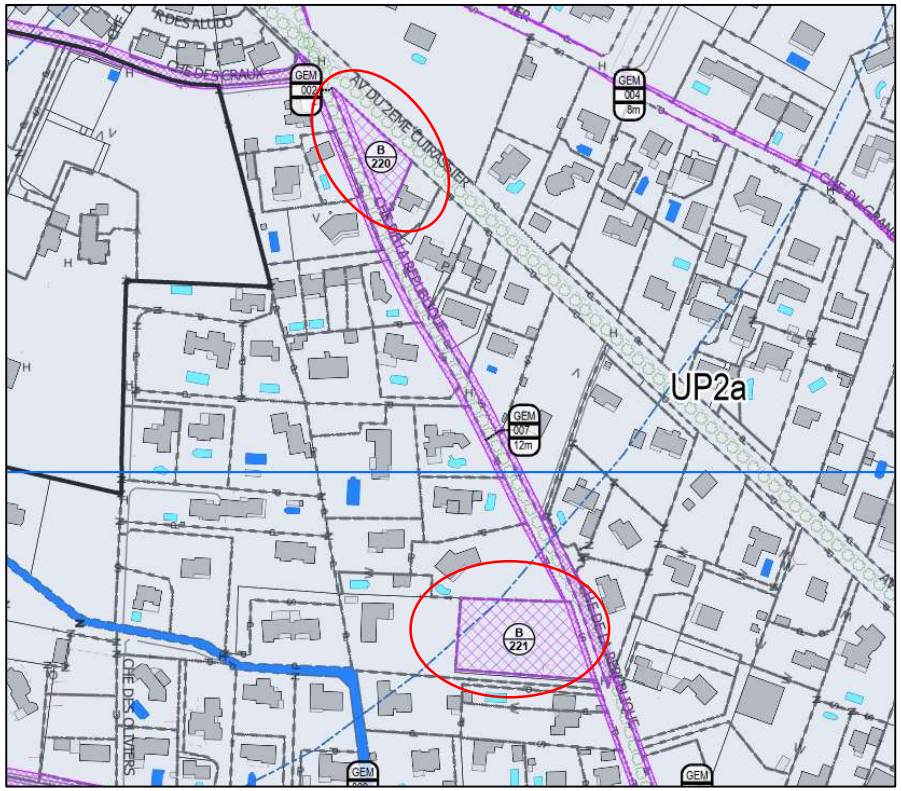
Justification :

Quartier des Craux, entre l'avenue du 2eme cuirassier, et du chemin de la République, deux emplacements réservés pour bassin de rétention (B220 et B221) sont créés sur les parcelles AH0026 et AH0040. Ces ER sont prévus dans le cadre de la gestion du pluvial, et notamment des eaux de ruissellement, puisque le bassin des Craux ne permet pas d'accueillir toutes les eaux de ruissellement de la Route Départementale et des bassins versants situés au-dessus. Ces bassins intermédiaires permettraient d'alléger les problématiques de ruissellement sur le quartier.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



2 CARNOUX-EN-PROVENCE

Pas de modification.

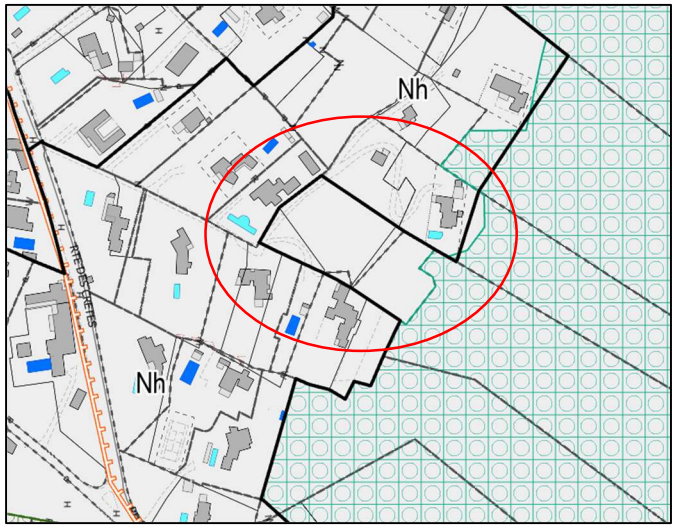
3 CASSIS

3.1 Modification des planches graphiques

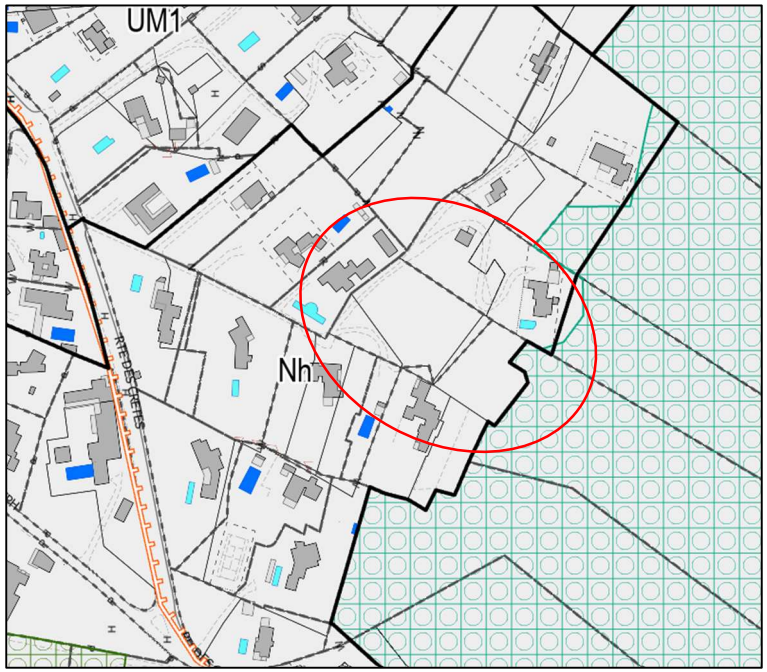
Justification :

A la suite de l'enquête publique et afin de corriger une erreur matérielle, les parcelles cadastrées BD 68, 69, 70, 71 et 72 initialement classées en zone Ns, alors qu'elles supportaient une construction, sont incluses dans la zone Nh qui recouvre les terrains bâtis en zone Naturelle.

PLUi avant modification :



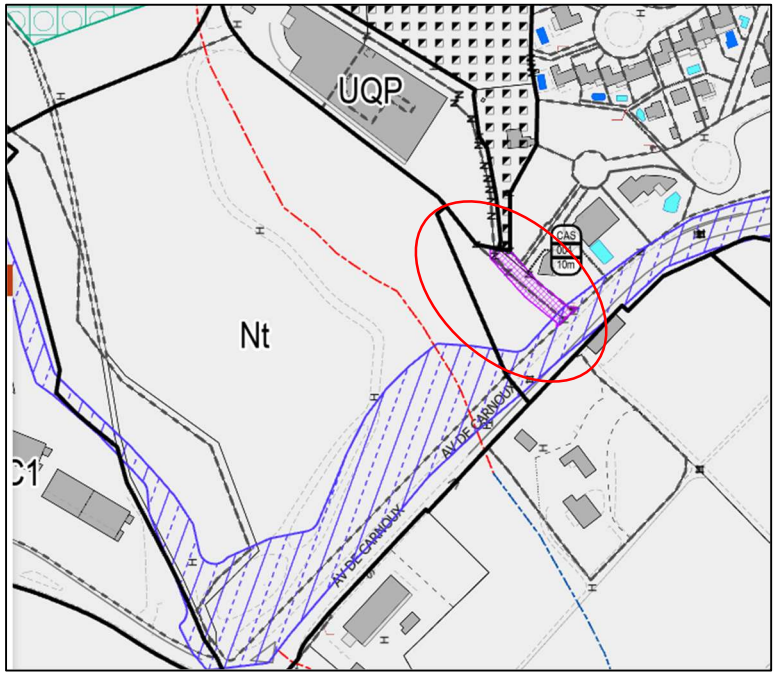
PLUi après enquête publique :



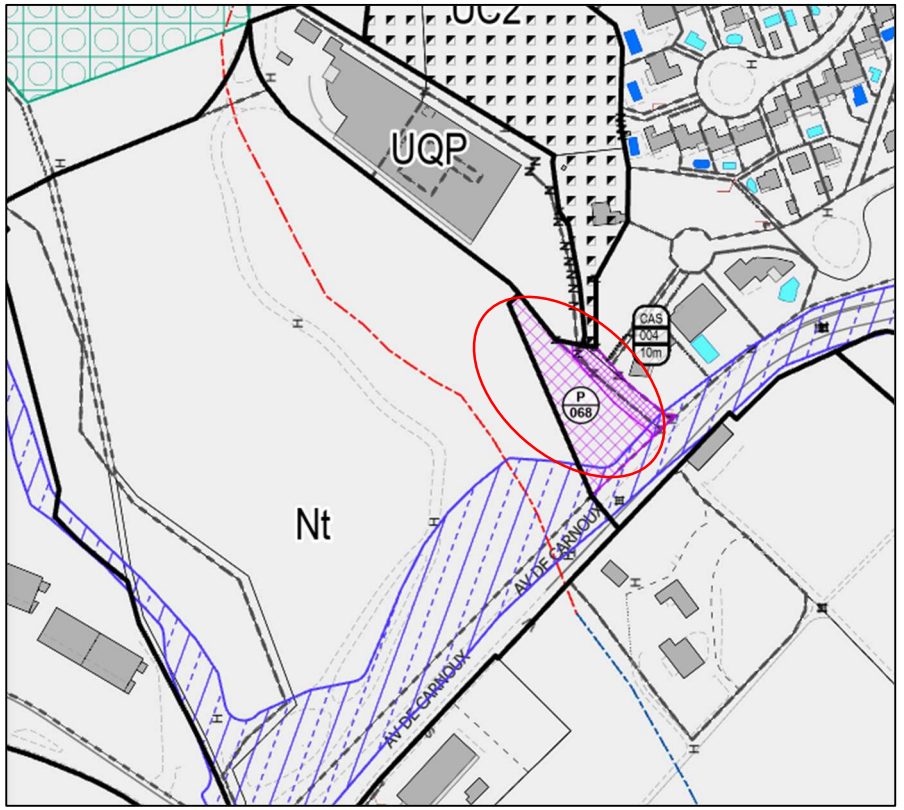
Justification :

Afin de prendre en compte l'avis PPA de la commune de Cassis, un emplacement réservé (P068) à vocation de parking est positionnée en bordure de l'avenue de Carnoux.
En effet, la piscine publique ne dispose pas de son propre parking pour ses usagers ; ceux-ci utilisent actuellement le parking Régis Vidal situé à plus de 300 mètres, lequel est également utilisé par les usagers de l'accrobranche ou par les visiteurs de Cassis qui se garent en périphérie pour emprunter ensuite les transports en commun. En conséquence, le parking actuel est souvent saturé et il est donc nécessaire de réaliser un nouveau parking dédié à la piscine, situé à proximité de cet équipement.

PLUi avant modification :



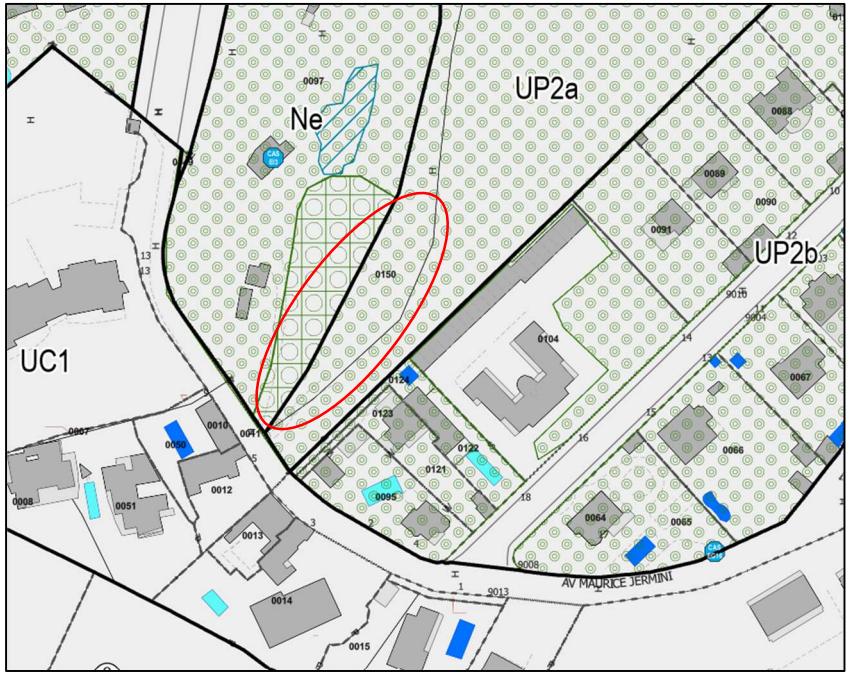
PLUi après enquête publique :



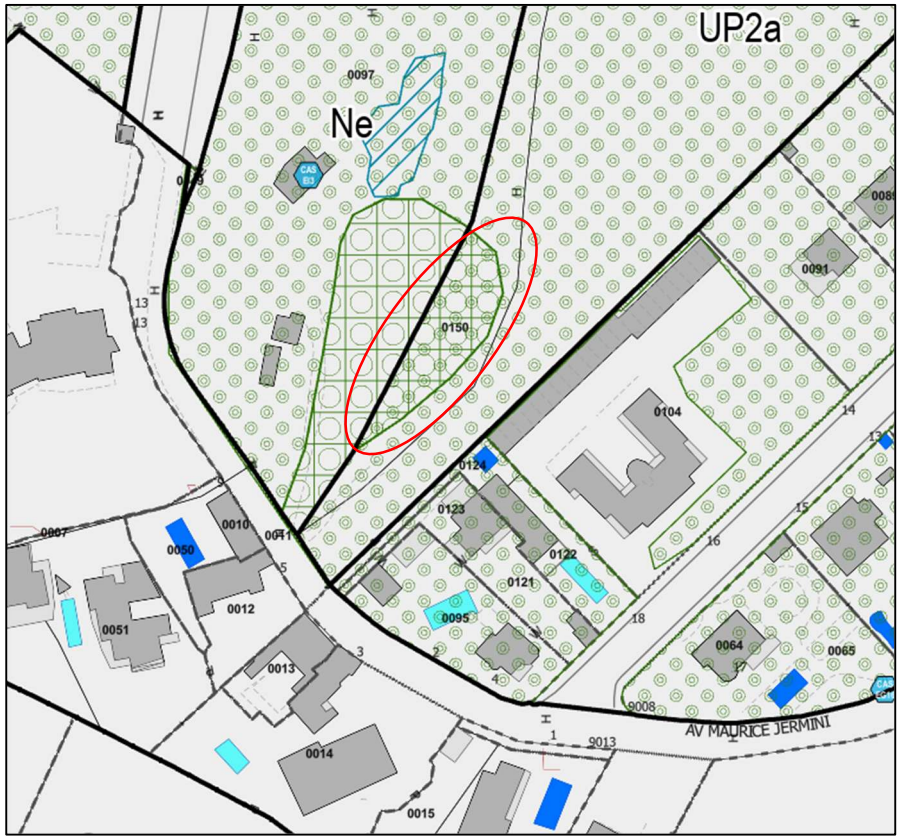
Justification :

Par décision de la cour administrative d'appel de Marseille en date du 03/04/25 (arrêt n°24MA00995), le PLUi approuvé le 19 décembre 2019 a partiellement été annulé du fait de la réduction de l'EBC sur la parcelle CM0150 par rapport au POS précédemment en vigueur. Cette décision est prise en compte : l'EBC est rétabli tel qu'il figurait sur ladite parcelle dans le document d'urbanisme antérieur. De ce fait, l'EVP de catégorie 3, qui occupait la partie du terrain sur laquelle l'EBC est réinstauré, est supprimée car moins stricte que la protection en EBC qui en a pris la place.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :



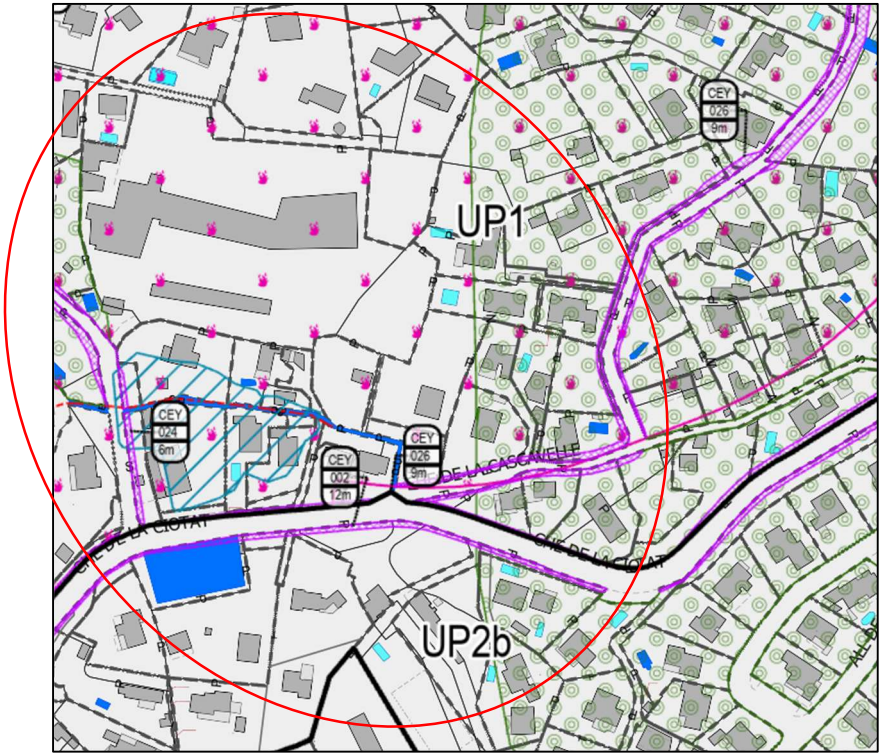
4 CEYRESTE

4.1 Modification des planches graphiques

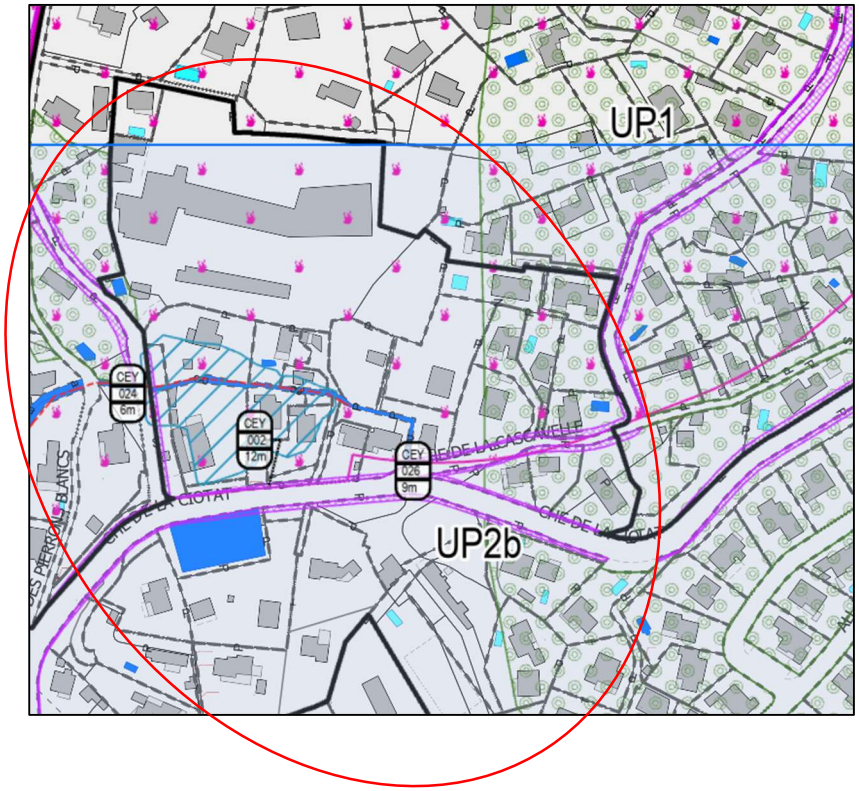
Justification :

Afin d'offrir des droits à bâtir supplémentaires à proximité de la route départementale et permettre un projet de changement de destination de la clinique, le secteur au bas du chemin de la Cascadelle est concerné par un changement de zonage de UP1 vers UP2b.

PLUi avant modification :



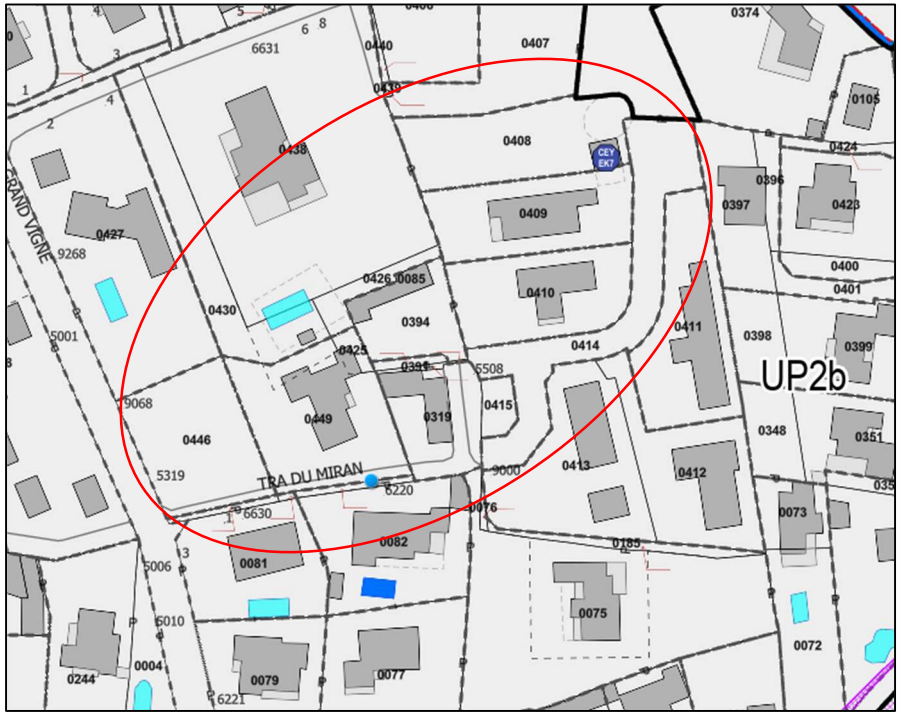
PLUi après modification :



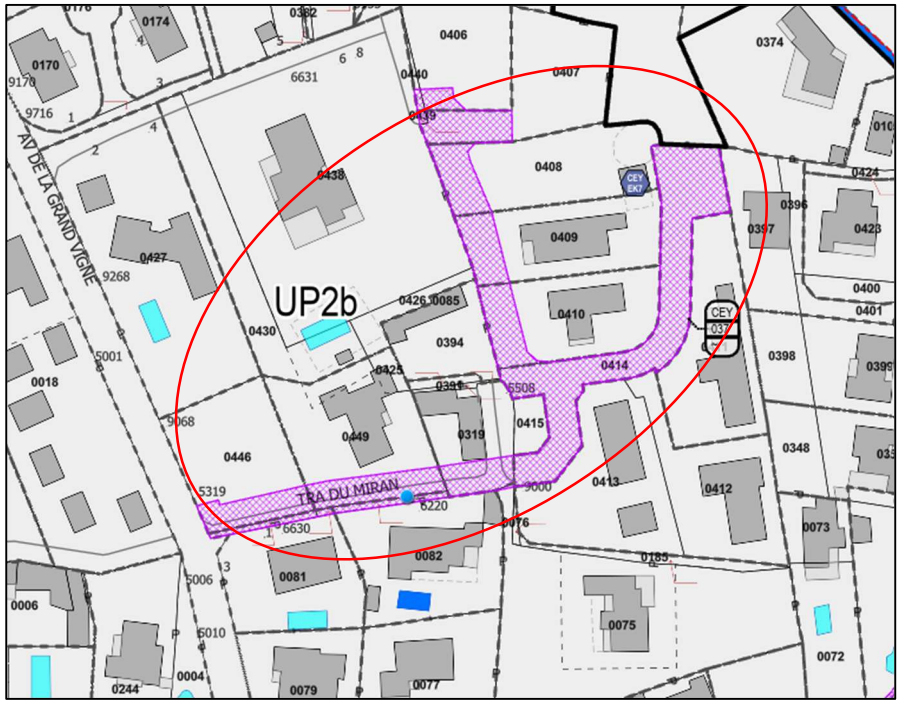
Justification :

Afin de laisser la libre circulation aux riverains desservis par la traverse du Miran, il est prévu de donner à cette voie un statut communal et publique. Un emplacement réservé (CEY-037) est ajouté au bénéfice de la commune.

PLUi avant modification :



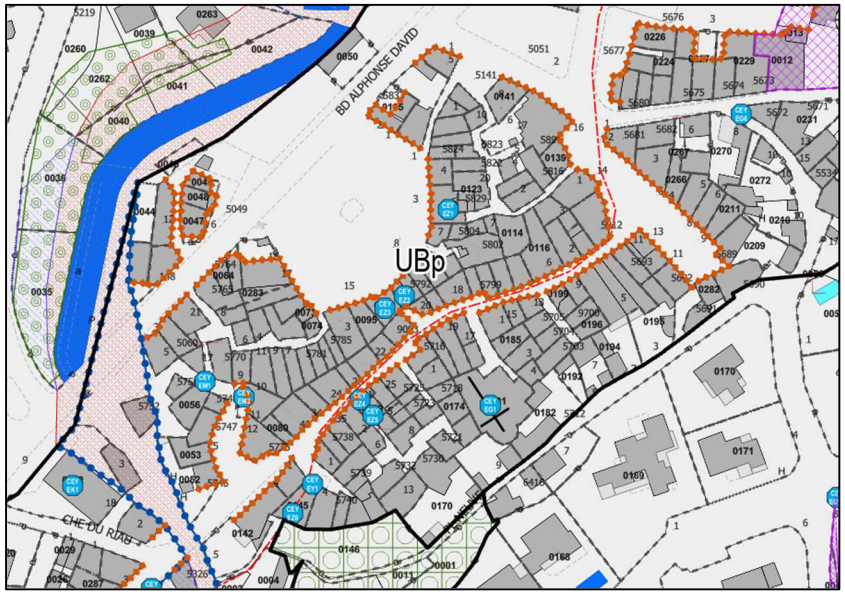
PLUi après enquête publique :



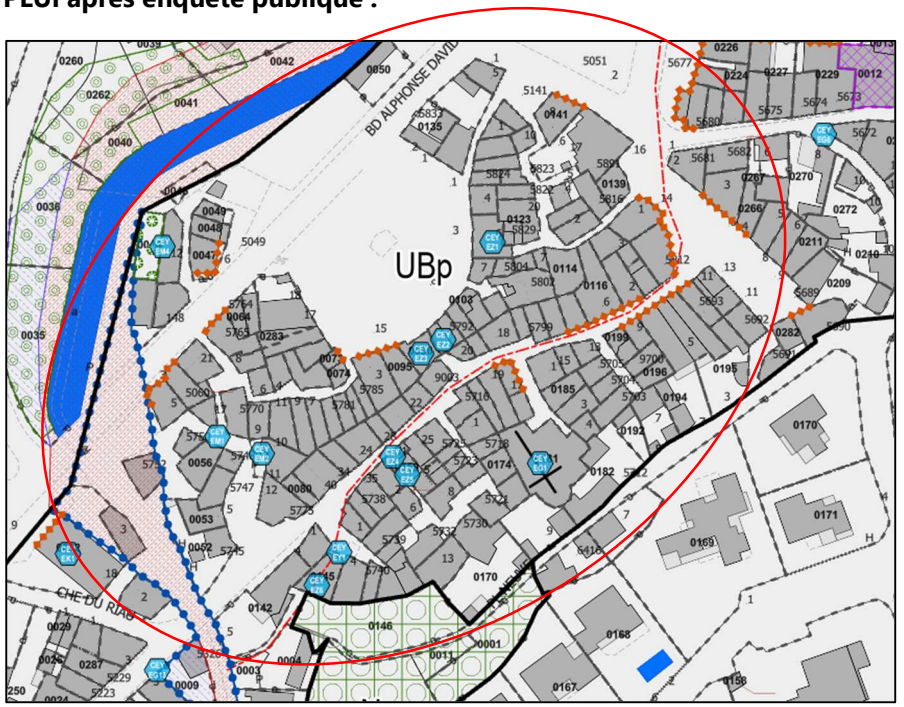
Justification :

Afin de prendre en compte l'avis PPA de la commune de Ceyreste, certains linéaires commerciaux du centre villageois sont supprimés. En effet, ces protections ont été positionnées de façon trop étendue par rapport à l'existence effective des commerces. Il apparait donc nécessaire de limiter la protection des locaux dont l'usage réel est commercial ou l'a été récemment.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :

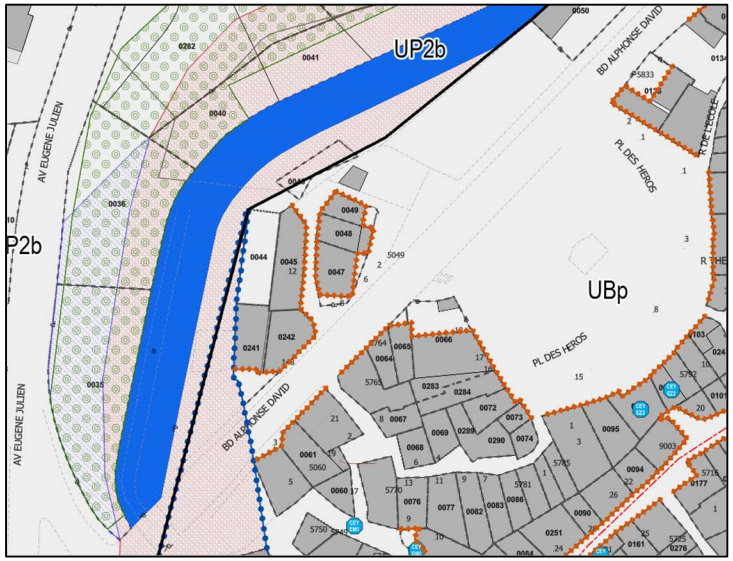


Justification :

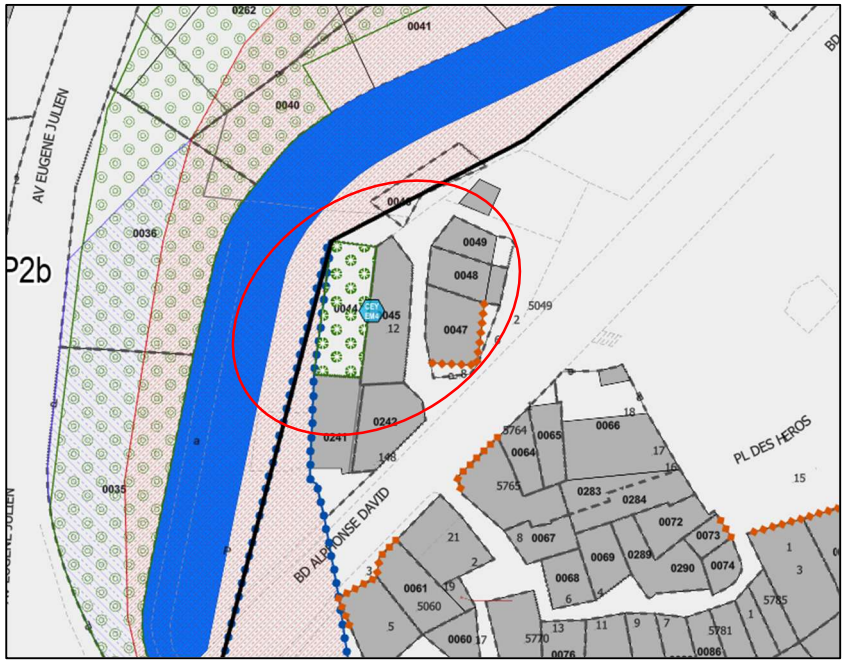
Afin de prendre en compte l'avis PPA de la ville de Ceyreste, une pastille de protection du bâti est ajoutée (CEY-EM4). Il n'existe, à l'heure actuelle, plus qu'un pan du mur originel de l'enceinte du village. Celui-ci constitue la façade arrière de la maison située au 12 Bd Alphonse David. Il est donc nécessaire de protéger ce vestige historique et de le mettre en valeur. Pour ce faire, une fiche de protection patrimoniale de ce mur est introduite au PLUi.

Par ailleurs l'instauration d'un EVP 1 sur la parcelle contigüe de l'ancien mur d'enceinte du village permettra de préserver un espace dégagé et naturé en pied du vestige du mur et de conserver ainsi la percée visuelle sur cet élément patrimonial qui fait l'objet de la protection patrimoniale susmentionnée.

PLUi avant modification :



PLUi après enquête publique :



5 LA CIOTAT

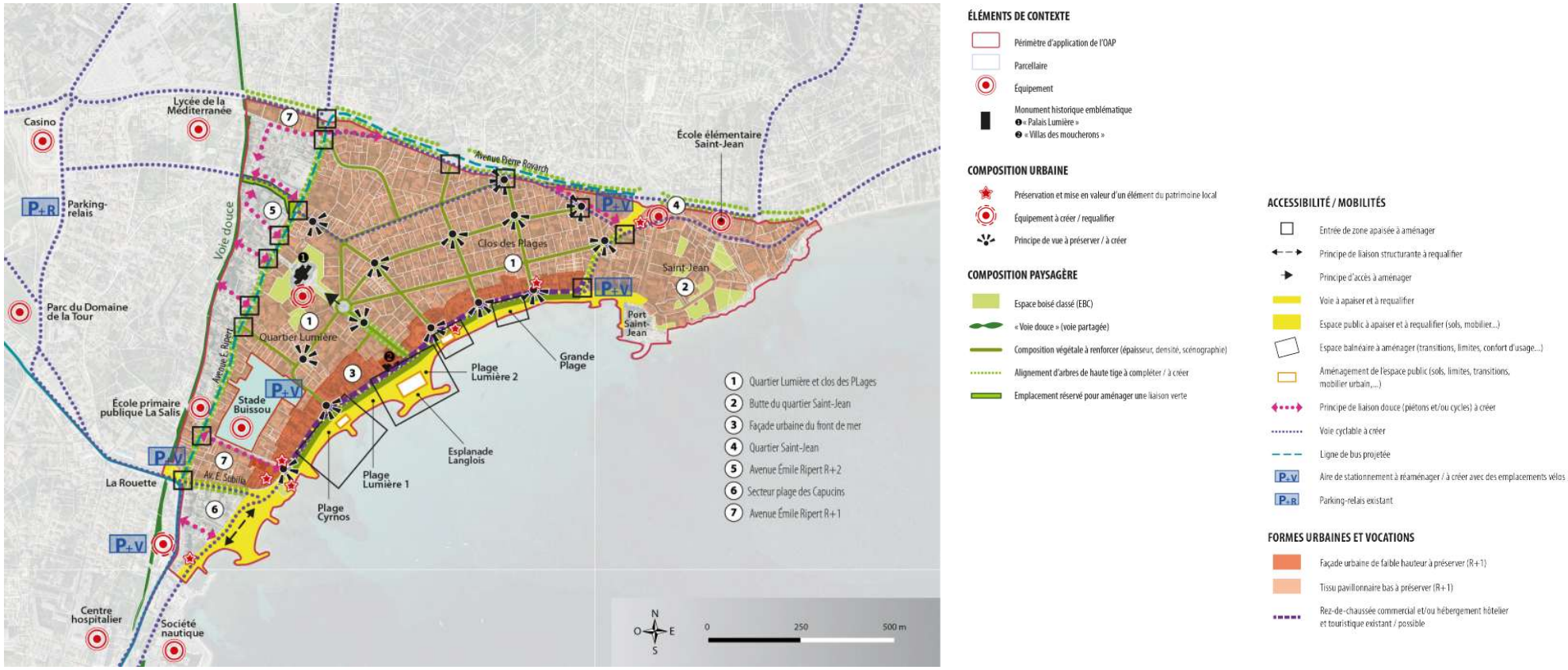
5.1 Création de l'OAP LCT-03 Bord de Mer

Situé dans le prolongement du centre historique, le secteur de l'OAP Bord de mer s'est formé à partir du lotissement du domaine du Clos des Plages en 1925 (90 ha) en suivant une trame urbaine régulière remarquable, la deuxième de la commune après celle de la ville historique.

Face à une pression urbaine de plus en plus forte sur ce secteur très touristique, la commune a souhaité encadrer le développement du site par une logique d'apaisement et d'harmonisation globale. L'OAP précise ainsi les grandes intentions de projet :

- Apaiser le front de mer en réduisant fortement la présence des automobiles et donnant plus de confort aux piétons et aux cyclistes (parcours aisés et compréhensibles, qualité des sols, maîtrise des mobiliers urbains et des terrasses commerciales) et en améliorant l'accessibilité pour tous ;
- Réinventer l'attractivité du bord de mer avec un aménagement continu et cohérent sur l'ensemble du linéaire (cohérence architecturale du front bâti, traitement de l'espace public, meilleure offre en équipements sur l'arrière-plage) adaptable en fonction des haute, moyenne et basse saisons touristique et améliorer la vitrine touristique de la ville (renforcement raisonné de l'offre hôtelière, animation toute l'année adaptée) tout en conservant et privilégiant une identité populaire et une vocation résidentielle (limitation de l'hébergement via une plateforme communautaire) ;
- Maîtriser l'évolution du quartier résidentiel en tirant avantage de la rationalité du plan hérité du lotissement du domaine du Clos des Plages (voies larges et rectilignes), et promouvoir des projets immobiliers réalistes et pérennes qui ne portent pas atteinte à la qualité de vie et n'altèrent pas le paysage urbain (densification et hauteur limitées, mise en valeur de l'héritage architectural, urbain et paysager) ;
- Tenir compte des obligations fortes en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement (intégration de la gestion du risque d'aléa submersion marine), renforcer la place de la nature (en lien avec la Trame verte et bleue et la démarche Nature en ville de la commune) et employer le patrimoine architectural comme un levier de projet culturel et touristique.

Extrait du schéma de l'OAP :



Modifications après enquête publique :

A la suite à l'enquête publique, plusieurs modifications ont été apportées à l'OAP.

Des compléments sont inscrits pour limiter la création de sous-sols en bord de mer. En effet, la commune souhaite interdire la possibilité de créer des niveaux souterrains, notamment pour les stationnements en front de mer, sur une bande d'une profondeur de 80 m comptés à partir de l'alignement de toute la façade maritime du périmètre de l'OAP Bord de mer

Extraits de l'OAP après enquête publique :

LA GESTION DU RISQUE

Les dispositifs d'information, de sensibilisation et d'éducation à l'environnement marin à l'adresse des commerçants du front de mer seront renforcés. La connaissance des risques sera assurée en amont du projet et dans la phase chantier.

Les travaux d'excavation feront notamment l'objet d'études techniques préalables, en particulier dans les valats. En raison de l'évolution du trait de côte, des phénomènes de submersion marine et de l'apparition de failles maritimes lors d'opérations de construction, dans le périmètre de l'OAP Bord de mer, toute excavation destinée à créer des niveaux souterrains (notamment pour du stationnement en front de mer) est interdite dans une bande d'une profondeur de 80 mètres comptés à partir de la limite du domaine public maritime.

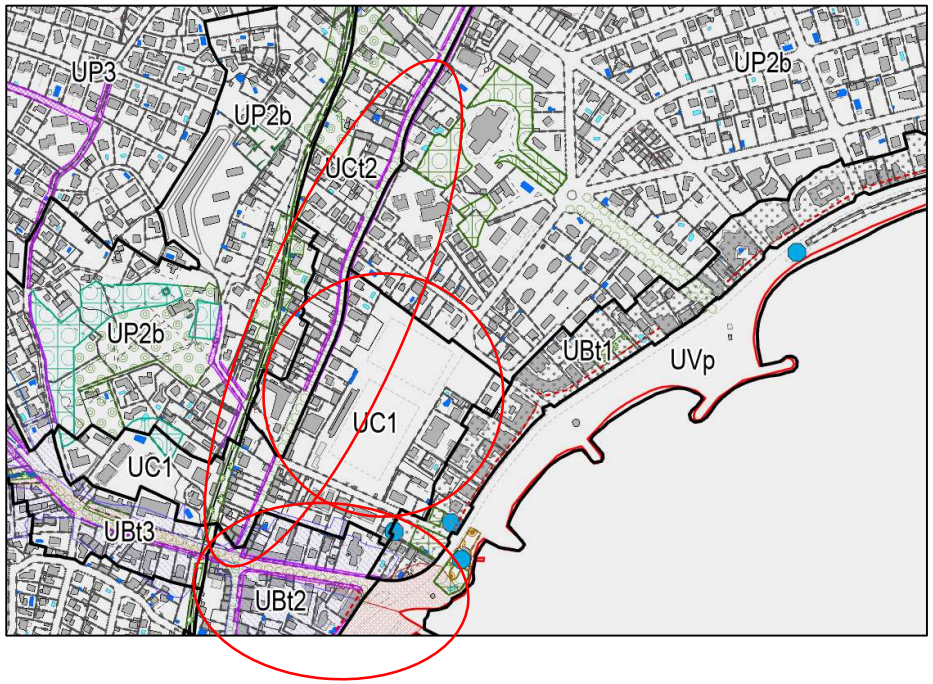
5.2 Modification des planches graphiques

Justification :
En lien avec la mise en place de l'OAP Bord de Mer, plusieurs modifications de zonage sont inscrites sur le périmètre de projet est à la fois de trouver un équilibre entre le renforcement de l'attractivité, le développement économique, la modernisation de l'offre de tourisme et la préservation de l'environnement et du paysage, en maîtrisant son développement.

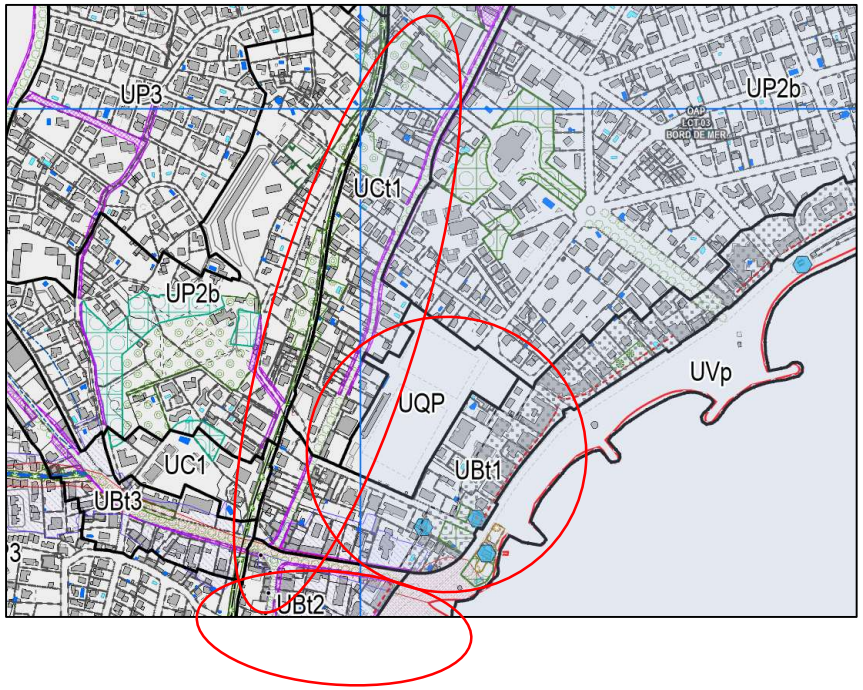
Un épannelage des hauteurs est alors recherché dans la maitrise de l'urbanisation du secteur, ainsi sont modifiés les secteurs suivants :

- Au Nord Quartier Sainte Margueritte, création d'une zone UBt1 ;
- Le long de l'avenue Ripert modification du zonage UCt2 en UCt1 ;
- A l'Est Quartier Saint Jean modification du zonage UBt2 en UBt1 ;
- Au Sud le long de l'avenue Subilia, modification des secteurs UC1 et UBt2 en UBt1 ;
- Stade Buissou, modification du zonage UC1 en UQP.

PLUi avant modification (partie sud-ouest):

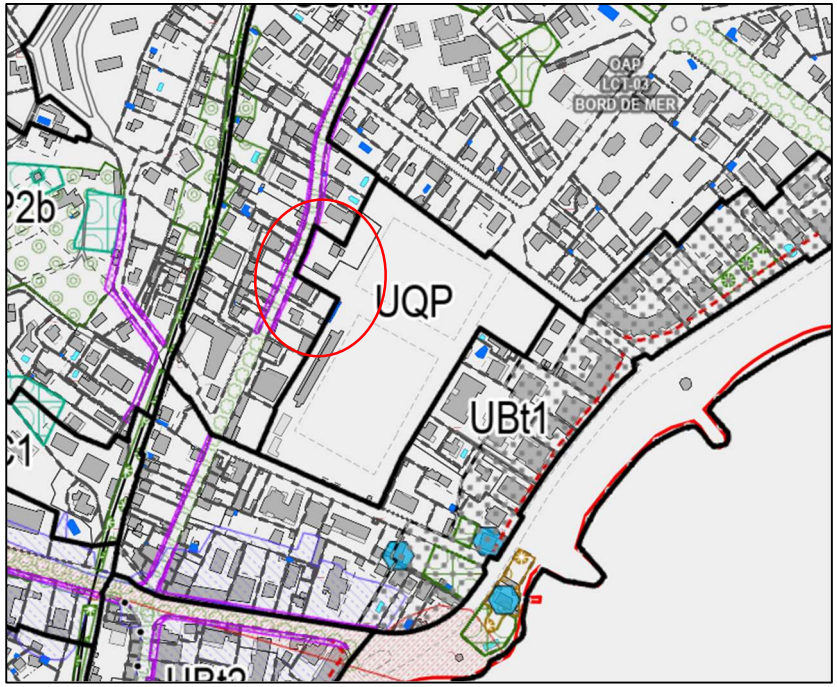


PLUi après modification (partie sud-ouest) :

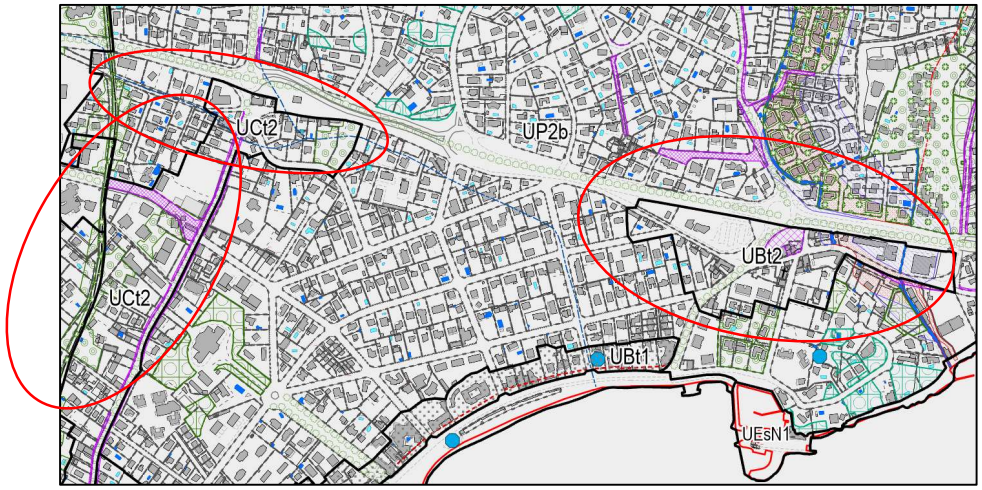


PLUi après enquête publique (partie sud-ouest) :

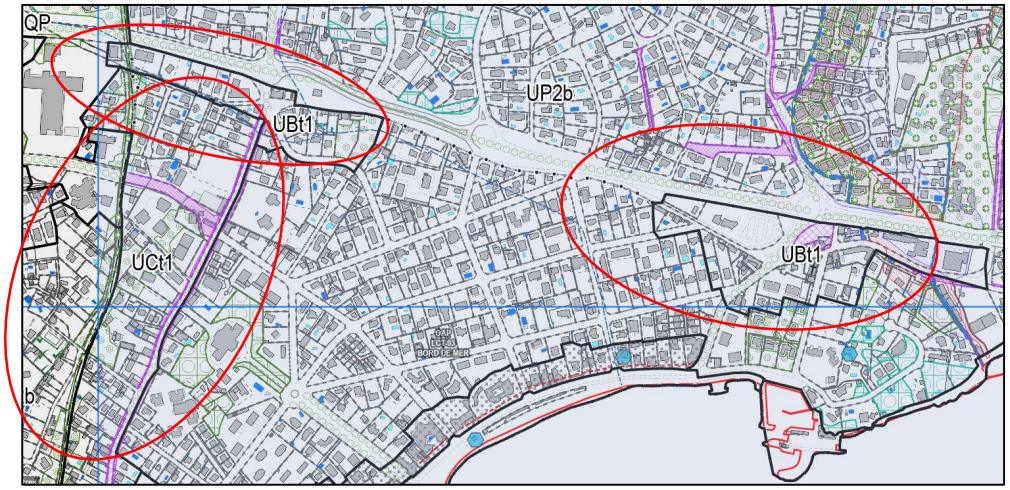
- Avenue Emile Ripert, le périmètre du zonage UQP correspondant aux équipements (stade) est modifié pour intégrer la parcelle AT54 qui a été oubliée.



PLUi avant modification (partie nord) :



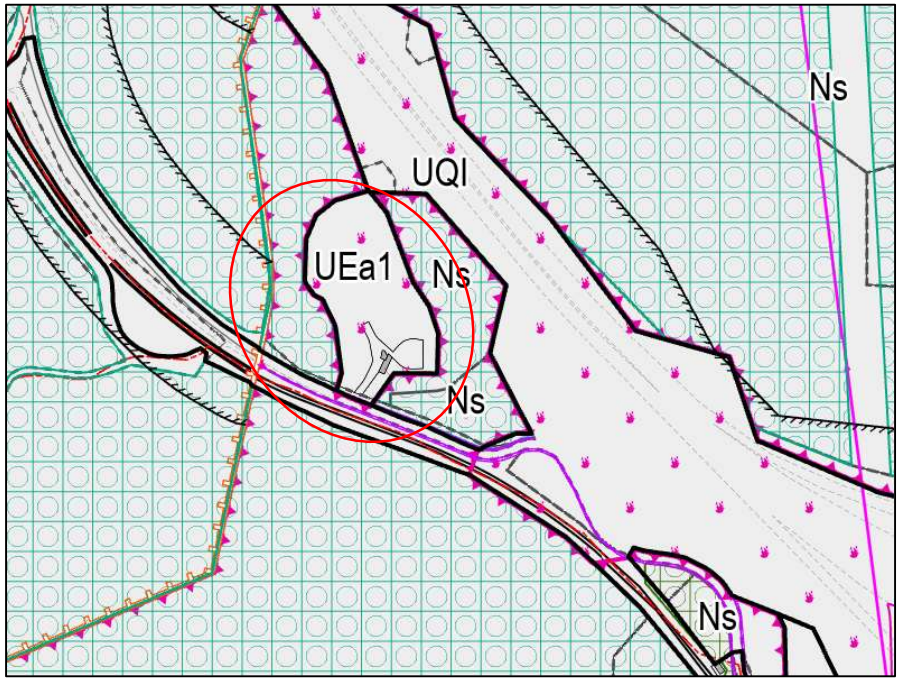
PLUi après modification (partie nord) :



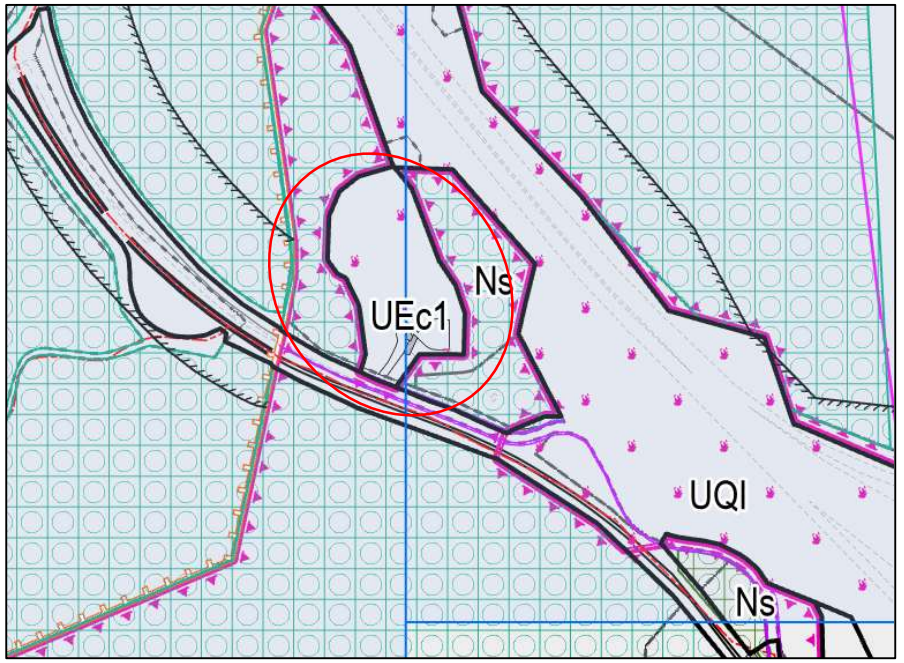
Justification :

Le zonage des parcelles CI20/21/72 (actuellement en UEa1) passe en UEc1 afin de permettre un projet de stand de tir communal.

PLUi avant modification :



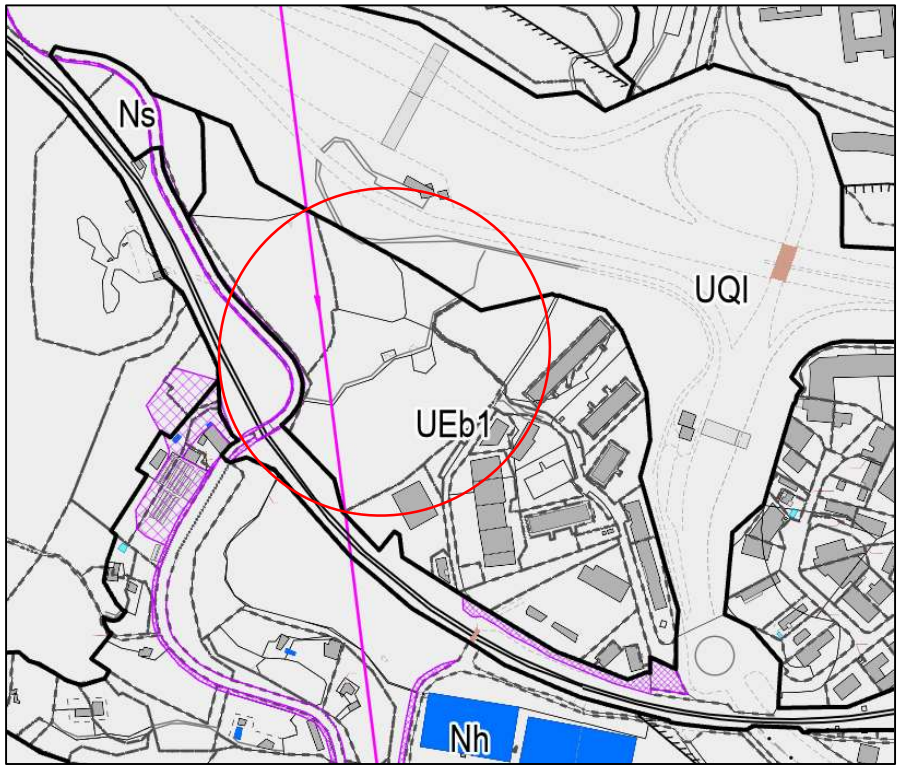
PLUi après modification :



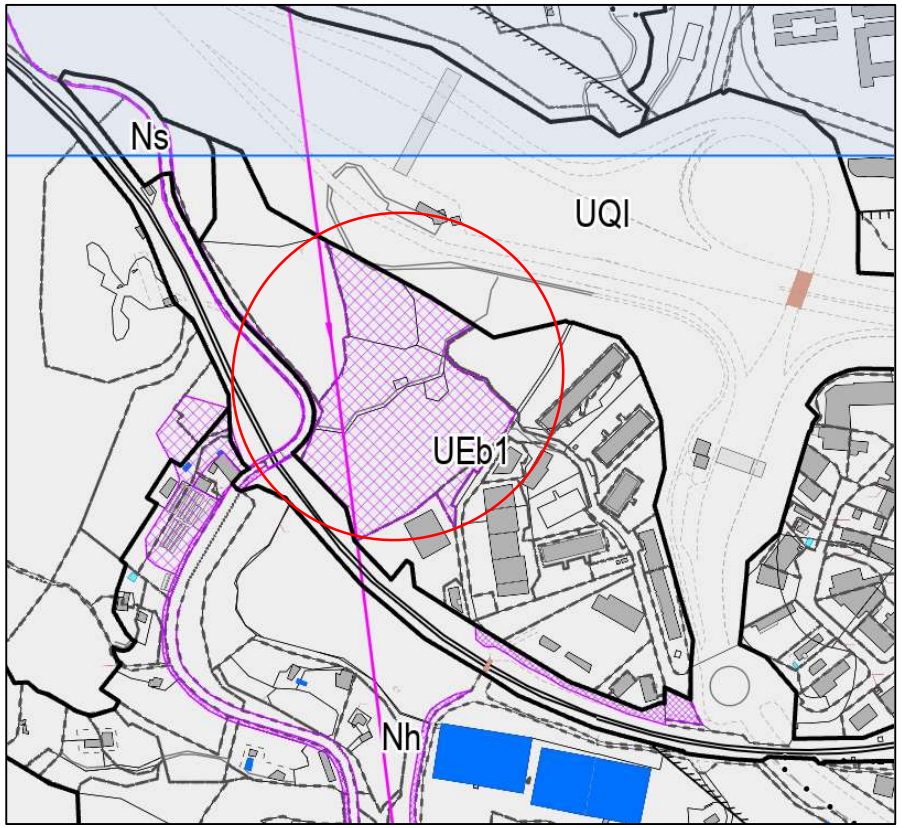
Justification :

Un emplacement réservé T079 est créé au bénéfice de la Métropole pour la réalisation du nouveau dépôt de bus de la RTM à la Ciotat. Une délibération métropolitaine en date du 27 juin 2024 a approuvé le lancement de la déclaration d'utilité publique et demande d'ouverture de l'enquête publique préalable et de l'enquête parcellaire dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour le projet de dépôt de bus de la Métropole à La Ciotat.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Modifications après enquête publique :

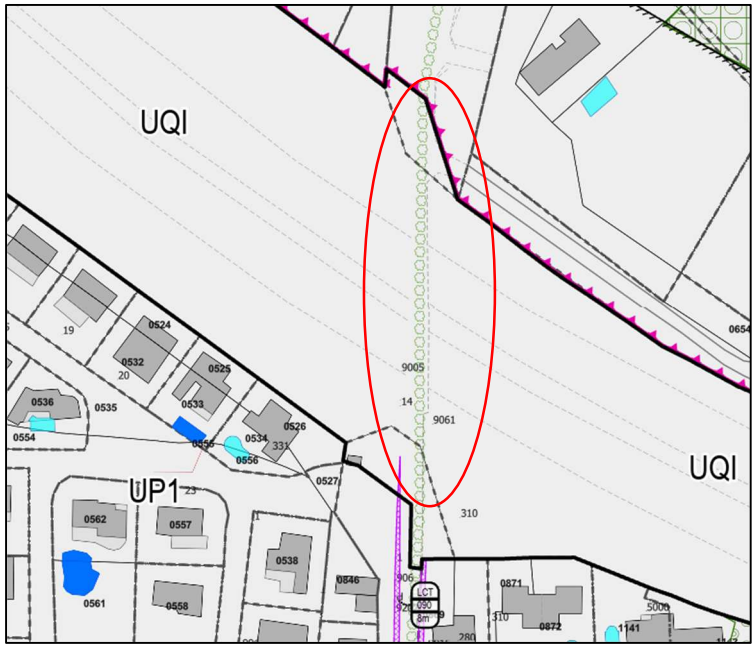
Le projet n'est plus d'actualité, l'emplacement réservé est supprimé.

Justification :

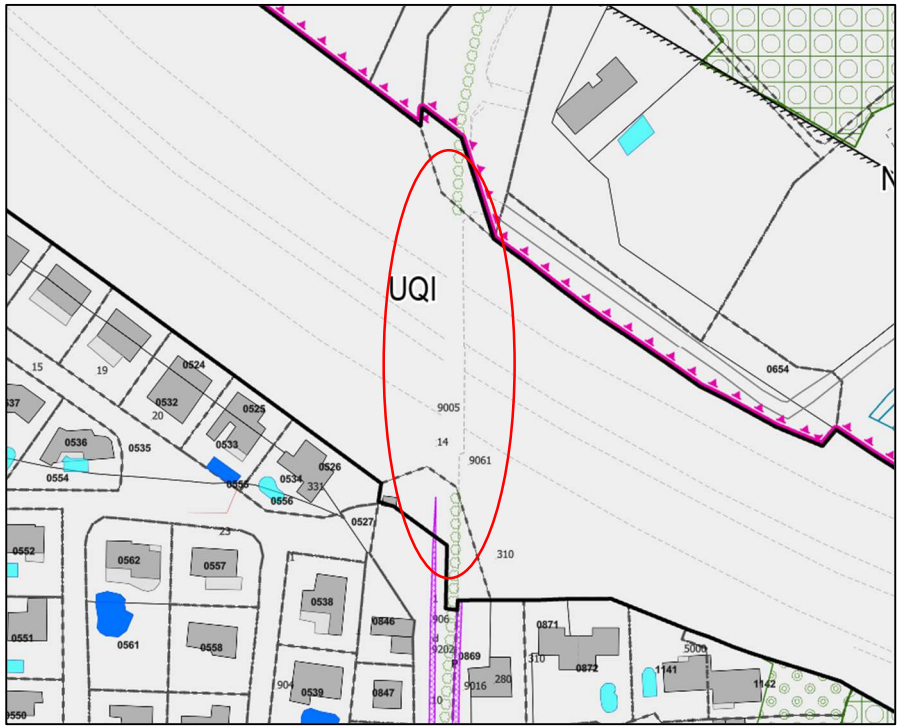
Lors des travaux Nature en ville, des propositions "d'alignement végétal" ont été traduits à partir de couche SIG sur le territoire de la commune. Des prescriptions graphiques ont été inscrites sur deux ponts routiers qui traversent l'autoroute et la voie ferrée ; notamment sur le chemin Charré et le chemin de l'Homme Rouge, ce qui n'est pas approprié.

A la suite de l'enquête, ces deux protections d'alignements végétal sont supprimées car il s'agit d'erreurs matérielles.

PLUi avant modification :



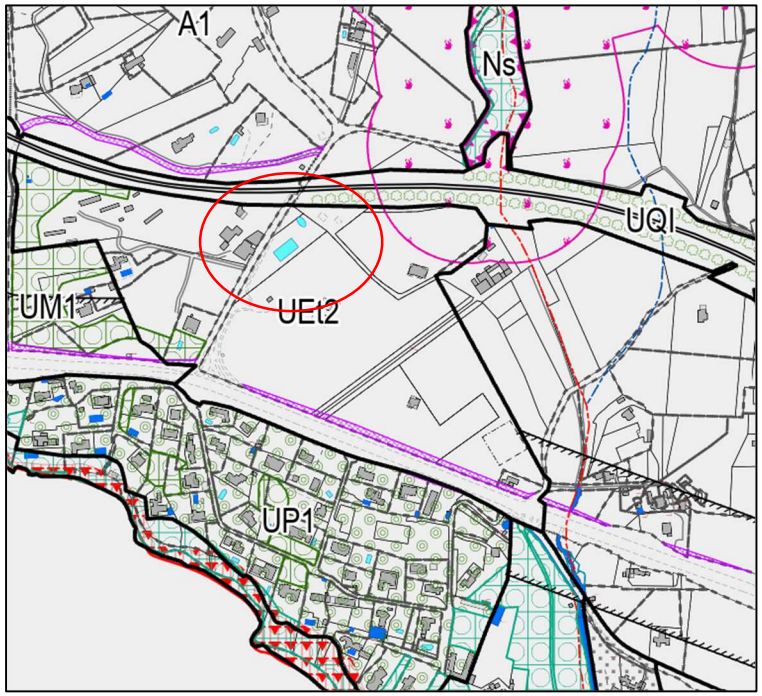
PLUi après enquête publique :



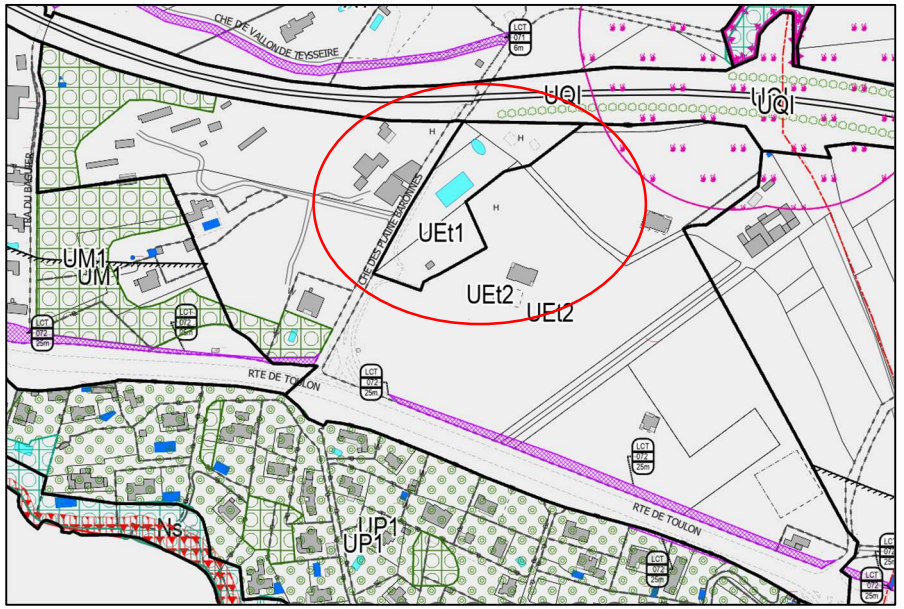
Justification :

Le Camping Baie des Anges prévoit de réaménager le cœur de vie du camping pour une remise à niveau fonctionnelle et qualitative des équipements existants. A ce jour, le camping est classé dans sa totalité en zone UEt2, qui ne permet pas la mise en œuvre de ces projets de restructuration. Une partie du zonage est donc transformée en zonage UEt1 après l'enquête publique.

PLUi avant modification :



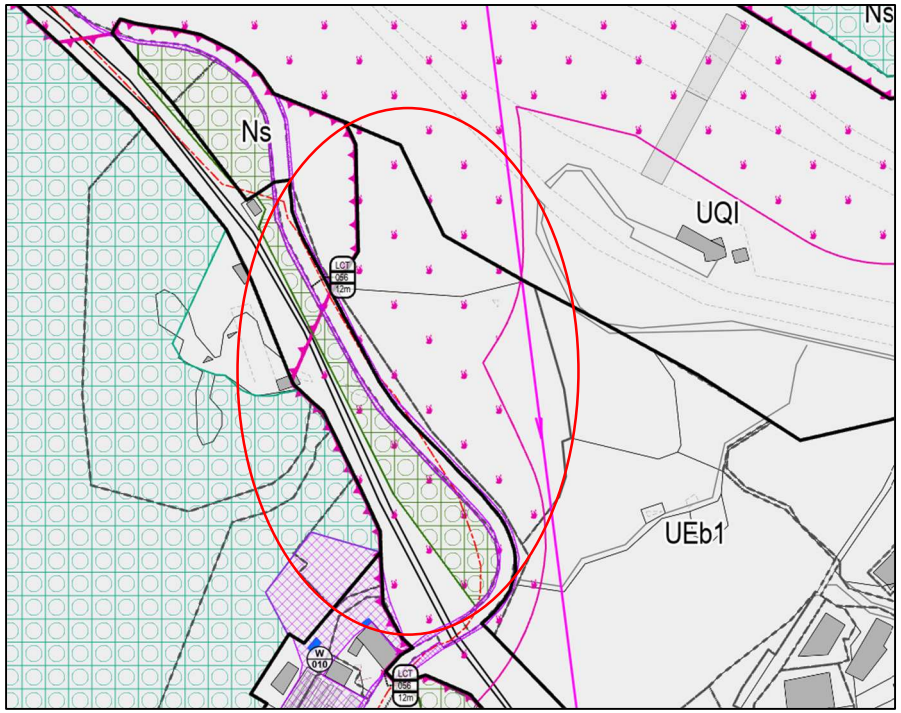
PLUi après enquête publique :



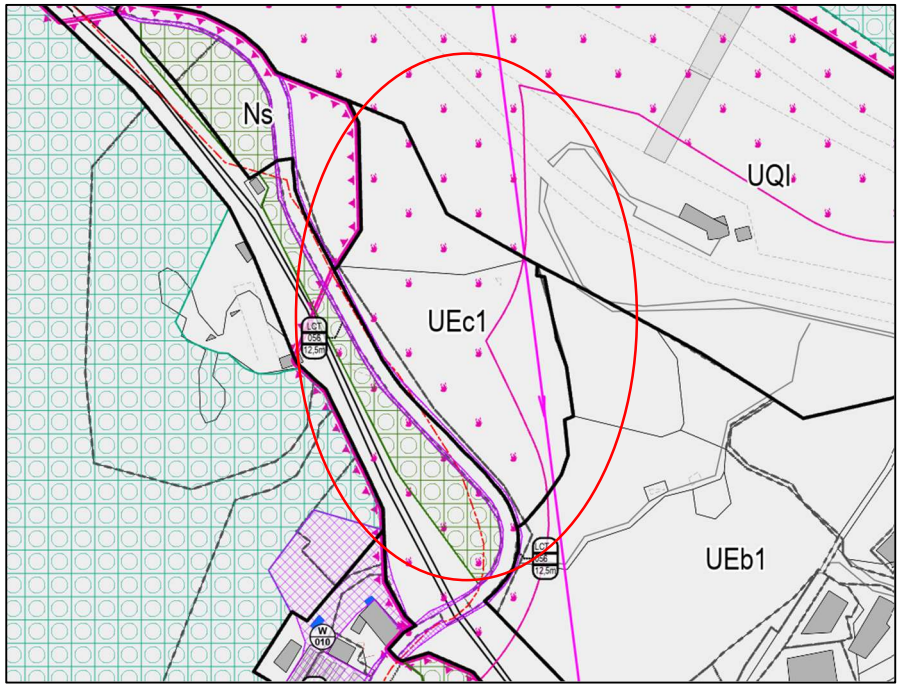
Justification :

Afin de prendre en compte l'avis PPA de la commune de la Ciotat, les parcelles CI 14 et 74 basculent de UEb1 vers UEc1. En effet, la commune souhaite modifier le zonage de son emprise foncière pour l'installation d'un stand de tir et d'un équipement d'intérêt général de type refuge pour animaux.

PLUi avant modification :



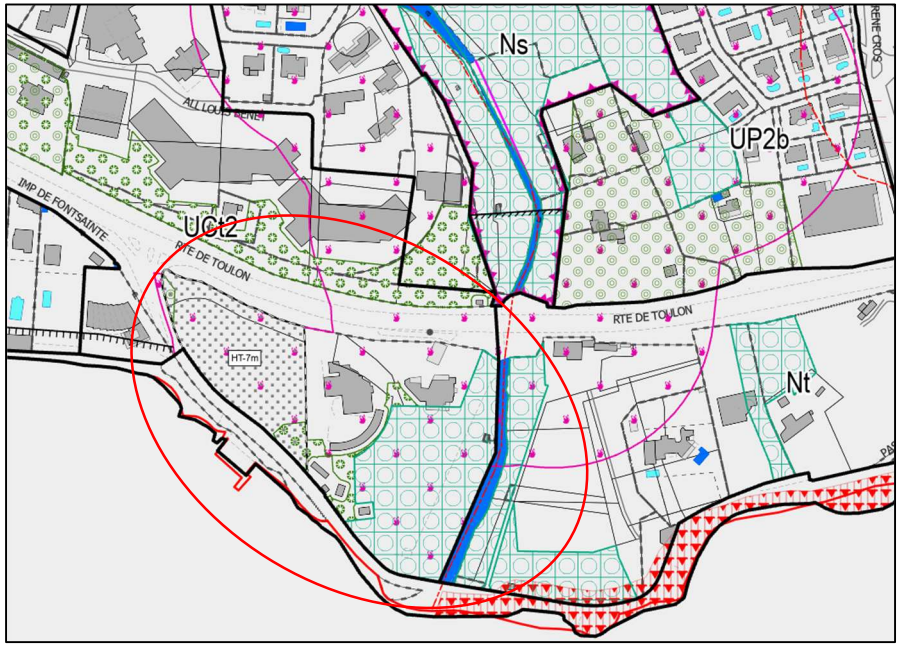
PLUi après enquête publique :



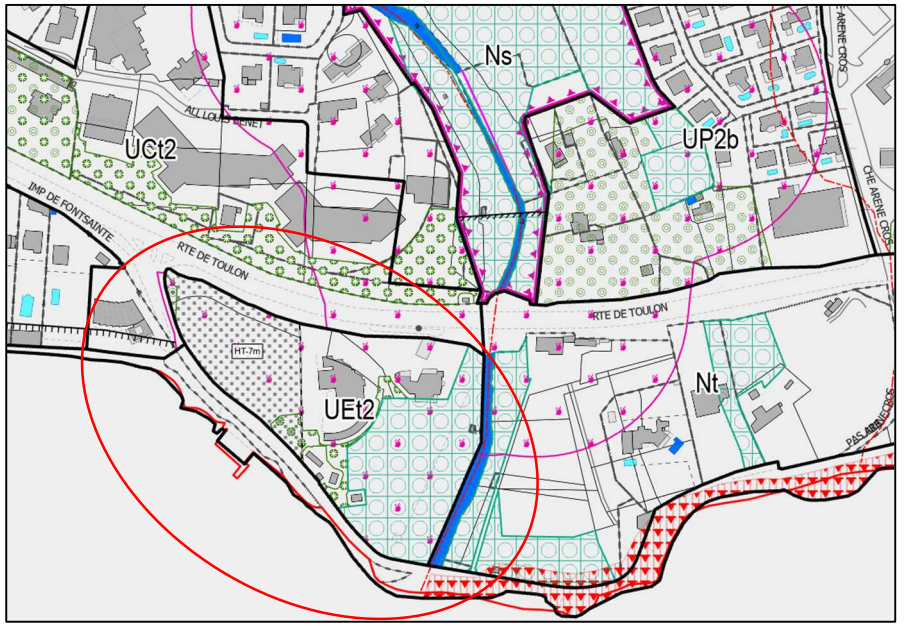
Justification :

A la suite de l'enquête publique et au jugement du tribunal administratif, les parcelles cadastrées BN n°190, 192, 193, 199 et 200 sont reclassées en zone UEt2 sur l'emprise du camping Santa-Gusta.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



6 ROQUEFORT-LA-BEDOULE

6.1 Création d'OAP

6.1.1 RLB-03 – Cardeline

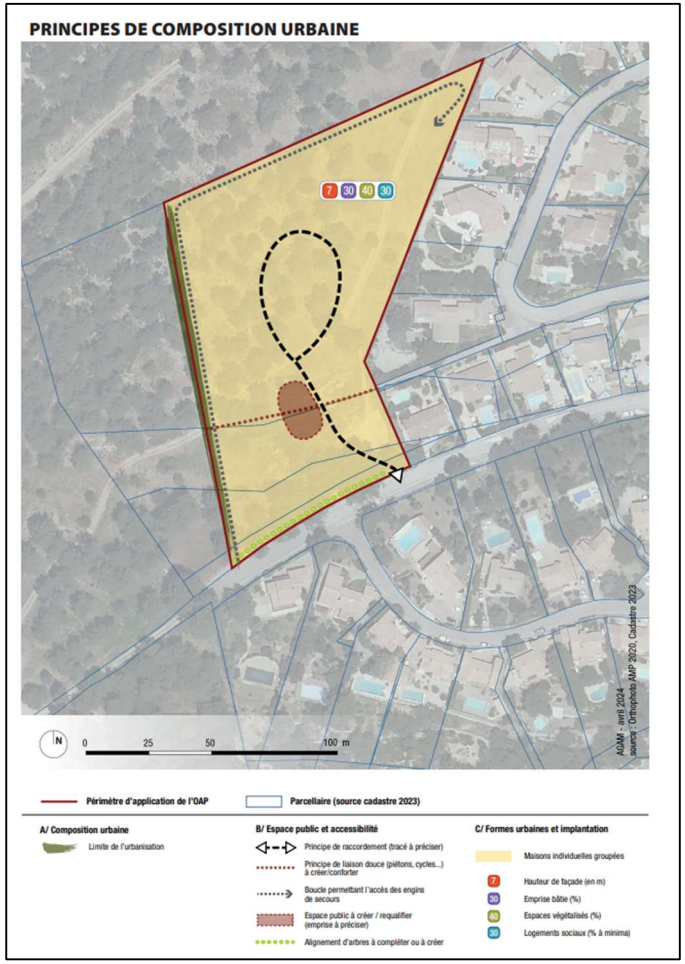
L'OAP vise à encadrer l'aménagement de la zone à urbaniser de La Cardeline (AU1) qui couvre une surface d'environ 3,2 hectares sur la commune de Roquefort-la-Bédoule. Elle se situe à l'interface d'un paysage naturel boisé issu d'un vaste massif de pinède et d'un secteur d'habitat pavillonnaire à l'extrémité Ouest de la commune.

Le projet prévoit l'extension de la zone d'habitation sur 1,3 hectare de la zone AU1 initiale, en continuité de l'urbanisation existante. Elle est localisée sur la partie nord-est au niveau de la zone entretenue, la plus dégradée. Le reste du secteur initial, composé de zones densément boisées à l'ouest et au sud est préservé de toute urbanisation. L'ambition est de proposer ici un programme immobilier d'habitats individuels groupés sur un étage laissant une large place aux espaces de nature ou paysagers. Le projet d'extension prévoit 45 nouveaux logements dont 30% de logements sociaux.

Le développement du secteur de la Cardeline participe à l'objectif exprimé dans le PADD d'accueillir sur la commune d'ici 2030, environ 300 habitants et 400 logements supplémentaires en mobilisant de manière raisonnée son potentiel en extension dans le respect de formes urbaines existantes.

L'OAP vient compléter le règlement en traitant la qualité urbaine de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (préservation des arbres remarquables, espaces publics végétalisé, etc.), la mixité sociale et fonctionnelle (l'opération comportera 30% de logements sociaux), la qualité environnementale et la prévention du risque (confort bioclimatique, préservation des continuités écologiques, protection contre le risque incendie et les aléas de retrait-gonflement des argiles, réduction des biodéchets sur le site, etc.), l'organisation des déplacements et la desserte des terrains (système de liaisons douces, stationnement désimperméabilisé, nouvelles voiries, ...), et les formes urbaines.

Extrait du schéma de l'OAP :



Modification après enquête publique :

Afin de prendre en compte de l'avis PPA de la DDTM sur le risque feu, des compléments sont apportés à l'OAP.

Extrait de l'OAP après enquête publique :

PROTECTION CONTRE LE RISQUE INCENDIE

Conformément aux prescriptions du règlement, seront aménagées au sein du projet :

- une nouvelle voie d'accès interne qui ne devra pas être en impasse. En cas d'impossibilité technique, une aire de retournement à moins de 30 mètres de la terminaison sera créée conformément aux prescriptions du règlement ;
- une voie de ceinture entre la zone urbanisée et le massif au nord et à l'ouest ;
- la mise en place de Points d'Eau Incendie normalisés ;
- la prise en compte de matériaux résistants au feu dans les constructions.

Par ailleurs, une bande de débroussaillement de 100 mètres au-delà du secteur de projet en interface direct avec les espaces naturels sera réalisée. Les points d'eau devront être étudiés en amont et devront être implantés en fonction du réseau de voirie interne. Les constructions devront intégrer des mesures constructives issues de l'annexe B du « Porter à connaissance » sur le risque incendie de forêt des Bouches-du-Rhône notifié le 4 janvier 2017 pour empêcher la pénétration de l'incendie à l'intérieur de la zone construite : performance en résistance au feu des matériaux, systèmes d'aération…

De plus, la plantation de ligne d'arbres hautement inflammables en limite de massif forestier est interdite pour éviter la propagation d'incendie de forêt en zone urbaine.

6.1.3 RLB-02 – Plaine du Caire

Une OAP de composition dénommée « Plaine-du-Caire » est créée, couvrant l'intégralité de la zone d'activité existante de la Plaine-du-Caire (zonée en UEa1) et l'extension ouverte à l'urbanisation par la présente modification du PLUi (zonée en AUE).

En effet il a été identifié des potentiels de densification ou de renouvellement sur des lots existants de la zone d'activités, dont le potentiel est sous-utilisé. L'OAP édicte donc des mesures pour permettre une rationalisation de l'utilisation du foncier déjà aménagé.

En complément, il sera créé un lot supplémentaire pour permettre l'accueil d'un bâtiment à vocation d'entrepôt d'une surface de 6000 m², qui ne peut trouver place sur du foncier déjà aménagé.

Ce nouveau lot est situé dans le prolongement d'un lot déjà construit de la zone d'activité existante et bénéficie du même accès que ce lot-ci, ainsi que de sa desserte interne.

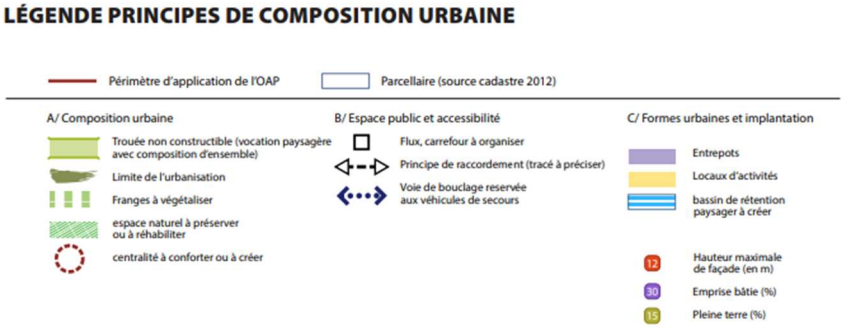
Le prolongement de cette voie de desserte interne (qui se termine actuellement en impasse) permettra de réaliser une voie de protection incendie, à l'interface de la zone boisée, pour le futur bâtiment édifié sur ce lot ; et de surcroît, celle-ci permettra de réaliser un bouclage utile aux services de secours pour assurer une meilleure sécurisation de la zone de la Plaine-du-Caire dans son ensemble face au risque incendie.

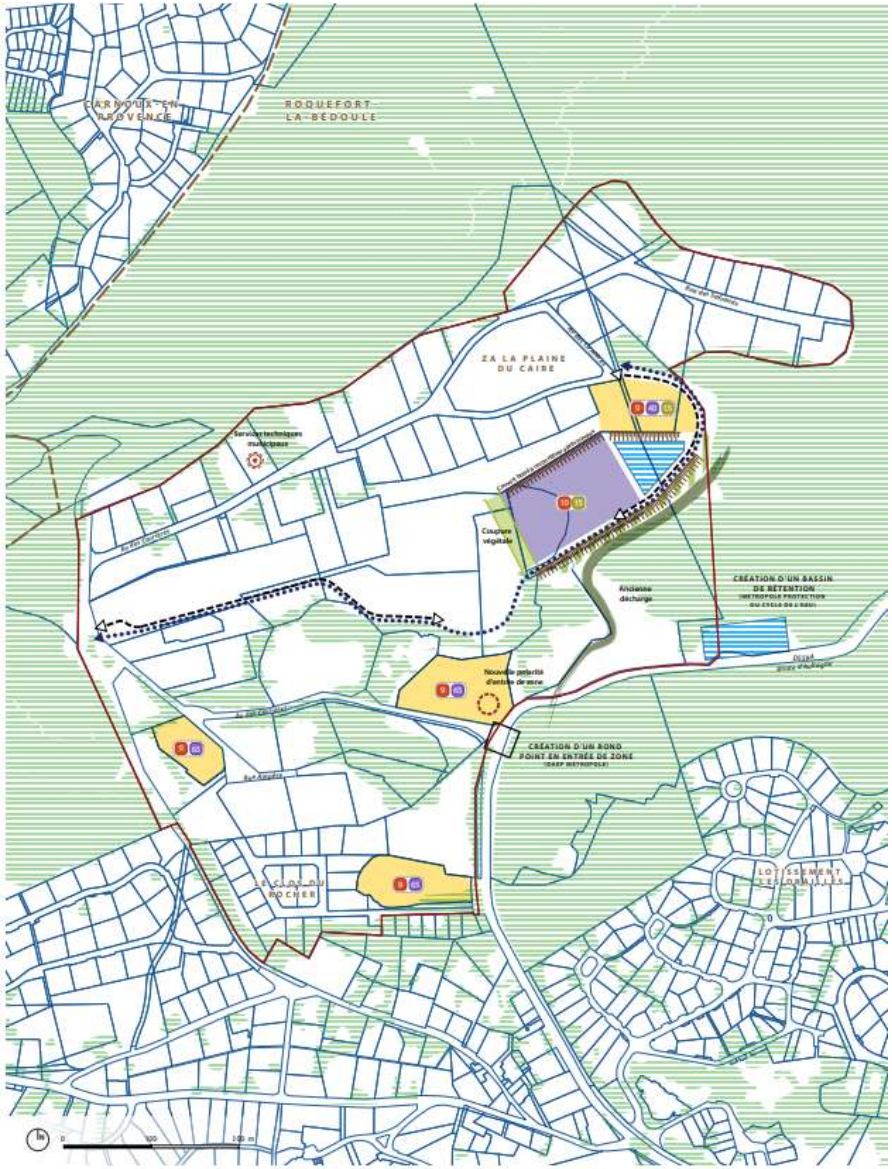
En effet, cette voie sera poursuivie vers le nord-est pour rejoindre le lot restant à bâtir dans la zone de la Plaine-du-Caire existante, situé en limite nord de la zone AUE, lequel bénéficie d'un accès direct sur l'avenue des Carrières.

Un nouveau bassin de rétention pluvial sera également recréé selon des normes environnementales plus vertueuses que celles du bassin existant.

Dans son ensemble, le réaménagement et l'extension de la Plaine-du-Caire répondent à des besoins économiques locaux identifiés, à l'échelle du bassin Est de l'agglomération, en termes de création d'emplois - notamment pour la population locale - et pour permettre le développement d'activités déjà installées.

Extrait du schéma de l'OAP :





Modifications après enquête publique :

Afin de prendre en compte de l'avis PPA de la DDTM et de la MRAE sur le risque feu, des compléments sont apportés à l'OAP.

Extraits de l'OAP après enquête publique :

Le site est à proximité de plusieurs périmètres de protection :
- Le Parc national des Calanques ;
- Un site Natura 2000 ;
- Une ZNIEFF de type II qui définit un intérêt du point de vue écologique.

Un des enjeux de la constructibilité du site sera donc de préserver les espèces présentes sur le site ou à proximité. En phase pré-opérationnelle d'aménagement, le projet devra s'assurer de la maitrise de l'impact écologique sur l'ensemble des saisons. Le projet s'attachera donc autant que possible à préserver les espèces à enjeux identifiées sur le secteur. Une attention particulière sera également portée à la phase chantier du nouveau lot, dont le débroussaillement devra être effectué de façon progressive, afin de laisser la possibilité aux espèces en place de déménager.
Les hauteurs des constructions sont strictement limitées pour respecter tant les grands paysages que les constructions alentour.
Dans les parties plus anciennes de la zone, les hauteurs imposées aux constructions devront permettre d'assurer l'accès visuel au front de taille de la carrière calcaire témoin d'une activité autrefois importante sur la commune.
La réhabilitation de la Plaine du Caire permet d'afficher des objectifs ambitieux en termes de développement durable. Ainsi les toitures des nouvelles constructions devront accueillir des panneaux photovoltaïques pour tendre vers l'objectif de neutralité carbone en 2050. Cet objectif de neutralité carbone a été défini dans le cadre de l'accord de Paris pour lutter contre le réchauffement climatique.

Prévention des risques naturels

Une attention particulière devra être portée face aux risques naturels, en particulier le risque incendie induit par la proximité des espaces naturels boisés. De ce point de vue le projet améliore la situation existante, la défense par les moyens de secours sera assurée par une voie interne qui relira la plaine du Caire 1 au plateau de la plaine du Caire 3 en traversant la parcelle identifiée pour l'entrepôt. Cet accès sera une voie privée et ne sera utilisé par les services de secours que pour des interventions en situation d'urgence, jouant ainsi le rôle de piste de ceinture demandé par le SDIS pour créer une rupture entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.
Les dimensions et les pentes maximums autorisées pour la piste de ceinture devront répondre à la réglementation du PLUi et aux éventuelles prescriptions du SDIS. De plus, le projet devra prévoir la mise en place de points d'eau d'incendie normalisés.
Des cavités naturelles ont été identifiées à proximité du secteur. Il conviendra de s'assurer de la stabilité des sols notamment par la réalisation d'une étude géotechnique et de prévoir des prescriptions adéquates en phase pré-opérationnelle du projet.

6.2 Modification des planches graphiques

Justification :

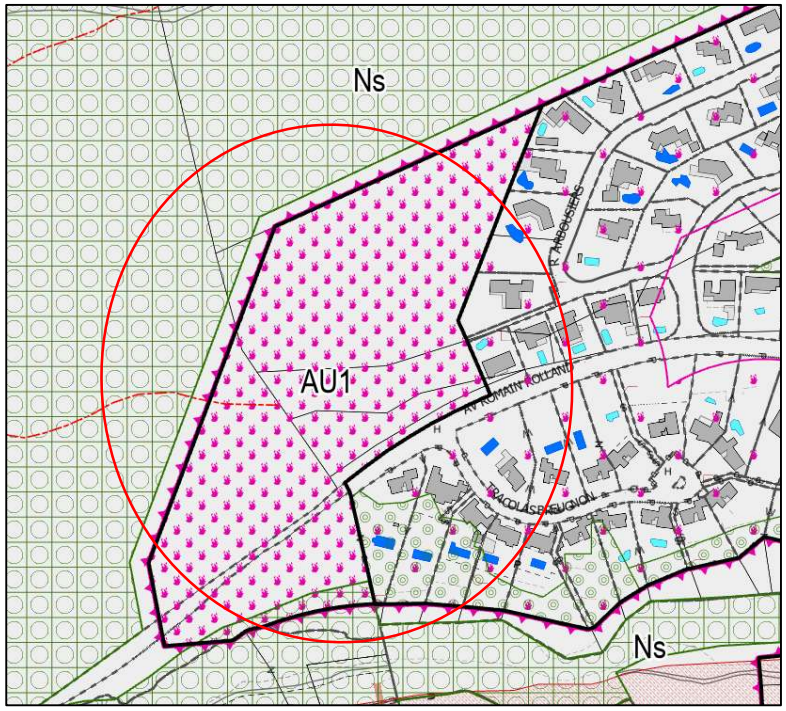
La zone AU1 de la Cardeline, qui couvre 3,17 ha, se situe à l'Ouest du noyau villageois de la Bédoule, dans le prolongement de l'enveloppe urbaine de la commune, en frange de quartier pavillonnaire.

Cette zone est dédiée à une opération d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle. Il s'agit d'ailleurs de la dernière zone AU à vocation d'habitat inscrite au PLUi sur la commune.
Toutefois, afin de prendre en compte les contraintes environnementales et écologiques du site (préservation des boisements et des arbres isolés, topographie en pente et risque feu de forêt) seul 1,3 hectare (sur les 3,17 hectares de la zone) sont ouverts à l'urbanisation. Ces 1,3 hectares se situent en continuité de l'urbanisation existante. Le projet prévoit la réalisation de 45 logements sous forme d'habitat individuel regroupé dont 30% de logements sociaux. Cette forme urbaine a été choisie afin de prémunir les constructions et les habitants du risque incendie et de limiter l'étalement urbain.

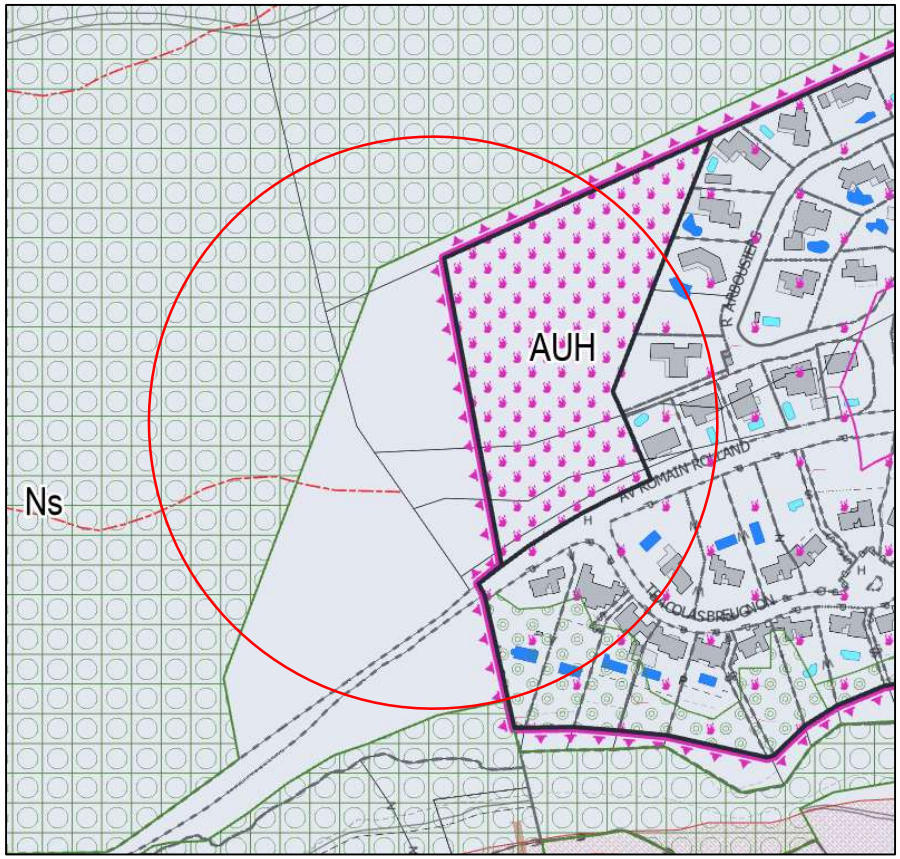
Ce secteur est donc classé en AUH (à vocation principale d'habitat) et couvert par une OAP. Le reste de la zone AU1 est classé en zone naturelle Ns, strictement protégée.

En lien avec ces modifications, la prescription « risque feu » passe de « prescription renforcée » à « inconstructible » sur la partie du site basculant en zone naturelle Ns.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :



Justification :

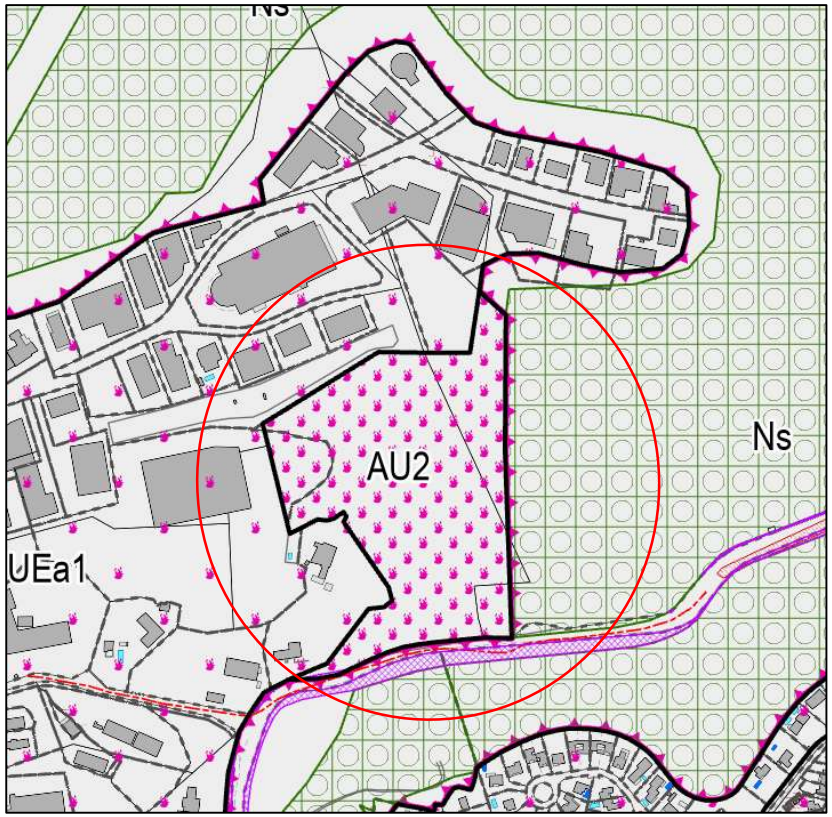
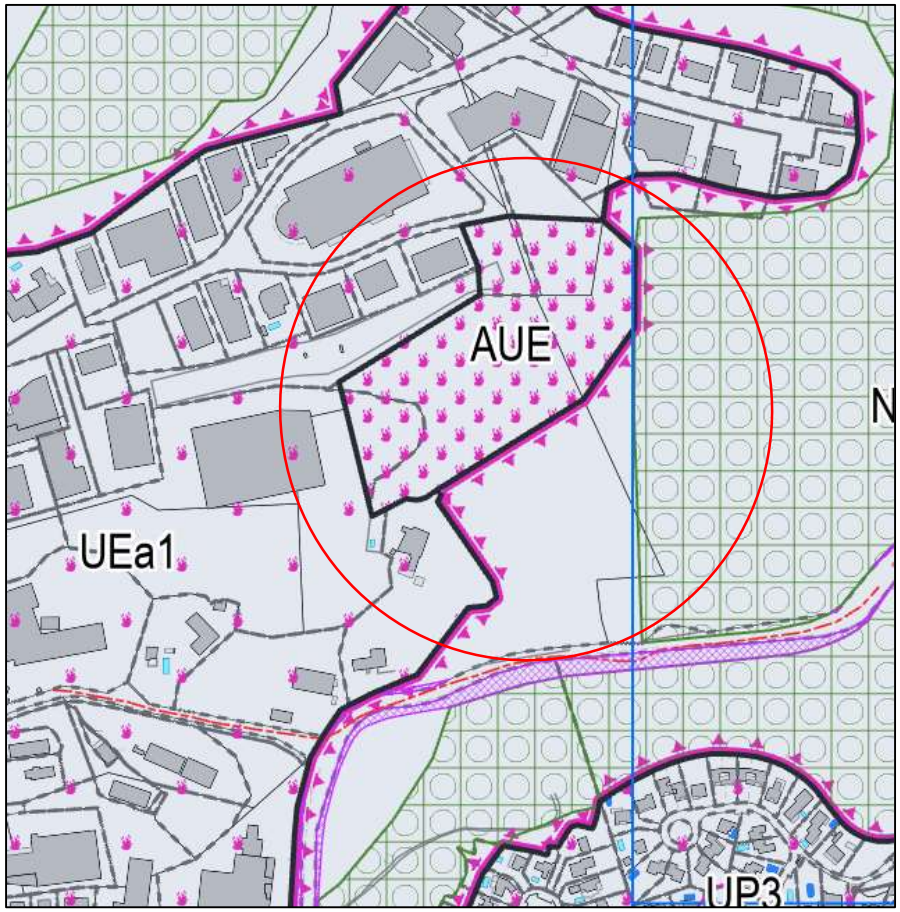
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 de la Plaine du Caire, en continuité de la zone d'activités économiques, concerne environ 2,5 ha sur les 4,85 de la zone AU2 initiale.

En effet, ce site, en très forte déclivité, ne permet pas un aménagement total de la zone AU2 à des coûts de viabilisation acceptables. De plus, le site fait l'objet de fortes contraintes environnementales puisqu'il s'inscrit dans un habitat boisé fonctionnel.

Dans ce contexte, seule la moitié de la zone AU2 est ouverte à l'urbanisation pour l'extension de la zone d'activité économique de la Plaine-du-Caire qui sera zonée AUE. Le solde non ouvert étant reclassé en zone naturelle Ns.

Cette ouverture à l'urbanisation est justifiée par les besoins de développement économique à l'échelle du bassin sud-est du territoire métropolitain alors que les capacités de densification dans les zones économiques existantes sur ce territoire sont insuffisantes. Celle-ci permettra notamment de répondre au besoin d'extension de 6000 m² environ d'une entreprise déjà installée à la fois sur Cassis et sur la Plaine-du-Caire à Roquefort-la-Bédoule, surface que ne peut accueillir aucun autre lot aménagé dans le tissu urbanisé, tant à Roquefort-la-Bédoule, qu'à Cassis.

PLUi avant modification :



PLUi après modification :