



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## **J** OAP SECTORIELLES

—

**PLUi approuvé le 19 décembre 2019**

**Modification n°3**

**approuvée le 18/04/2024**

—

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE MARSEILLE PROVENCE

Les OAP sectorielles ont été définies sur des secteurs de renouvellement ou de développement stratégiques pour la réalisation des objectifs du Territoire. Elles sont déclinées sur différentes échelles de projet, d'un secteur particulier de quelques hectares jusqu'à l'échelle de plusieurs quartiers. A chaque échelle, les OAP définissent les orientations ou prescriptions à prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement ou de construction.

Les OAP sectorielles sont déclinées suivant deux formes :

- Les OAP d'intention qui comprennent des principes d'évolution urbaine qui définissent des objectifs généraux assurant le respect d'un parti d'aménagement équilibré et durable ;
- Les OAP de composition qui comprennent des principes de composition urbaine pouvant intégrer des prescriptions très précises aussi bien en termes de programmation et de fonctionnement urbain que de qualité urbaine, paysagère et architecturale. Dans ce cadre, des prescriptions d'implantation ou de volumétrie précisent le règlement : coefficient d'emprise bâtie, coefficient d'espaces verts ou de pleine terre, implantation des constructions, description des formes urbaines, hauteurs des constructions, traitement du rez-de-chaussée...

Certaines OAP peuvent recouvrir simultanément ces 2 formes.

Les OAP sectorielles s'inscrivent dans une logique de complément au règlement du PLUi. Les projets d'urbanisme ou de construction doivent être compatibles avec l'ensemble des dispositions mentionnées dans les OAP sectorielles.

## **AVERTISSEMENT**

Certains termes utilisés dans les OAP sont définis dans le lexique du Règlement du PLUi, notamment : emprise au sol, espace vert, espace de pleine terre, étage en attique, hauteur de façade et totale, limites arrières, latérales et séparatives, pôle de vie, profondeur des constructions...

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE MARSEILLE PROVENCE

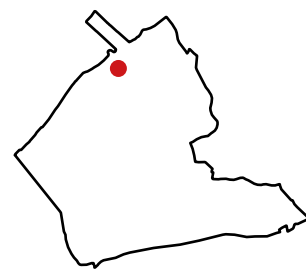


## SOMMAIRE

<b>J12</b>	MARIGNANE	<b>MGN-01</b>	LES BEUGONS
<b>J12</b>	MARIGNANE	<b>MGN-02</b>	LES FLORIDES
<b>J12</b>	MARIGNANE	<b>MGN-03</b>	LE TOÈS OAP créée - modification n° 3
<b>J12</b>	MARIGNANE	<b>SVT-MGN-01</b>	PAS-DE-LANCIERS








# OAP n° MGN-01

Marignane  
Les Beugons










## Légende

---

 Périmètre d'application de l'OAP








### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

---

-  site 1 (cf texte)
-  noyau villageois
-  équipement existant
-  canal de délestage de la Cadière
-  Passage au dessus de la Cadière à créer
-  futur contournement nord (RD)
-  boulevard urbain multimodal






### AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

---

-  mixité fonctionnelle à dominante habitat
-  espace dédié à l'économie
  -  Activité
  -  Bureau
  -  Loisir
-  mixité fonctionnelle à dominante de loisir
-  agriculture








### PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

---

-  mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  équipement à créer ou requalifier
-  composition de façade urbaine à structurer / à créer
-  principe de perméabilité visuelle
-  principe de vue à préserver



### TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

---

-  flux, carrefour à organiser
-  principe de liaison structurante à créer
-  principe de liaison à créer
-  principe de raccordement à créer
-  principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  principe de liaison fluviale
-  principe de localisation d'aires de stationnement

### STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

---

-  espace naturel à conserver ou améliorer
-  espace de loisir à créer, conserver ou améliorer



# PRINCIPES D'ÉVOLUTION URBAINE







*Milieus humides au premier plan et vue sur le paysage aéroportuaire au second plan (Hangars Boussiron)*



*Ancienne piscine du Jai*

# Marignane - "Les Beugons"

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

## PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Un projet d'ensemble articule plusieurs programmes de loisirs à venir, tournés vers les espaces naturels remarquables de l'étang de Berre et de l'étang de Bolmon, en complémentarité avec le projet de cité tertiaire de l'aéroport. L'extension résidentielle, au nord du tissu urbain constitué de Marignane est limitée.

### SITE ① – UN OBSERVATOIRE DES MILIEUX ET UN PÔLE DE LOISIRS

**Objectif :** Valoriser tout en le protégeant, l'espace naturel majeur qui s'étend le long de l'étang de Bolmon jusqu'au Jaï.

**Dispositions :**

- Proposer un lieu pédagogique et ludique, ayant à la fois un rôle de protection de la faune, de la flore et des paysages, et de mise en scène pédagogique pour permettre aux habitants et visiteurs occasionnels de comprendre l'importance des milieux humides et les caractéristiques des espaces lacustres. Il s'agit, avec cet observatoire des milieux, de faciliter la prise de conscience du double intérêt des zones humides : à la fois milieu d'une grande richesse faunistique et floristique, et lieu de stockage et d'infiltration des eaux lors d'événements pluvieux exceptionnels ;
- Conforter ce programme par une offre hôtelière et culturelle. Ce nouveau pôle de loisirs, situé dans et autour de l'ancien centre nautique, s'étend en rive de l'étang de Berre jusqu'au port de plaisance, requalifié pour être en mesure de participer à la future nouvelle attractivité de l'étang de Berre (petite plaisance, navettes de l'étang, etc.). Les terrains de l'aviation civile abriteront des locaux d'activité en relation avec l'activité du port de Plaisance et de la Cité Portuaire.

### SITE ② – UNE CITÉ AÉROPORTUAIRE

**Objectif :** Renforcer l'attractivité métropolitaine de l'étang de Berre tout en participant à la redynamisation locale et à la requalification du littoral.

**Dispositions :**

Rendre possible la réalisation d'un projet de Cité Aéroportuaire sur son foncier réservé. Il s'agit d'un parc fonctionnellement mixte qui comprend des bureaux (cité tertiaire), des locaux d'activité, et l'accueil de séminaires, voire des spectacles (Convention Center).

## Rappel des documents d'urbanisme

### PADD du PLUi

L'exposition forte aux bruits aéroportuaires, la localisation en Espace Proche du Rivage, les enjeux de préservation de la riche biodiversité des milieux humides, à l'articulation entre plusieurs paysages - l'étang de Bolmon et l'étang de Berre - et la volonté de la Ville de renforcer l'offre de loisir sur le Jaï, incitent à privilégier un projet touristique d'ensemble tourné vers la mise en valeur et la préservation de la nature. Le PADD indique que le développement et la valorisation du site doivent assurer à la fois la mixité des fonctions, l'amélioration de l'accessibilité tout en prenant en compte des enjeux écologiques et paysagers importants liés au littoral. Le développement d'activités touristiques et de loisirs constituent un objectif fort pour ce secteur.

### SITE ③ – DES QUARTIERS D'HABITATION QUI RECOMPOSENT LA LISIÈRE DE LA VILLE

**Objectif :** Travailler la lisière habitée en améliorant la trame viaire existante et en améliorant l'accessibilité locale - viaire et modes doux - au Jaï

**Dispositions :**

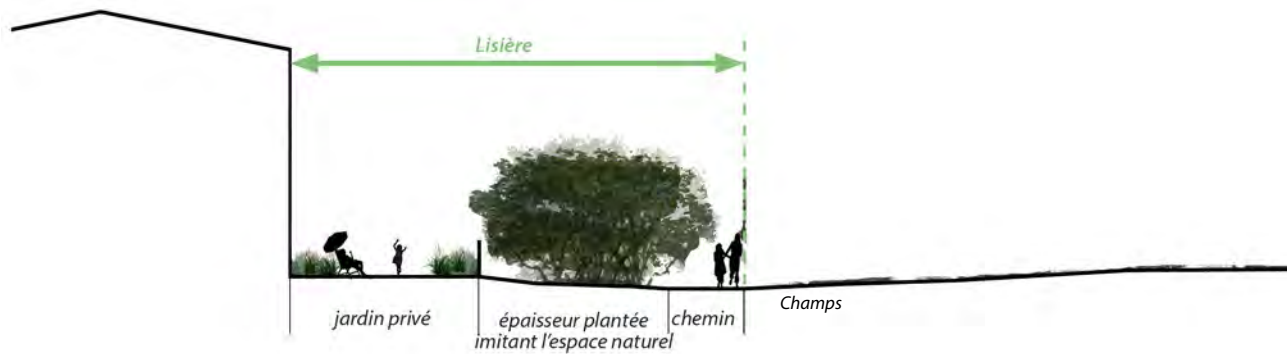
Permettre une extension limitée de l'urbanisation à vocation résidentielle au nord de la ville. Les constructions, sous forme de petites unités avec jardins, en R+1, R+2, conserveront au maximum la végétation existante.

### SITE ④ – UN ESPACE AGRICOLE

**Objectif :** Faciliter la cohabitation des différents usages et préserver les vues d'ensemble mettant en relation les différentes entités.

**Dispositions :**

Constituer une interface en conservant une zone à vocation agricole entre la ville, l'aéroport et son extension, et les grands espaces naturels avec une urbanisation limitée. Cette zone intégrera à terme un projet de délestage de la Cadière pour gérer les risques d'inondation au sud du site, et de la réalisation d'une voie départementale complémentaire se branchant sur



Coupe de principe sur la lisière entre la ville et la campagne

l'actuelle D48, « route de la plage », qui dessert le Jaï et la future cité aéroportuaire.

## PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Les différentes pièces urbaines du site sont mises en continuité entre elles ou avec l'existant : les nouveaux quartiers d'habitation recréent la limite de la ville ; le pôle de loisirs investit et complète des bâtiments et infrastructures existants, dans la continuité de l'urbanisation du Jaï ; la cité aéroportuaire s'installe sur la rive de l'étang de Berre, le long de la promenade du Jaï prolongée, sur des terrains aujourd'hui peu ou pas utilisés mais déjà bâtis en grande partie.

### SITE ① – UN OBSERVATOIRE DES MILIEUX ET UN PÔLE DE LOISIRS

**Objectif :** Donner à voir le fonctionnement du site à une échelle embrassant l'ensemble du paysage Bolmon -Jaï-Etang de Berre, avec la perspective d'un renforcement de l'attractivité de l'étang de Berre qui sera un des chantiers majeurs de la Métropole.

**Dispositions :**

- Mettre en place des points d'observation utilisant les talus du site ;
- Aménager la balade allant du Jaï à la Ville en parcours de découverte avec des aménagements légers judicieusement placés par rapport aux milieux naturels, proposant des accès au rivage et des explications sur les milieux traversés et les espèces observables. Elle se connecte au sud du site sur la "balade des familles".

### SITE ② – UNE CITÉ AÉROPORTUAIRE

**Objectif :** Recréer un front urbain le long de la RD48, vitrine des activités aéroportuaires

**Dispositions :**

- Profiter de l'existence d'un élément patrimonial majeur à réhabiliter et valoriser dans les limites du techniquement possible : les hangars Boussiron.
- Réaliser les nouvelles constructions de la "Cité aéroportuaire" en alignement le long de la D48, voie majeure d'accès du site.

### SITE ③ - DES QUARTIERS D'HABITATION QUI RECOMPOSENT LA LISIÈRE DE LA VILLE

**Objectif :** Proposer une limite claire entre la ville et la campagne.

**Dispositions :**

- Aménager deux quartiers d'habitation en lisière de la ville. Les habitations à la frontière avec les espaces naturels et agricoles sont alignées entre elles, formant une composition homogène et continue qui signale, depuis le Jaï et la D48, le début de la Ville (cf. coupe de principe ci-dessus) ;
- Renforcer et épaissir la lisière végétale existante.

## TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

**Objectif d'ensemble :** Créer les conditions d'un cadre de vie attractif en favorisant les déplacements doux par un maillage continu des espaces publics et une amélioration des liaisons piétonnes.

**Dispositions générales :**

- Requalifier la D48/ "route de la plage", qui rentre dans la ville et se connecte à l'avenue Georges Camus, rocade intérieure qui contourne le centre-ville. Sa liaison au futur projet de voirie au sud de l'aéroport renforcera son attractivité et facilitera l'accès au Jaï et à la nouvelle offre de loisir pour des visiteurs de passage. L'accès à l'observatoire des milieux se fait par la route du Jaï existante à requalifier ;
- Réaliser des cheminements doux permettant à la fois la balade sur le site, et un accès facilité et sécurisé au rivage de l'étang de Berre depuis les quartiers d'habitation. Les circuits sont dessinés dans la continuité du GR 2013, et permettent de rejoindre la balade des familles. Au sud du site, le contournement de la Cadière (projet à l'étude) sera un ouvrage majeur de limitation du risque d'inondation. Des franchissements modes doux devront être prévus pour préserver l'accessibilité de l'observatoire des milieux et du pôle de loisir depuis la Ville.





*Vue depuis le Jaï sur le site des Beugons et l'étang de Bolmon*

### **SITE ❶ - UN OBSERVATOIRE DES MILIEUX ET UN PÔLE DE LOISIRS**

**Objectif :** Créer les conditions d'accès tous modes au nouveau pôle de loisirs.

**Dispositions :**

- Organiser les flux : l'accès motorisé au pôle de loisirs se fait par la route du Jaï requalifiée. Les visiteurs sont orientés vers un parc de stationnement mutualisé, situé entre la zone d'activité du port de plaisance et l'ancienne piscine du Jaï, puis guidés par des cheminements balisés vers le port, la plage, ou le parc écologique.
- Créer des cheminements doux à travers le parc écologique, en lisière de la ville et au sud de la zone agricole. Ceux-ci devront permettre de rejoindre l'étang de Berre. Ce dernier est aussi une voie d'accès de service pour le parc écologique.

### **SITE ❷ - DES QUARTIERS D'HABITATION QUI RECOMPOSENT LA LISIÈRE DE LA VILLE**

**Objectif :** Recoudre la trame viaire existante pour offrir une trame support de mobilité continue et favoriser les déplacements doux

**Dispositions :**

- Créer une armature viaire principale qui desservira les deux nouveaux quartiers. Elle permettra de recoudre et terminer la trame existante aujourd'hui peu lisible et essentiellement constituée de culs de sac ;
- Proposer une desserte secondaire par des venelles partagées permettant un accès voiture limité aux riverains et un accès modes doux aux espaces naturels et agricoles situés au nord.

### **STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS**

#### **SITE ❶ - UN OBSERVATOIRE DES MILIEUX ET UN PÔLE DE LOISIRS**

**Objectif :** Assurer la protection des espaces naturels présents sur ce site. En effet, ces espaces ont été identifiés pour leur grande richesse faunistique et floristique, ainsi que pour leur rôle dans la gestion des risques d'inondation et dans le maintien de la qualité des eaux de surface et souterraines).

**Dispositions :**

- Proposer des aménagements qui permettent d'ouvrir le site au plus grand nombre tout en maîtrisant la pression sur ce milieu fragile.



*La lisière urbaine, vue depuis les espaces agricoles*

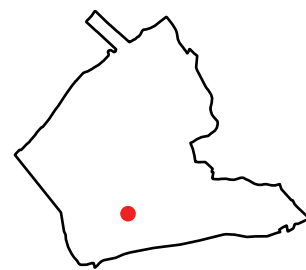
#### **SITE ④ – UN ESPACE AGRICOLE**

**Objectif :** Préserver la qualité paysagère du site. Lieu pivot entre l'aéroport, la ville urbanisée, le Jai et les grands espaces naturels lacustres, le site est un lieu de transition entre des éléments ayant des fonctionnements très différents, et dont la cohabitation peut être complexe. L'unité rurale et agricole qui existe aujourd'hui entre ces entités constitue une interface non urbanisée qui préserve les vues sur le grand paysage.

**Dispositions :**

- Soumettre ces terres agricoles aux prescriptions spécifiques liées à la loi littoral, étant donné leur situation en proximité du rivage.





# OAP n° MGN-02

Marignane  
Les Florides





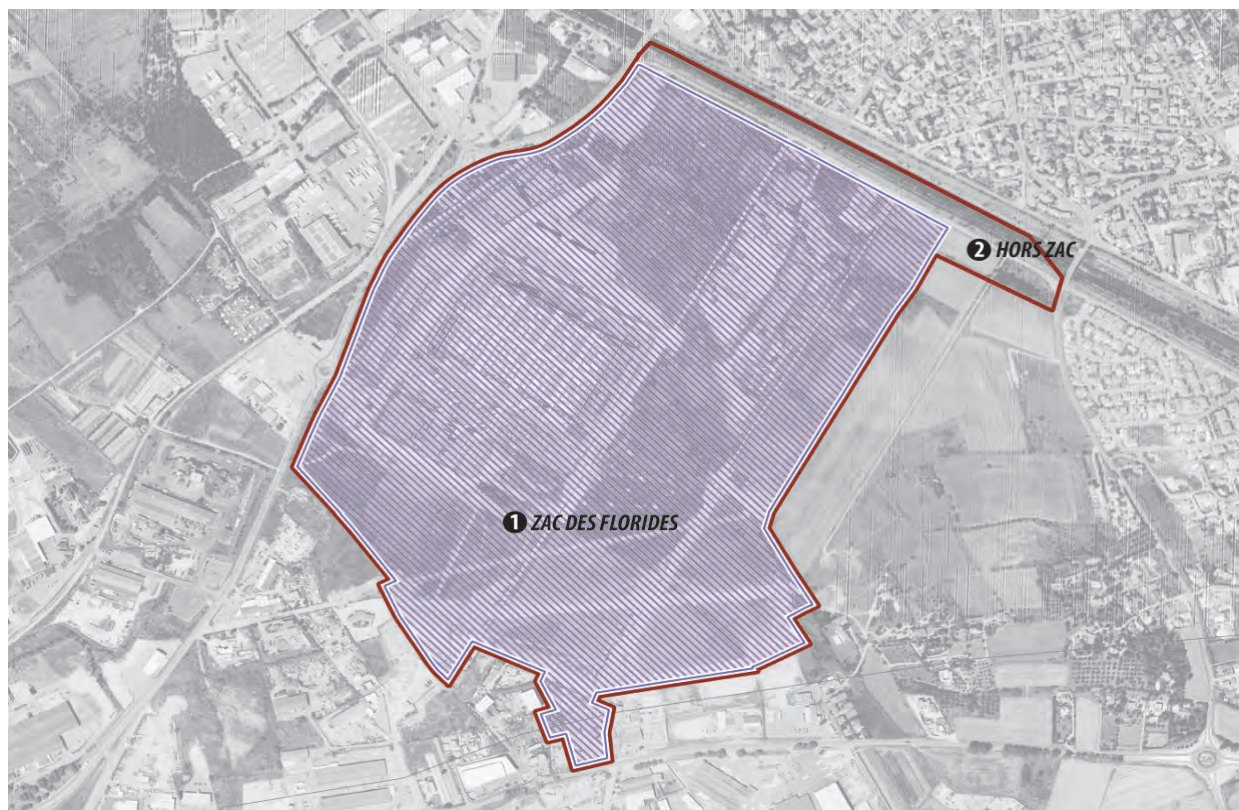


Schéma de composition urbaine



## Marignane - « Les Florides »

Le secteur inscrit dans l'orientation d'aménagement et programmation se situe au lieu dit « les Florides », principalement sur la commune de Marignane, (seule une petite partie du périmètre, sur l'extrémité Sud, est située sur la commune de Gignac-la-Nerthe).

À proximité immédiate des principales voies de circulation de l'aire urbaine, le périmètre de l'OAP s'étend entre la RD9 à l'Ouest, le canal du Rove au Nord et la RD368 au Sud, ce qui lui confère une desserte rapide vers les principales villes de l'Ouest du département des Bouches-du-Rhône (Marseille, Aix-en-Provence, Martigues). Le secteur est accessible depuis deux échangeurs autoroutiers sur l'autoroute A55. La desserte locale du secteur est assurée par les voies RD9 et RD368.

Le secteur des Florides recouvre une surface d'environ 87 ha et correspond à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Florides appelée aussi « Technoparc des Florides » qui a été créée par délibération du conseil communautaire du 30 juin 2006. La ZAC est dédiée à l'implantation d'activités de production, de services aux entreprises et d'activités tertiaires.

Le secteur des Florides est caractérisé par une topographie très peu marquée. Le relief se traduit par une pente très douce globalement orientée Sud-Est/Nord-Ouest. Le point le plus haut du secteur culmine à 15 mètres NGF.

### PROGRAMMATION

La programmation est prévue dans le dossier de réalisation de la ZAC.

#### Rappel des documents d'urbanisme

##### SCoT

Développer les activités économiques dans la zone d'activités des Florides en cohérence avec celles d'Empallières à Saint-Victoret pour répondre aux besoins du tissu économique existant notamment par la création aux Florides d'un Technoparc et d'un Technocampus.

##### PADD du PLUi

Poursuivre le déploiement du Technoparc des Florides, destiné à soutenir le développement d'un pôle aéronautique et mécanique d'excellence, labellisé par le pôle de compétitivité Pégase dans le cadre du projet Henri Fabre et en cohérence avec Gignac-la-Nerthe et le secteur du Bricard.

### LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les principes d'aménagement de l'OAP correspondent, en majorité, aux principes d'organisation et d'aménagement élaborés dans le cadre de la procédure de la ZAC. Ces principes sont fondés sur l'intégration de la zone d'activité dans le grand paysage, la préservation des vues et des espaces végétalisés ainsi que des logiques de liaisons douces et viaires respectueuses des contraintes fonctionnelles et du contexte urbain présent ou à venir.

Dans un souci de compatibilité avec les espaces limitrophes, les franges sont traitées de telle manière que les nuisances visuelles et sonores sont limitées, soit par la mise en place d'écrans paysagers, soit par l'implantation de bâtiments aux proportions en rapport avec leur environnement immédiat. Concernant l'aménagement du secteur, les activités ont été implantées de manière stratégique en sous-secteurs qui s'organisent autour d'une composition paysagère structurante, intégrant ainsi les exigences environnementales.

La composition paysagère sera déterminée par :

- la réalisation d'un parc arboré de 4 ha, situé au centre du périmètre, suivant l'axe Nord-Sud, espace dédié à la détente et à la promenade. Il est structuré autour d'une pièce d'eau répondant à une double fonction hydraulique et paysagère ;
- les abords du canal du Rove sont également traités en espace verts avec une vocation liaison douce ;
- la façade de la RD9 est traitée comme un boulevard urbain en intégrant une grande zone paysagère sur ses abords immédiats dans le respect des grands principes de la loi Barnier ;

- l'aménagement des abords des cours d'eau présents (ruisseau du Billard), quasiment maintenus dans leur tracé actuel, et confortés par les ouvrages de collecte et de rétention.

Le parti d'aménagement du site privilégie une architecture contemporaine et réfléchie, soucieuse de développement durable, il accueille aussi bien des petites et grands gabarits. Un cahier des charges architecturales et paysagères a été réalisé afin de définir des règles précises à la fois d'implantation, de typologie et de matériaux. Un traitement qualitatif des façades bâties sera prévu le long du boulevard urbain de la RD9 et le long du canal du Rove, future vitrine de la ZAC sur la ville. De même, la zone en interface avec la future zone résidentielle «Toès», en limite Est du secteur de l'OAP, devra être qualitative afin de traduire une correcte insertion de la ZAC avec ce futur quartier. A ce sujet, il conviendra de :

- soigner les façades donnant sur les voies transversales vers le Toès ;
- traiter avec discrétion les cours de services, zones de livraison ou de stockage à l'air libre.

Enfin, sur le volet architectural, une attention particulière est portée sur la possibilité d'utiliser les énergies renouvelables, sur la réutilisation des eaux pluviales.

**PRINCIPES POUR L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS/QUALITÉ ARCHITECTURALE** (extrait du cahier des charges architecturales et paysagères) :

- s'adapter à la composition et à la structure du secteur ;
- tendre, lors de constructions édifiées simultanément ou a posteriori sur une même parcelle, à une cohérence et une homogénéité architecturale (traitement des volumes, ouvertures, matériaux, colorimétrie) ;
- rechercher des rythmes au niveau des traitements des façades et des ouvertures pour les grands volumes ;
- favoriser la simplicité des petits volumes ;
- privilégier l'aspect lisse des enduits ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et le respect de l'ambiance chromatique du parc d'activité ou de l'opération d'ensemble ;
- assortir les façades d'une construction et tout particulièrement celles donnant sur le Canal du Rove et les emprises publiques dans un souci de composition d'ensemble ;
- limiter l'impact visuel des clôtures dans le paysage :
  - harmonisation avec celles situées à proximité immédiate ;
  - favoriser une impression de stabilité d'aspect dans le temps. A ce titre, la végétation pérenne devra être favorisée ;
  - privilégier les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune autre partie maçonnée ;
- éviter les déblais et les remblais qui entraîneraient une émergence de la construction dans le paysage ;
- ne pas permettre la visibilité des stocks et des dépôts depuis les emprises publiques (voiries, espaces verts, espaces agricoles).

Une grande importance a été accordée aux modes de circulation doux (piétons et/ou cycles) toujours dans l'esprit d'un projet s'inscrivant dans le développement durable. L'espace réservé aux espaces publics est conséquent puisqu'il représente plus de 30% de la surface totale du secteur. Le parti d'aménagement accorde donc une large place au paysage. Une réflexion est portée sur le gabarit des voies pour accueillir un réseau de transport en commun et limiter les circulations des véhicules légers en utilisation «individuelle».

Le taux d'espaces verts sur le secteur est réglementé par le règlement (15 % en pleine terre) ainsi que par le dossier de réalisation de la ZAC.

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

La ZAC a vocation à accueillir trois typologies d'activités économiques : des activités productives ou industrielles (logistiques), des services aux entreprises et des activités tertiaires. Le secteur accueille déjà une plateforme logistique liée à Airbus.

Un pôle de vie regroupant hôtellerie, commerces et services peut être envisagé à la fois pour les actifs de la zone d'activités, pour les riverains et les usagers des quartiers environnants de la commune.

# LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

La sensibilité constatée vis-à-vis du risque d'inondation et du risque d'altération de la qualité des eaux souterraines et superficielles, en regard de rejets polluants, au niveau des exutoires a conduit à orienter les principes de conception et de dimensionnement des ouvrages de la façon suivante :

- disposer un système de collecte et de rétention des eaux pluviales et de ruissellement (noues et bassin paysagers de rétention sur les espaces publics) permettant un écrêtement efficace des débits ruisselés au niveau des milieux récepteurs et l'obtention d'un bilan hydraulique équilibré ;
- élaborer un dispositif de dépollution des eaux pluviales (par décantation et filtration dans des filtres à sable avant rejet) garantissant une qualité de l'eau rejetée équivalente à l'objectif de qualité en vigueur sur les milieux récepteurs considérés (Canal du Rove et le fossé de la Palun) ;
- préserver à 80% le linéaire du ruisseau du Billard et à 100 % le linéaire du fossé de la Palun.

Pour les surfaces privées, les principes suivants seront également recommandés :

- l'infiltration des eaux pluviales issues des toitures ;
- la récupération des eaux pluviales pour des usages de process ou arrosage.

La dimension des ouvrages pourra être imposée par les services techniques municipaux conformément à l'étude de zonage pluvial qui figure en annexe du PLUi.

## Prise en compte de la servitude liée au transport de gaz

L'OAP Les Florides est impactée dans sa partie Sud-Sud Est par la présence d'une canalisation de transport de gaz HP. Tout projet impacté par la servitude devra être étudié et validé par GRTGaz.

## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

La desserte globale de la zone est faite par un réseau routier de grande capacité (RD9 et RD 368). La desserte autoroutière est assurée par deux échangeurs sur l'autoroute A55, celui de Gignac-la-Nerthe en venant de Marseille et celui de Carry-le-Rouet en venant de Martigues.

Le plan d'aménagement privilégie un accès depuis le Sud et la RD368. Un accès secondaire est prévu depuis la RD9 par un carrefour qui permet l'accès depuis le centre de Marignane. Des principes de liaison et de pénétration de la zone depuis l'Est sont préservés. En effet, une réflexion est menée quant à l'éventuel maillage du secteur des Florides avec le futur secteur d'habitat du Toès.

La rue Jean Monnet, qui longe le canal du Rove, devrait bénéficier d'une qualification afin d'en faire un espace de partage entre l'automobile et les déplacements doux.

A l'intérieur du site, une desserte de type bouclage permet d'organiser les circulations. La trame urbaine et viaire est organisée selon un plan en croix reliant les différents accès au site selon deux axes principaux Nord-Sud et Est-Ouest. L'axe est-ouest constitue le prolongement vers l'ouest du barreau sud de Marignane.

En fonction de leur localisation, plusieurs types de voiries ont été imaginés afin de hiérarchiser les voies. Non seulement cela permet de leur donner un statut, mais également de ponctuer l'espace et de donner des points de repère.

De même, on retrouve également sur l'ensemble des profils du stationnement en accotement, en alternance avec des plantations d'arbres d'alignement.

## STATIONNEMENT

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, répartis de façon homogène. Elles pourront être couvertes.

Il est exigé pour les :

- bureaux, services d'intérêt collectif, de commerces :
  - une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- établissements industriels, artisanaux ou de stockage :
  - une aire de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la tranche de 0 à 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - une aire de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la tranche au-delà de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher .

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement à l'air libre sont interdites sur la partie de terrain située en limite Est de la zone (en interface avec une future zone résidentielle).

## ESPACE ÉCONOMIQUE : FORMES URBAINES ET VOCATIONS

Les activités de production industrielle sont essentiellement concentrées sur la partie Sud et centrale du secteur. Deux sous-secteurs se déclinent : la partie Sud à vocation exclusive d'activités industrielles nécessitant des constructions à grande emprise, et la partie centrale à vocation mixte, permettant de plus, l'emplacement d'entrepôts, d'artisanat et d'activités tertiaires.

Les services d'intérêt collectif sont implantés sur la partie Ouest et au Nord du site, le long du canal du Rove.

Les activités avec façade sont implantées le long de la RD9, voie à forte fréquentation et sur le canal du Rove.

Le Technocentre, implanté le long du canal du Rove, détermine un lieu de mutualisation de moyens, de recherche et d'innovation au service des industriels, et plus particulièrement des PME. C'est un lieu d'échanges et de transferts technologiques entre filières soumises à des impératifs similaires (innovation, sécurité, durabilité...) et un lieu de formation et de partage de connaissances de haut niveau. C'est un cercle vertueux, basé sur le partage, permettant de dynamiser l'innovation et de développer des opportunités de marché.

Certains secteurs accueilleront des activités de services (restauration et autres services aux entreprises) dans le cadre d'un pôle de vie ou d'une polarité commerciale.

### ACTIVITÉS : INDUSTRIES ET ENTREPÔTS (GRAND GABARIT)

Concentrées sur la partie Sud et centrale du secteur, les constructions doivent respecter :

- l'emprise au sol maximale fixée à 65% de la surface du terrain ;
- des hauteurs de façade maximale de 15 m et des hauteurs totales maximales de 18 m.

### ACTIVITÉS : INDUSTRIES ET BUREAUX

Les constructions doivent respecter :

- l'emprise au sol maximale, fixée à 65% de la surface du terrain ;
- des hauteurs de façade maximale de 12 m et des hauteurs totales maximales de 15 m.

### ACTIVITÉS : INDUSTRIES, PETITES INDUSTRIES (ARTISANAT), BUREAUX ET ENTREPÔTS

Les constructions doivent respecter :

- l'emprise au sol maximale, fixée à 65 % de la surface du terrain ;
- des hauteurs de façade maximale de 12 m et des hauteurs totales maximales de 15 m.

Un traitement qualitatif des façades bâties sera prévu en limite est du secteur de l'OAP, en relation avec le futur quartier du Toès, sur les voies transversales. Sur cette même interface les cours de services, les zones de livraison ou de stockage à l'air libre, devront être traités avec discrétion. Il en est de même pour les places de stationnement à l'air libre.

### ACTIVITÉS : BUREAUX ET SERVICES D'INTÉRÊT COLLECTIF

Les constructions doivent respecter :

- l'emprise au sol maximale fixée à 65% de la surface du terrain ;
- des hauteurs de façade maximale de 15 m et des hauteurs totales maximales de 18 m ; sur le secteur mitoyen aux activités de loisirs des hauteurs de façade maximale de 12 m et des hauteurs totales maximales de 15 m.

Un traitement qualitatif des façades bâties sera prévu le long du boulevard urbain de la RD9.

### ACTIVITÉS : INDUSTRIES, BUREAUX ET D'ENTREPÔTS.

Les constructions doivent respecter :

- l'emprise au sol maximale fixée à 65% de la surface du terrain ;
- des hauteurs de façade maximale de 15 m et des hauteurs totales maximales de 18 m.

Un traitement qualitatif des façades bâties sera prévu le long du boulevard urbain de la RD9.

### TECHNOCENTRE

les constructions doivent respecter :

- l'emprise au sol maximale fixée à 65% de la surface du terrain ;
- des hauteurs de façade maximale de 15 m et des hauteurs totales maximales de 18 m.

Un traitement qualitatif des façades bâties sera prévu le long du canal du Rove.

### PÔLES DE VIE POTENTIELS

Les constructions doivent respecter :

- l'emprise bâtie au sol, fixée à 65% de la surface du terrain ;
- la hauteur devra respecter la hauteur des secteurs de positionnement.

Un traitement qualitatif des façades bâties sera prévu le long du canal du Rove et le long du boulevard urbain de la RD9.

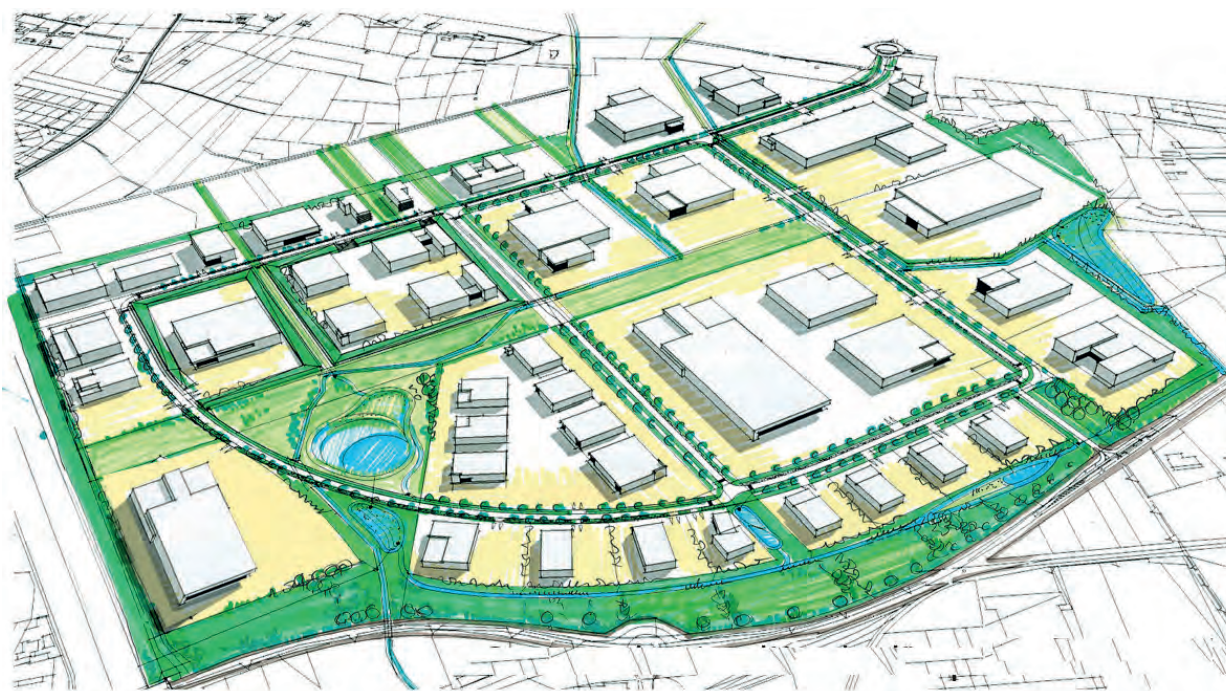


## ACTIVITÉS DE LOISIRS

Les constructions doivent respecter :

- l'emprise au sol maximale fixée à 65% de la surface du terrain ;
- des hauteurs de façade maximale de 12 m et des hauteurs totales maximales de 15 m.

Un traitement qualitatif des façades bâties sera prévu le long du canal du Rove.







Source : étude d'impact Les Florides, modifié par Planed







# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



## Éléments de contexte

-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire (source cadastre 2012)
-  Pôle d'échanges multimodal
-  Servitude liée au transport de gaz






## Composition urbaine

-  Espace naturel à préserver ou à réhabiliter
-  Alignement d'arbres ou haies à préserver ou à créer
-  Trouée non constructible (vocation paysagère avec composition d'ensemble)
-  Principe d'alignement avec possibilité d'interruption











## Gestion des eaux pluviales

-  Bassin de rétention
-  Cours d'eau à conserver et confortés par des ouvrages de collecte et de rétention

## Espace collectif et accessibilité

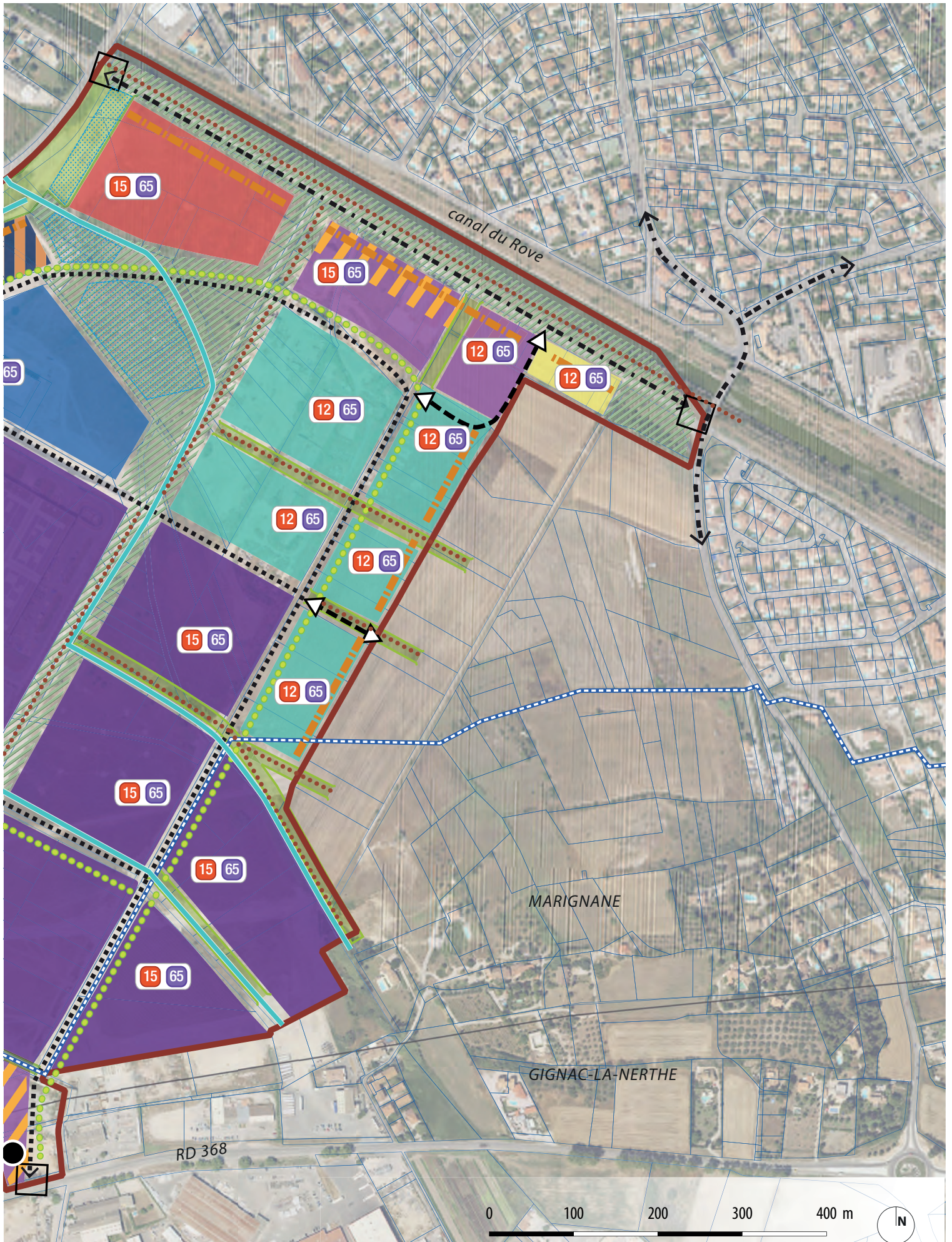
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement à créer
-  Voie existante à aménager
-  Principe de raccordement (tracé à préciser)
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer

## Vocations et formes urbaines

-  Activités : industries et entrepôts, nécessitant des constructions de grande emprise
  -  Activités : industries et bureaux
  -  Activités : industries, petites industries (artisanats), bureaux et entrepôts
  -  Activités : services d'intérêt collectif et bureaux
  -  Activités : industries, entrepôts et bureaux
  -  Technocentre
  -  Activités de loisirs
  -  Pôles de vie potentiels
- 
-  12 Hauteur de façade (m)
  -  30 Emprise bâtie (%)

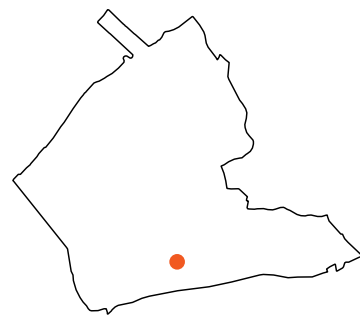
























# OAP n° MGN-03

Marignane  
Le Toès












## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

	périmètre d'application de l'OAP
	site 1 (cf texte)
	noyau villageois
	équipement existant
	élément important de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
	voie ferrée
	cours d'eau
	TC performant existant / à créer (court terme)
	option de tracé TC futur
	boulevard urbain multimodal
	zone d'aménagement concerté
	parcellaire (source cadastre 2012)













## AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

	mixité fonctionnelle à dominante habitat
	mixité fonctionnelle à dominante économique
	activité commerciale de proximité à conforter ou dynamiser








## PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

	mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
	axe de composition urbaine
	équipement à créer ou requalifier
	composition de façade urbaine à structurer / à créer
	principe d'alignement avec possible discontinuité
	principe d'alignement avec possible retrait paysager et possible discontinuité
	principe de perméabilité visuelle
	principe de vue à préserver

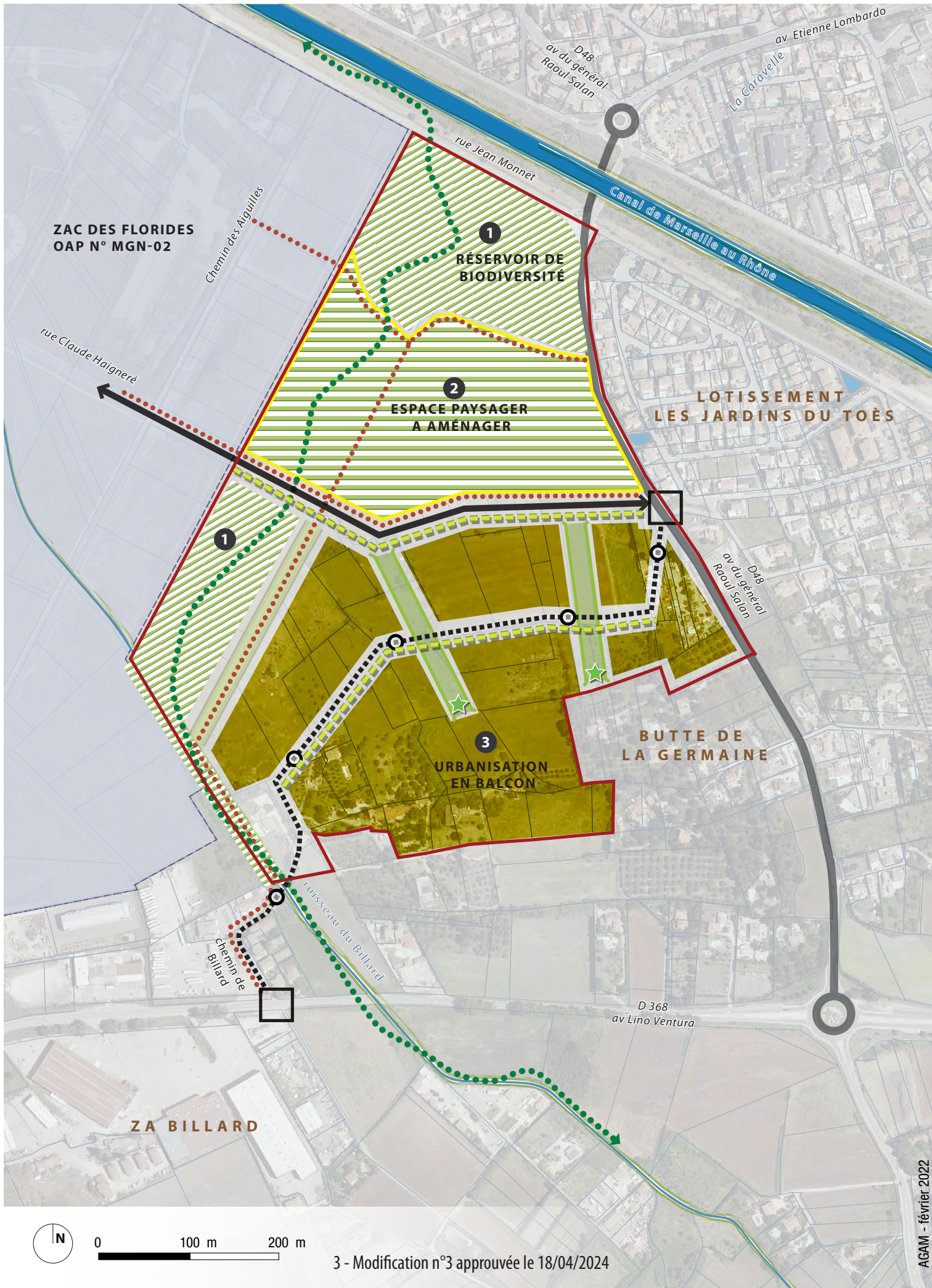
## TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

	flux, carrefour à organiser
	principe de liaison structurante à créer
	principe de liaison à créer
	principe de raccordement à créer
	principe de raccordement à créer / tracé à préciser
	principe d'accès
	zone de circulation apaisée (priorité piéton, traitement des voies...)
	principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
	principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter / tracé à préciser
	espace public à créer / requalifier (place)
	mail paysager à créer ou conforter
	principe de localisation d'aires de stationnement

## STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS

	alignement d'arbres à compléter ou à créer
	espace de paysage à conserver ou améliorer
	espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
	aménagement paysager existant ou à créer (places, jardins, squares...)
	principe de localisation d'aires paysagères de stationnement
	trouée non constructible (vocation paysagère avec composition d'ensemble)
	continuité écologique

# PRINCIPES D'ÉVOLUTION URBAINE







*La butte de la Germaine vue depuis la rue Jean Monnet, limite nord du site*



*La butte de la Germaine vue depuis le chemin des Aiguilles, dans la zone d'activité des Florides*

La présente orientation d'aménagement concerne le secteur du Toès à Marignane. Ce secteur couvre environ 33 hectares non urbanisés au sud de la commune, une des dernières réserves foncières sur laquelle la Commune de Marignane peut envisager un développement urbain.

Le site représente également l'opportunité de créer une transition urbaine entre la zone d'activité des Florides, en cours de développement à l'ouest et les lotissements marignanais présents à l'est.

Les objectifs sont à la fois de préserver et valoriser les espaces naturels sensibles existants sur le site et de développer un quartier en balcon sur le versant nord de la butte de la Germaine. Un nouveau quartier intégré au grand paysage, faisant la part belle à la végétation, afin d'accueillir la biodiversité et d'offrir aux habitants et futurs résidents un cadre de vie attractif.

Le projet vise à :

- créer un nouveau maillage viaire et mode doux, pour redonner une échelle plus urbaine à ce secteur ;
- proposer un juste équilibre entre les espaces à urbaniser et les espaces naturels à préserver ;
- valoriser les composantes paysagères structurantes du site, en particulier la variété de ses milieux naturels (butte calcaire sèche, parcelles agricoles en friche, milieux humides) ;
- favoriser un développement urbain soucieux de son intégration dans un environnement naturel très présent (géographie, eau et végétation) ;
- accueillir de nouveaux habitants sur la commune et produire des logements aux typologies variées ;
- installer une mixité fonctionnelle en intégrant au projet des équipements et services de proximité ;
- répondre aux objectifs de mixité sociale et de développement durable ;
- prendre en compte et maîtriser les risques et contraintes présents sur le site en particulier les inondations.

## PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CRÉER

### SITE ① : PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES, RESERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

**Objectifs :** Valoriser les zones humides existantes. Maintenir la perméabilité du sol pour lutter contre le risque inondation dans la zone.

**Dispositions :**

- Préserver ces espaces comme des lieux d'accueil de la biodiversité
- Créer des liens et des continuités écologiques avec les zones naturelles existantes au nord de la ZAC des Florides.
- Préserver un corridor écologique perméable le long du ruisseau du Billard.

### SITE ② : AMÉNAGER UN ESPACE PAYSAGER SUR LES PARCELLES AGRICOLES EN DÉPRISE

**Objectifs :** Rendre accessibles les espaces naturels de l'ancien coteau agricole pour des pratiques de loisir.

**Dispositions :**

- Aménager un parcours de promenade à travers le site pour relier la ZAC des Florides, la butte de la Germaine et les lotissements du Toès
- Prolonger les aménagements réalisés dans le parc des Florides en utilisant les mêmes types de matériaux et de mobilier urbain
- Utiliser les motifs paysagers existants sur le site, issus de son passé agricole, pour tracer les parcours et cheminements du parc (canaux et ripisylve, haies riveraines) .

## Rappel des documents d'urbanisme

### PADD du PLUi

Le PADD identifie le site comme une réserve foncière pour une ouverture à l'urbanisation à long terme, conditionnée au raccordement à tous les équipements et réseaux.

Une zone d'urbanisation future à vocation mixte, principalement résidentielle.

### SITE ③ : CONSTITUER UN QUARTIER EN BALCON SUR LA BUTTE DE LA GERMAINE

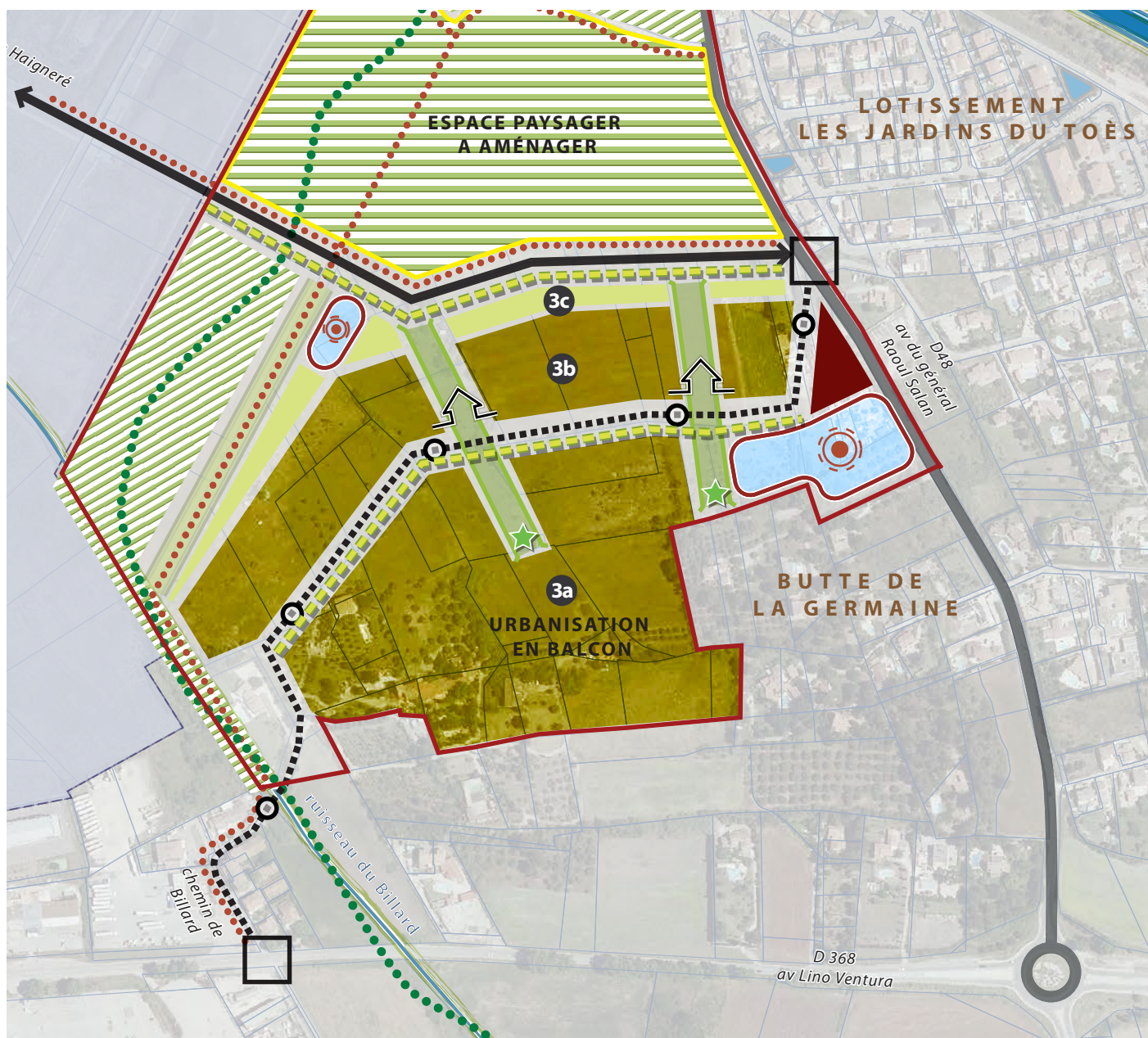
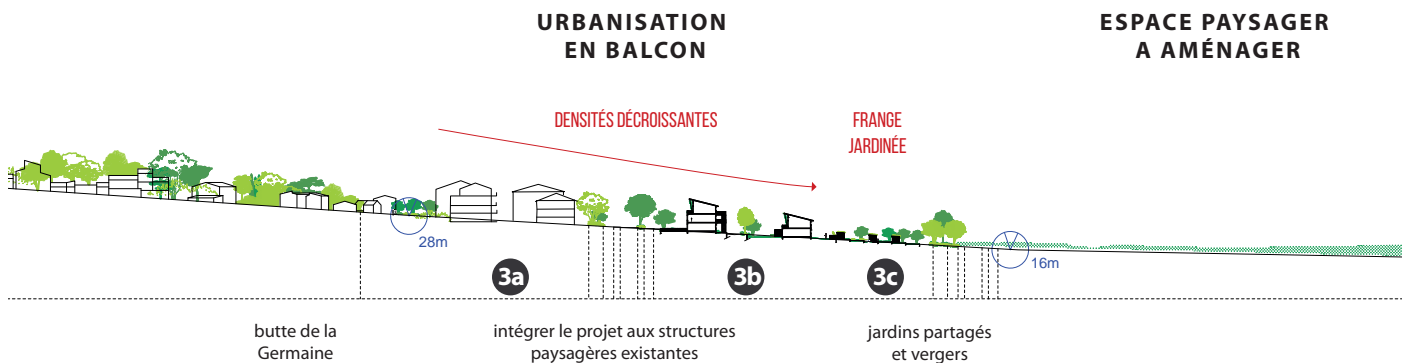
**Objectifs :** Urbaniser de façon raisonnée le versant nord de la butte de la Germaine. Implanter un programme mixte comprenant habitats, équipements, commerces et services de proximité.

**Dispositions :**

- Développer une urbanisation suivant la référence des noyaux villageois provençaux. En développant des densités bâties décroissantes, suivant les courbes de niveau.
- Travailler sur des densités raisonnées: entre 500 et 600 logements seront prévus sur les 15 hectares de quartier en balcon.



SECTEUR D'URBANISATION EN BALCON



Principe d'épannelage du bâti dans la pente



## PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

### SITE ③ : QUARTIER EN BALCON

**Objectifs :** Urbaniser de façon raisonnée le versant nord de la butte de la Germaine. Implanter un programme mixte comprenant habitats (logements libres et sociaux, mixité des formes urbaines), équipements, commerces et services de proximité.

**Dispositions :**

- **3a :** secteur de projet le plus dense, programme mixte de logements comprenant logements libres et logements sociaux (25% minimum).
- **3b :** zone de densité intermédiaire, correspondant à des petits collectifs, jusqu'à des maisons individuelles accolées, selon un épannelage des hauteurs décroissant suivant la pente. Les constructions seront prévues avec de faibles emprises au sol de manière à favoriser la présence du végétal.
- **3c :** valoriser le passé agricole du site en affichant un objectif: d'un jardin par logement. Des jardins qui pourront être accolés aux logements en RDC d'immeubles ou des maisons individuelles, ou regroupés sous forme de jardins familiaux en frange nord du projet.
- Implanter de nouveaux équipements aux entrées et sortie du nouveau quartier pour créer une transition attractive avec le tissu existant.

## TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

**Objectifs d'ensemble :** Relier les quartiers sud de Marignane: la ZAC des Florides, le quartier du Toès et les lotissements du Toès, grâce un nouveau maillage viaire. Ce nouvel axe de circulation sera complété par une trame de cheminements doux.

**Dispositions générales:** S'appuyer sur la trame parcellaire et les motifs paysagers existants (merlon, canaux) pour dessiner les espaces publics.

### SITE ③ : QUARTIER EN BALCON

**Objectifs :** Créer les conditions d'un cadre de vie attractif en favorisant les déplacements doux par le maillage des espaces publics et des liaisons piétonnes.

**Dispositions:**

- Créer un nouvel axe est-ouest, dans le prolongement de la rue Claudie Haigneré, jusqu'à l'entrée du lotissement du Toès sur la RD48.
- Étudier la possibilité de créer une voie de desserte secondaire, connectant l'entrée du lotissement du Toès sur le RD 48 jusqu'au chemin de Billard, en suivant les courbes de niveau.

## STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

**Objectifs d'ensemble :** préserver et valoriser la richesse paysagère et écologique du secteur du Toès

**Dispositions générales:**

- Mettre en défends les zones humides existantes.
- Préserver les motifs paysagers existants: merlon, roubines, canaux, haies champêtres.
- Développer une urbanisation qui ménage des ouvertures visuelles et favorise le verdissement, particulièrement aux franges du site.
- Respecter le calendrier du cycle des espèces recensées sur le secteur en évitant les travaux sur les périodes de reproduction et d'hibernation ;
- Respecter une charte de chantier propre pour préserver la qualité des habitats conservés ;
- Favoriser l'emploi d'essence locale dans le cadre de la renaturation du site ;
- Encourager le développement d'aménagement pour la faune s'intégrant à la structure du projet (nichoirs au niveau des toitures, utilisation de plantes favorables aux pollinisateurs, etc.) ;
- Adapter l'éclairage nocturne.

De plus, une étude devra s'assurer de l'absence d'impact écologique ou tenter d'éviter ou de réduire au maximum les incidences sur les habitats, la faune et la flore pour les quatre saisons dans le cadre du futur projet.

### SITE ① : ZONES HUMIDES

**Objectifs :** Préserver la richesse écologique des zones humides, garantir leurs perméabilités pour lutter contre le risque inondation.

**Dispositions :**

- préserver ces espaces comme des lieux d'accueil de la biodiversité
- laisser s'y développer les dynamiques écologiques naturelles (gestion minimale de ces espaces).

### SITE ② : UN ESPACE PAYSAGER À AMÉNAGER SUR LES PARCELLES AGRICOLES EN DÉPRISE

**Objectifs :** Préserver cet espace paysager structurant. Rendre accessibles les espaces naturels de l'ancien coteau agricole pour des pratiques de loisir.

**Dispositions :**

- Aménager un parc à travers les anciennes parcelles agricoles en conservant ses qualités et son aspect naturel.
- Réutiliser et valoriser les anciens tracés agricoles: bandes riveraines plantées de haies champêtres, fossés et canaux comme supports des parcours.

### SITE ③ : QUARTIER EN BALCON

**Objectifs :** Favoriser la présence du végétal pour intégrer harmonieusement l'urbanisation au paysage de la butte de la Germaine.

**Dispositions :**

- Les voies de desserte du nouveau quartier devront suivre le tracé

parcellaire existant afin de conserver et renforcer les boisements présents (bande riveraine entre deux champs). Ces voies seront généreusement plantées.

- Conserver des axes, nord-sud, d'interruptions du bâti, pour limiter l'impact visuel du bâti et connecter les différents milieux présents sur le site (butte calcaire sèche, coteaux agricoles, zones humides)
- Créer au nord une frange jardinée entre l'axe est-ouest et l'opération de logements. Cette zone sera dédiée à l'installation de vergers et de jardins familiaux.

## PREVENTION DES RISQUES

### PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

**Objectifs :** Limiter la vulnérabilité des populations face aux risques inondations.

**Dispositions :**

- Préserver de toute urbanisation la zone humide ①, zone inscrite à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et rendue en partie inconstructible au PLUi ;
- Prendre en compte les axes de ruissellement dans le cadre de l'aménagement et conserver au maximum la perméabilité des sols (pleine-terre, végétalisation...).

### PREVENTION VIS-A-VIS DU RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

**Objectifs :** Limiter la vulnérabilité des populations vis-à-vis de la canalisation de transports de gaz.

**Dispositions:**

- Informer le transporteur de tout projet se situant dans la zone de Servitude d'Utilité Publique (SUP) liée au passage de la canalisation de gaz et respecter les restrictions et précautions associées ;
- Limiter autant que possible la constructibilité dans la zone de SUP et de ses ouvrages

## La nature en ville

Donner plus de place à la nature s'affirme plus que jamais comme un enjeu majeur dans la fabrique de la ville. Ses bienfaits et ses services rendus sont nombreux : lutte contre les îlots de chaleur, amélioration de la qualité de vie, accès à tous à des espaces de nature, valorisation et préservation des continuités écologiques existantes, support de biodiversité, gestion de l'eau...

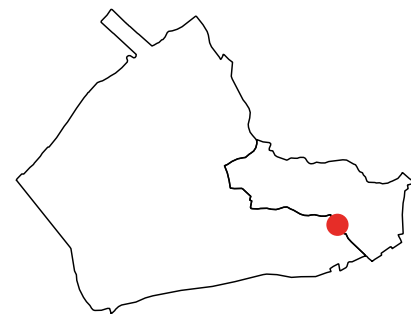
La Nature en ville est multiforme : elle peut être un grand parc public, un jardin urbain, un projet d'agriculture urbaine, de la végétation le long des voiries, des berges de cours d'eau, un jardin privé, un parking éco-aménagé... Elle est à prendre en compte à différentes échelles que ce soit à la grande échelle pour assurer la préservation des continuités écologiques ou du grand paysage, ou à la petite échelle pour l'aménagement des espaces libres publics ou privés. Une attention particulière doit désormais être portée pour l'intégration de cette thématique lors de toutes les phases des projets, depuis leur élaboration où l'on s'attachera à la mise en valeur des éléments végétaux remarquables préexistants et à protection des continuités végétales, jusqu'à leur mise en œuvre en phase chantier durant laquelle des dispositifs de

protection des végétaux devront être aménagés. Ces nouvelles attentions doivent permettre ainsi des aménagements adaptés, garants d'une nature en ville qualitative et pérenne.

Au-delà de chaque projet, cette thématique doit également s'appréhender plus largement afin que le développement urbain préserve le plus possible les continuités des espaces végétalisés, principe de la Trame Verte et Bleue des lois Grenelle 1 et 2. Cette mise en réseau participe aux continuités écologiques, à la résilience face aux risques naturels (inondation, mouvement des sols), aux besoins « d'itinéraires verts » en ville (liaisons douces), à l'amélioration de la qualité paysagère des tissus urbains et à l'optimisation de la gestion (réseaux d'arrosage, écoulements des eaux, etc.).

La présente OAP sectorielle obéit à une philosophie générale de respect des éléments de nature existants, en veillant à ce que les caractéristiques du projet (emprise au sol, préservation boisements/végétaux existants,...) permettent un équilibre entre développement urbain et développement de la nature adapté au territoire.





# OAP n° SVT/MGN-01

Saint-Victoret et Marignane  
Pas-des-Lanciers





## Saint-Victoret et Marignane - "Pas-des-Lanciers"

Le site de Pas-des-Lanciers occupe une situation singulière dans le territoire : positionné à la rencontre des communes de Saint-Victoret et de Marignane, il est doublement contraint par la géographie – pincé entre la colline Notre-Dame et la barre des Broquettes – et par la voie ferrée – l’infrastructure ferroviaire et les emprises qui lui sont dédiées construisent une frontière entre les deux rives du faisceau ferré.

Aujourd’hui, la gare est mono-orientée et accessible seulement depuis sa rive Ouest. Tout autour, la situation est plutôt confuse du fait même de l’étroitesse du site et du peu d’aménagements adaptés : des espaces publics peu lisibles, sans qualité particulière, un manque important de places de stationnement organisées et donc des voitures qui envahissent l’espace, ou encore le peu de place – et de visibilité – pour les bus.

Sur l’autre rive, coté Est du faisceau ferré, une zone d’activités occupe les terrains disponibles, mais ce foncier économique reste en partie sous-utilisé. Au delà de cette zone d’activités, à un peu plus de deux cent cinquante mètres de la gare de Pas-des-Lanciers, commence le futur Parc d’activités d’Empallières dont l’aménagement est en cours.

Le premier enjeu qui s’impose à l’aménagement de ce site est la transformation de la gare de Pas-des-Lanciers en un pôle multimodal, qui en fera à l’échelle métropolitaine une véritable “porte d’entrée” dans ce territoire actif, desservant au Nord le Parc d’Empallières et au-delà le secteur de l’Anjoly, et au Sud-Ouest la plaine de Châteauneuf-Gignac et la zone d’activités des Florides.

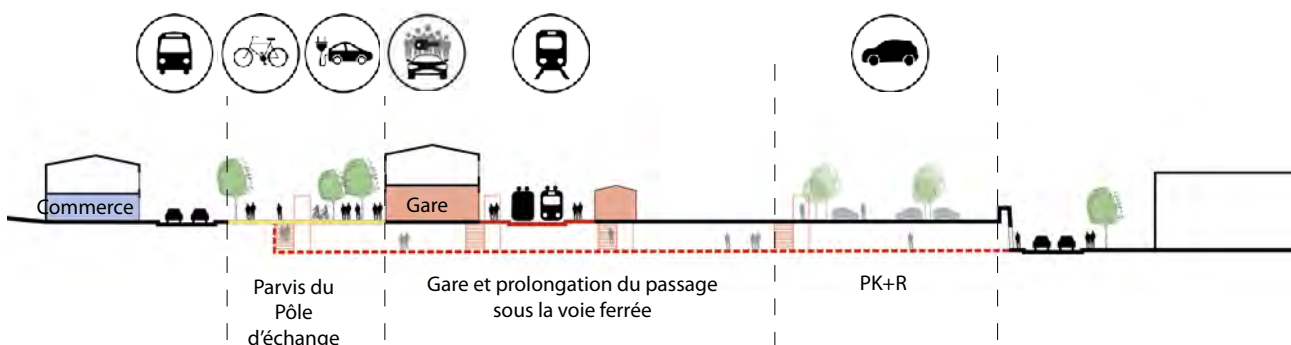
Le deuxième enjeu, conséquent du renforcement de l’accessibilité de ce site, est le renouvellement à terme de la zone d’activités qui le borde, notamment la revalorisation et l’optimisation du foncier en partie Sud de ce secteur d’activités.

### PROGRAMMATION

La gare de Pas-des-Lanciers est aménagée comme un pôle d’échange multimodal et il s’ouvre sur le bassin de vie et d’activités de la plaine de Châteauneuf-les-Martigues. Cette nouvelle porte d’entrée dans ce territoire actif amènera un renouvellement progressif de la zone d’activités qui le borde afin d’afficher une façade qualitative sur le pôle d’échanges.

### LA QUALITÉ DE L’INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les nouveaux aménagements doivent prendre en compte la situation géographique remarquable de cette “passe”, le resserrement entre le massif des Broquettes et la Colline Notre Dame, ainsi que la proximité des collines et des éléments naturels. Il est à noter que le GR 2013 conduit les randonneurs d’une colline à l’autre, même si aujourd’hui, ne pouvant pas traverser les voies ferrées à la hauteur du Pas-des-Lanciers, il fait un large détour par le Sud.



Coupe sur le pôle d’échange multimodal - Illustration de principe

## ❶ Aménagement du pôle d'échanges multimodal

La transformation à terme de la gare de Pas-des-Lanciers en un véritable pôle d'échanges multimodal implique de nombreux aménagements :

- la création d'un parvis planté, un espace public piéton sur lequel sont installés les services aux usagers : kiosques et commerces, stationnement vélo sécurisé, taxis, dépose-minute ou encore des arrêts de bus en co-visibilité au plus proche de la sortie de la gare ;
- la réalisation d'un parking paysager de 150 à 200 places sur une emprise en friche côté Est des voies ;
- le prolongement du passage souterrain pour connecter ce parking et les quais ainsi que les deux rives du site ;
- une connexion et des liaisons piétonnes qualitatives vers la zone d'activités de Pas-des-Lanciers et vers le parc d'activités d'Empallières.

Le parking paysager sera ombragé par des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de parking. La limite avec la gare sera plantée d'une haie mixte d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes. Le sol sera dans un matériau perméable, à minima au droit des places de stationnement.

## ❷ Renouveau de la zone d'activités

La situation de cette zone d'activités, au contact du pôle d'échanges et à terme aisément accessible depuis le territoire métropolitain, appelle à être mieux exploitée. Pour cela, il s'agit :

- d'engager le renouvellement du site et une réorganisation de l'occupation du sol exploitant au mieux les plateaux existants ;
- de donner à cette zone une "façade" face à la gare et au faisceau ferré en implantant les bâtiments à l'alignement de la RD, reportant ainsi en arrière les dépôts et stationnements ;
- de proposer une approche qualitative de l'aménagement et de l'insertion des opérations dans le site, notamment en travaillant les interfaces avec la colline comme des limites végétales épaisses en lien avec les boisements de la colline ; par ailleurs, les espaces libres, hors espaces de stockage, doivent représenter au minimum 15% de pleine terre plantés d'arbres de haute tige et d'espèces endémiques. Les nouveaux bâtiments doivent s'insérer de façon discrète dans le paysage avec des formes architecturales simples et sobres, et les matériaux doivent garantir une homogénéité générale du bâti sur le site.

Une attention particulière sera apportée au traitement paysager du site. Le long de l'avenue du Raumartin et du boulevard Paul Raphel, des alignements d'arbres de haute tige accompagneront la voie et les cheminements doux ; les espaces

## Rappel des documents d'urbanisme

### PADD du PLUi

Accompagner l'évolution de la gare TER du Pas-des-Lanciers en pôle d'échanges multimodal, en optimisant le rabattement des bus sur la gare, son accessibilité en modes doux et l'offre de stationnement.

Favoriser les connexions entre le pôle d'échanges multimodal de la gare de Pas-des-Lanciers, le parc d'activités d'Empallières et le centre-ville, notamment en mettant à disposition des véhicules électriques et stations de recharge permettant de les alimenter.

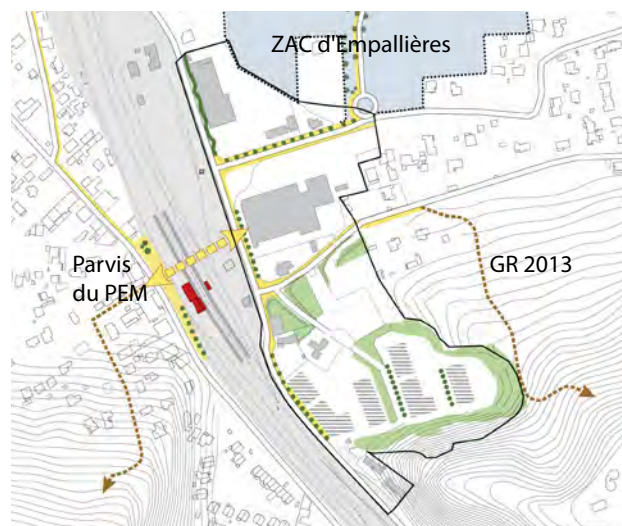
### DOG du SCOT

Orienter le développement urbain et économique vers une logique d'intensification, de renouvellement et de formes urbaines plus denses :

>> Intensifier l'urbanisation dédiée à l'économie autour de la gare de Pas-des-Lanciers ;

Améliorer les conditions d'accessibilité et de desserte : La requalification des axes structurants, l'organisation d'un corridor de transports collectifs et de modes doux d'Est en Ouest, ainsi que le développement de liaisons ferrées, amélioreront les conditions de déplacements sur ce territoire, en participant à son développement.

>> Renforcer le rôle du pôle d'échanges de la gare de Pas-des-Lanciers.



- Arbres d'alignement
- Végétalisation des talus
- Connexion avec le GR 2013
- Continuités piétonnes et espace public
- ▨ Bâti renouvelé sur la zone d'activités

*Les continuités piétonnes et le traitement paysager du site  
Illustration de principe*

paysagers qui bordent le début du chemin de la Carrère seront confortés et améliorés, de manière à rendre pérennes ces espaces précieux de pleine terre ; l'interface avec la colline sera traitée avec une lisière boisée épaisse formée d'un mélange d'arbustes et d'arbres persistants d'essences méditerranéennes ; à l'intérieur de la zone d'activités des écrans successifs formés d'alignements d'arbres structureront l'espace et constitueront un lien visuel avec la lisière boisée de la colline.

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 1 Aménagement du pôle d'échanges multimodal

L'aménagement proposé vise à organiser un pôle d'échanges multimodal «complet», permettant notamment aux usagers de traverser le faisceau ferroviaire d'Est en Ouest par l'intermédiaire du passage souterrain prolongé jusqu'à l'avenue du Raurmartin. Un parc-relais sera aménagé sur la plate-forme située en contre-haut de cette avenue, permettant d'accueillir plus de 200 places de stationnement. Les espaces situés à l'Est de la gare, sur la commune de Marignane, seront ainsi dégagés d'une grande partie des véhicules en stationnement. Le parvis de la gare devra faire l'objet d'un aménagement offrant aux piétons et cyclistes des espaces confortables et sûrs, et aux transports collectifs les emprises nécessaires à l'organisation d'un pôle d'échanges efficace.

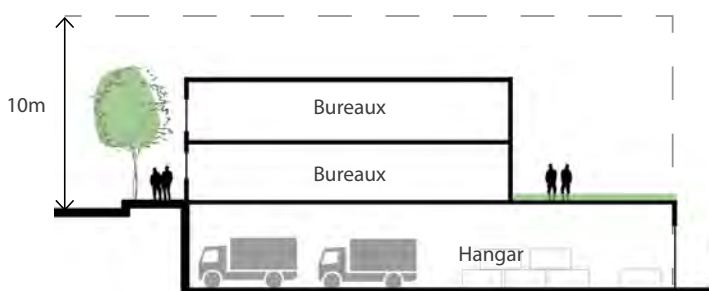
L'objectif doit être d'améliorer la desserte en transport collectif et de faciliter les mouvements de bus : pour cela les nouveaux aménagements devront permettre la mise en place de nouvelles lignes de bus et de proposer un retournement facilité, avec des arrêts côté Ouest de la gare.

### 2 Renouveau de la zone d'activités

La vocation économique de la zone d'activités située à l'Est des voies ferrées sera affirmée et même confortée par l'aménagement de la partie Sud, aujourd'hui inorganisée et donnera lieu à l'installation de bâtiments ordonnancés pouvant inclure une partie d'activités tertiaires qui pourraient trouver intérêt à s'installer ainsi à proximité de zones d'activités importantes (Empallières, quelques centaines de mètres au Nord) et du pôle d'échanges de la gare TER.

Cette zone à vocation économique est classée en zone UEb1 au PLUi, qui correspond à une activité de production industrielle, des entrepôts de petit gabarit et des bureaux. Cependant dans la partie Sud de la zone, au vu de la topographie chahutée du site, il conviendrait de dédier préférentiellement les nouvelles implantations à une mixité d'activités de type tertiaire, petit entrepôt/stockage et artisanat.

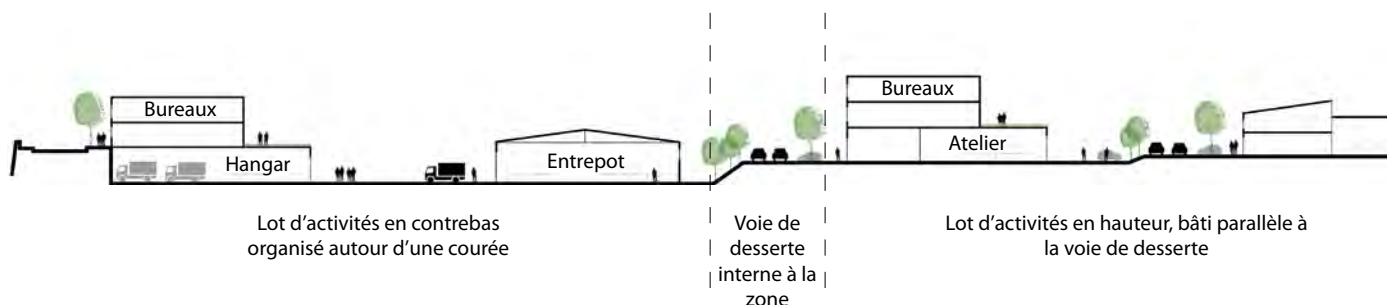
Un pôle de commerces et services, à l'échelle de la zone, pourra être créé et implanté dans la belle bâtisse en pierre conservée sur le site.



Principe de mixité d'activité dans la partie Sud du site  
Illustration de principe

### Prise en compte de la servitude liée au transport de gaz

L'OAP Pas-des-Lanciers est impactée par la servitude d'utilité publique (SUP) d'implantation et de passage des ouvrages GRTGaz situés en bordure de l'avenue de Romartin. Cette OAP est également impactée par les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de ces ouvrages. Ainsi, tout projet impacté par la servitude devra être étudié et validé par GRTGaz.



2 Coupe de principe sur la zone d'activité renouvelée et son étagement dans la pente  
Illustration de principe

## LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

Deux enjeux particuliers ont été identifiés dans l'évaluation environnementale sur le secteur de Pas-des-Lanciers :

- le secteur est concerné par des nuisances sonores très importantes, dues au PEB de l'aéroport de Marseille-Provence et à la présence de la voie ferrée ; ces nuisances sont à prendre en compte dans les projets afin d'en limiter les impacts.
- l'importance du site pour le développement et le renforcement des transports collectifs ; l'enjeu étant de favoriser leur usage et donc de participer à limiter les émissions de polluants atmosphériques et la consommation d'énergie liées aux transports.

Il s'agira aussi de maîtriser l'urbanisation dans les zones d'interface ville-nature soumises aux aléas feux de forêt. La lisière avec la colline au Sud et à l'Est de la zone d'activités dessine la limite d'urbanisation : cet espace fragile doit être entretenu, les arbres contiennent la terre et empêchent l'érosion, les sous-bois devront être débroussaillés et entretenus pour diminuer les risques d'incendies.

## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Le parc-relais sera desservi par une rampe raccordée au carrefour de l'avenue du Raumartin et du chemin de la Carrère ; les automobilistes venant du centre de Saint-Victoret ou de Marnagnane emprunteront le passage souterrain du boulevard de la Lombarde pour y accéder.

Les espaces situés à l'Est de la gare, sur la commune de Marnagnane, ainsi dégagés d'une grande partie des véhicules en stationnement, devront faire l'objet d'un aménagement en parvis de la gare, offrant aux piétons et cyclistes des espaces confortables et sûrs, et aux transports collectifs les emprises nécessaires à l'organisation d'un pôle d'échanges efficace.

Le passage souterrain sous le faisceau ferré permettra aux randonneurs empruntant le GR 2013 de passer de la barre des Broquettes à la colline Notre-Dame.

La desserte de la zone d'activités située à l'Est des voies ferrées reste inchangée par rapport à la situation actuelle : les bâtiments sont desservis par l'avenue du Raumartin.

## ESPACE ÉCONOMIQUE : VOCATIONS ET FORMES URBAINES

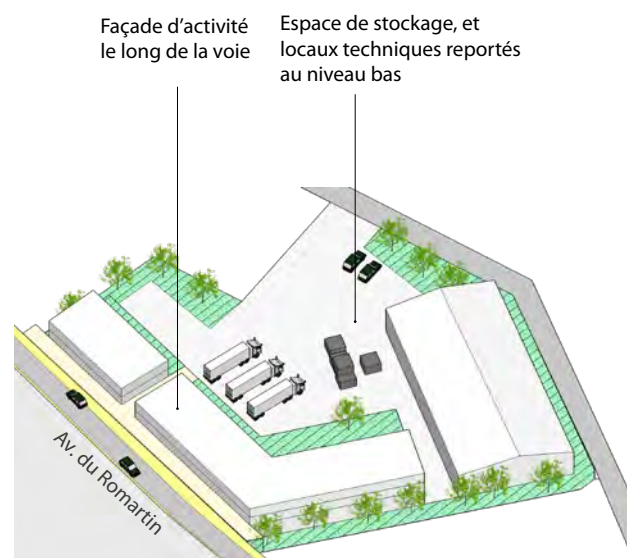
### ACTIVITÉS : INDUSTRIE, PETITE INDUSTRIE (ARTISANAT), ENTREPÔTS ET BUREAUX

Les bâtiments de la zone d'activités sont implantés à l'alignement de la RD puis ensuite disposés en bandes parallèles et étagées dans la pente.

- Les aires de dépôt et de stationnement sont systématiquement reportées en arrière de manière à ne pas être visibles directement depuis la RD.
- Le dénivelé entre la RD et le plateau bas pourrait être exploité pour disposer en façade et au contact immédiat de l'espace public (et visible depuis la gare) bureaux et accueils des activités, les locaux techniques étant reportés au niveau bas existant en continuité avec les aires de stockage et de manœuvre extérieures.
- L'emprise bâtie au sol est fixée à 50% de la surface d'un lot. 30% de la surface du lot sont traités en espace vert, dont 15% minimum en pleine terre.
- La hauteur maximum des constructions est de 10 mètres. Une attention particulière devra être apportée au traitement des toitures visibles depuis les collines alentour.

Vocations :

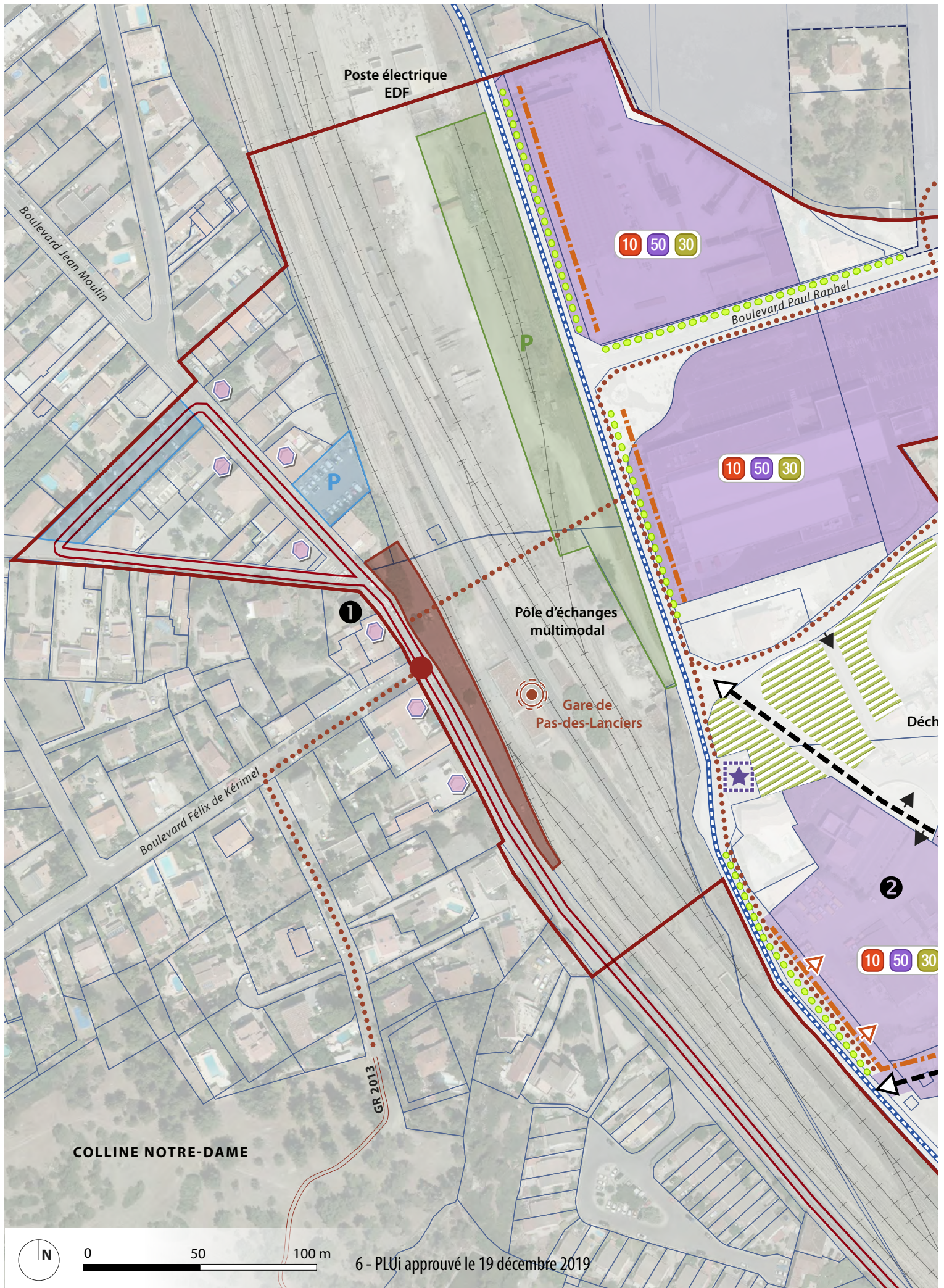
Les activités à usage d'industrie, de petite industrie (artisanat), d'entrepôts et de bureaux sont autorisées.



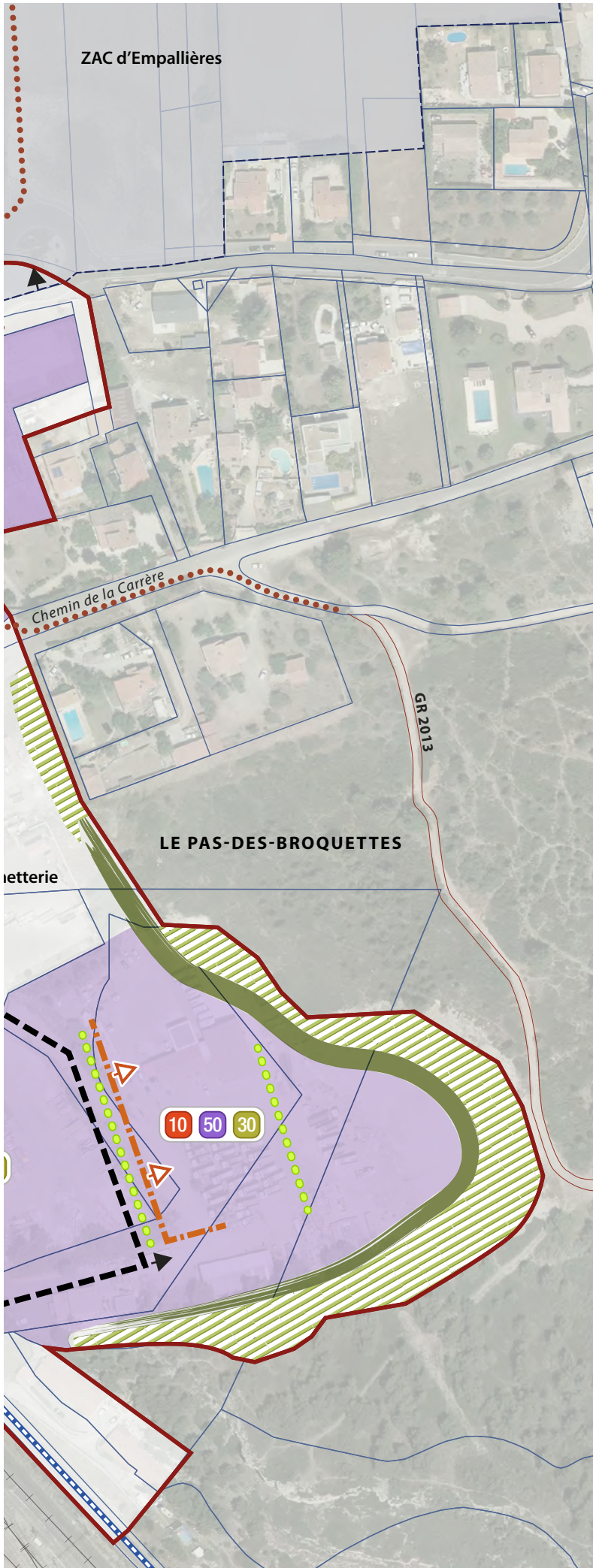
Principe d'organisation de l'activité - Illustration de principe






# PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE




















## Éléments de contexte

-  **Périmètre d'application de l'OAP**
-  **Parcellaire (source cadastre 2012)**
-  **Servitude liée au transport de gaz**



## Composition urbaine

-  Principe d'alignement avec possibilité d'interruption
-  Accès aux bâtiments
-  Mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
-  Espace naturel à conserver ou à réhabiliter
-  Lisière paysagère à aménager







## Espace public et accessibilité

-  Principe d'accès
-  Principe de raccordement (tracé à préciser)
-  TC performant existant / à créer (court terme)
-  Station de TCSP
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  Espace public à créer / requalifier
-  Alignement d'arbres ou haies à préserver ou à créer
-  Équipement à créer ou à requalifier

## Localisation des parkings

-  Autorisation
-  Parking paysager

## Formes urbaines et implantation

-  Activités : industrie, petite industrie (artisanat), entrepôts et bureaux
-  Activité commerciale de proximité à conforter ou dynamiser
-  Zone d'aménagement concerté d'Empallières
-  12 Hauteur de façade (en m)
-  30 Emprise bâtie (%)
-  50 Espaces vert (%) dont 1/2 de pleine terre