



RAPPORT DE PRÉSENTATION

D EXPLICATIONS DES CHOIX

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

—



Sommaire

Avant-propos – Méthode par entité géographique	6
Les entités géographiques ou de fonctionnements homogènes.....	7
ZOOM : Pourquoi décrire le zonage du territoire communal de Marseille selon cinq parties?.....	9
 1. LE SECTEUR CENTRE DE MARSEILLE.....	10
1.1. 1A : Les abords de Notre Dame de La Garde	12
1.2. 1B : Le Prado 1.....	19
1.3. 1C : Les abords du Jarret	23
1.4. 1D : Le centre-ville	28
1.5. 1E : Les abords de Plombières	32
1.6. 1F : Euroméditerranée	39
1.7. 1G : Les îles du Frioul	45
Les choix de zonage	45
 2. LE SECTEUR NORD LITTORAL DE MARSEILLE	47
2.1. 2A : St-André / St-Henri / L'Estaque	49
2.2. 2B : Le Port/ZA Saumaty/Bassin de Séon.....	55
2.3. 2C : Les abords des avenues de Lyon/St-Louis/La Viste/St-Antoine.....	61
2.4. 2D : ZA Les Arnavants	68
2.5. 2E : La Delorme/Les Aygalades bas	72
2.6. 2F : Notre Dame Limite/Hôpitaux Nord/St-Antoine.....	77
2.7. 2G : Les franges Est	82
2.8. 2H : Les franges Ouest	87
 3. LE SECTEUR NORD-EST DE MARSEILLE.....	92
3.1. 3A : Les abords de la LiNEA	94
3.2. 3B : Les abords du Jarret.....	100
3.3. 3C : Les abords de la L2 Nord	107
3.4. 3D : Les franges Nord.....	114
 4. LE SECTEUR EST DE MARSEILLE.....	120
4.1. 4A : Plateau de St-Barnabé	122
4.2. 4B : Les Caillols/La Pomme/Le cirque de St-Julien	128
4.3. 4C : La Timone/La Blancarde	135
4.4. 4D : Sud de l'Huveaune et de l'autoroute	141
4.5. 4E : Zone économique de la vallée de l'Huveaune	147
4.6. 4F : La Valentine/Les Olives/Les abords de la D4	153
4.7. 4G : La Treille / Les Camoins / Eoures / Les Accates / St-Menet	159
4.8. 4H : La Capelette/St-Loup	165
 5. LE SECTEUR SUD DE MARSEILLE	172
5.1. 5A : Les abords des avenues de Montredon/Pierre Mendès France	174
5.2. 5B : Les abords du Prado 2/Avenue de Hambourg/Chemin du Roy d'Espagne.....	180
5.3. 5C : Les abords du boulevard Michelet/avenue de Mazargues.....	186
5.4. 5D : Les abords du Boulevard Urbain Sud (BUS).....	192
5.5. 5E : Les franges Sud.....	198
5.6. 5F : Luminy	204
5.7. 5G : Le massif des Calanques.....	208
 6. LA PLAINE DE L'ETANG DE BERRE.....	212
6.1. 6A. La centralité communautaire de Marignane et ses abords.....	214
6.2. 6B. La plaine Est agricole de Châteauneuf-les-Martigues et Gignac-la-Nerthe 225	
 7. LE MASSIF DE LA NERTHE ET LA COTE BLEUE.....	236
7.1. 7A. Les communes en cœur de massif	239
7.2. 7B. Les communes balnéaires de la Côte bleue.....	247
 8. LES CONTREFORTS DES MASSIFS DE L'ETOILE ET DU GARLABAN 255	
8.1. 8A. Sud Allauch – Plan-de-Cuques	257
8.2. 8B. Nord Allauch-Plan de Cuques	264
8.3. 8C. Ouest Septèmes-les-Vallons	274
8.4. 8D. Est Septèmes-les-Vallons	279
 9. LE LITTORAL EST	286
9.1. 9A. Cassis.....	288

9.2.	9B. La Ciotat	296
9.3.	9C. Ceyreste	308

10.	L'INTERIEUR EST	315

10.1.	10A. Roquefort-la-Bédoule	317
10.2.	10B. Carnoux-en-Provence.....	325
10.3.	10C. Gémenos	330

11.	LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LES ZONES AU	339

11.1.	Explication des deux types de zones AU (stricte / ouverte)	340
11.1.1.	Les caractéristiques des zones AU ouvertes	340
11.1.2.	Les caractéristiques des zones AU strictes.....	341

11.2.	Principes de localisation des zones AU	342
11.2.1.	Les zones AU en renouvellement urbain	342
11.2.2.	Les zones de densification de l'enveloppe urbaine	343
11.2.3.	Les zones en extension de l'enveloppe urbaine	344
11.2.4.	A parte : les ZAC classées en zone AU	345
11.2.5.	Liste et localisation des zones par vocation.....	347

11.3.	Bilan chiffré des surfaces aménageables au sein des zones AU au regard du PADD et du potentiel du territoire	358
11.3.1.	Méthode retenue pour effectuer le bilan des surfaces aménageables au sein des zones AU au regard des objectifs du PADD.....	358
11.3.2.	Bilan des surfaces aménageables au sein des zones AU à vocation résidentielle	358
11.3.3.	Bilan des surfaces aménageables au sein des zones AU à vocation économique, de tourisme et de loisirs	360
11.3.4.	Bilan des surfaces aménageables au sein des zones AU à vocation d'équipements	361

12.	TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES PAR ZONE	362

12.1.	Les zones urbaines.....	362
12.1.1.	Les zones urbaines mixtes à dominante résidentielle	362
12.1.2.	Les zones urbaines mixtes spécifiques.....	363
12.1.3.	Les zones urbaines dédiées.....	364

12.2.	Les zones à urbaniser.....	365

12.3.	Les zones agricoles et naturelles	365

Avant-propos – Méthode par entité géographique

Le territoire de Marseille Provence est complexe et morcelé. Entre la définition de ses limites et la diversité des tissus urbains, notamment à Marseille, il présente une forme à part entière dans le paysage territorial national.

Dans le cadre du projet de PLUi, et notamment dans la constitution du rapport de présentation, il s'agit donc d'intégrer ces spécificités pour traduire le plus fidèlement possible, les choix qui ont été faits pour définir le projet et sa traduction réglementaire.

Aussi, afin que l'exposé des choix retenus pour établir le zonage soit le plus lisible possible, la déclinaison des explications se fera, selon une approche géographique, à différentes échelles en fonction de la complexité de composition du territoire et de la diversité des enjeux poursuivis dans chacun des secteurs.

La définition de secteurs géographiques cohérents est donc un préalable inévitable à l'explication des motifs définis pour le découpage du zonage.

Le territoire sera découpé en dix entités cohérentes, dont cinq couvrent la seule commune de Marseille. Ces entités sont définies comme telles (du Sud-Est au Nord-Ouest) :

- Le centre-ville de Marseille ;
- Les quartiers Sud (Marseille-Sud) ;
- La vallée de l'Huveaune (Marseille-Est) ;
- Le Nord-littoral (Marseille Nord-Ouest) ;
- Le Nord-Est marseillais ;
- La plaine de l'étang de Berre (Saint-Victoret, Marignane, Gignac-La-Nerthe, Châteauneuf-les-Martigues)
- Le Massif de la Nerthe et la Côte Bleue (Le Rove, Ensues-la-Redonne, Carry-le-Rouet, Sausset-les-Pins) ;
- Les contreforts des massifs de l'Etoile et du Garlaban (Plan de Cuques, Allauch, Septèmes-les-Vallons) ;
- Le littoral Est, du Cap Canaille aux Calanques (La Ciotat, Ceyreste, Cassis) ;
- L'intérieur Est (Gémenos, Roquefort-la-Bédoule, Carnoux en Provence).

L'explication des choix retenus pour définir le zonage sera faite à une échelle parfois inférieure, précisée en fonction des enjeux et spécificités de certains secteurs.

L'approche géographique permet de développer des éléments explicatifs à une échelle fine, révélant les spécificités de chaque portion du territoire. A l'échelle de chaque secteur, il s'agira donc de rappeler le contexte géographique, urbain, environnemental, ainsi que les dynamiques de projet à l'œuvre dans son enveloppe.

Ensuite, seront déclinés les différents sous-secteurs qui le composent. C'est à leur échelle que les éléments d'explications seront étoffés, dans un premier temps au regard des éléments de diagnostic et d'enjeux géographiques (topographie, paysages urbain et naturel), infrastructuels (accessibilité, réseaux), de prise en compte des risques, ainsi que les potentiels de développement ou de renouvellement.

Dans un second temps, ce sont les zonages retenus dans les sous-secteurs qui seront expliqués au regard des caractéristiques des tissus et de leurs potentiels d'évolution. La cohérence entre le zonage et le PADD, en particulier les cahiers communaux devra également être avérée dans cette partie.

NB : Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, les explications des choix faits dans le PADD, les OAP et le règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement de niveaux international, communautaire ou national, ainsi que le choix pour définir des solutions de substitution raisonnables aux incidences sont directement traitées dans le Tome E / Volume 1 du Rapport de Présentation, pièce dédiée à l'Evaluation environnementale.

LES ENTITES GEOGRAPHIQUES OU DE FONCTIONNEMENTS HOMOGENES

Afin de présenter plus précisément le détail des découpages du zonage, le recours à des subdivisions par entités géographiques ou de fonctionnement homogène a été privilégié pour détailler le découpage territorial des zones du PLU.

Au nombre de 48, dont 34 pour la ville de Marseille, ces entités permettent notamment d'illustrer graphiquement le zonage retenu.

Ce sont :

Secteur du territoire communal	Dénomination utilisée pour l'exposé des choix de zonage de l'entité géographique	Numéros des planches concernées
1. Marseille Centre	1A : Les abords de Notre Dame de La Garde	Centre 47 / 47 / 52
	1B : Le Prado 1	Centre 47 / 52
	1C : Les abords du Jarret	Centre 34 / 40 / 47 / 48
	1D : Le centre-ville	Centre 39 / 40 / 46 / 47
	1E : Les abords de Plombières	Centre 27 / 33 / 34
	1F : Euroméditerranée	Centre 26 / 27 / 33 / 34 / 39 / 40
	1G : Les îles du Frioul	Centre 45
2. Marseille Nord Littoral	2A : St André/St Henri/L'Estaque	Centre 11 / 12 / 13 / 19
	2B : Le Port/ZA Saumaty/Bassin de Séon	Centre 11 / 12 / 13 / 18 / 19 / 20 / 26 / 33
	2C : Les abords des avenues de Lyon/St-Louis/La Viste/St-Antoine	Centre 06 / 07 / 12 / 13 / 20 / 26 / 27
	2D : ZA Les Arnavaux	Centre 20 / 27
	2E : La Delorme/Les Aigalades bas	Centre 13 / 20 / 21
	2F : ND Limite/Hôpitaux Nord/St-Antoine	Centre 04 / 07
	2G : Les franges Est	Centre 04 / 07 / 13
	2H : Les franges Ouest	Centre 05 / 06 / 11 / 12 / 18 Ouest 26
3. Marseille Nord Est	3A : Les abords de la LiNEA	Centre 15 / 16 / 22 / 23
	3B : Les abords du Jarret	Centre 23 / 28 / 29 / 34 / 35
	3C : Les abords de la L2 Nord	Centre 21 / 22 / 27 / 28 / 29 / 34
	3D : Les franges Nord	Centre 08 / 09 / 14 / 15 / 16 / 21 / 22 / 23
	4A : Plateau de St-Barnabé	Centre 29 / 35 / 36 / 41

4. Marseille Est	4B : Les Caillols/La Pomme/Le cirque de St-Julien	Centre 36 / 41 / 42 / 48
	4C : La Timone/La Blancarde	Centre 34 / 35 / 40 / 41 / 48
	4D : Sud de l'Huveaune et de l'autoroute	Centre 42 / 49 / 50 / 51
	4E : Zone économique de la vallée de l'Huveaune	Centre 42 / 49 Centre 43 / 50 / 51
	4F : La Valentine/Les Olives/Les abords de la D4	Centre 29 / 30 / 36 / 37 / 42 / 43
	4G : La Treille/Les Camoins/Eoures/Les Accates/St-Menet	Centre 37 / 38 / 43 / 44
	4H : La Capelette/St-Loup	Centre 47 / 48 / 49 / 53 / 54
5. Marseille Sud	5A : Les abords des avenues de Montredon/Pierre Mendès France	Centre 52 / 58 / 61 / 62
	5B : Les abords du Prado 2/Avenue de Hambourg/Chemin du Roy d'Espagne	Centre 52 / 58 / 59 / 62 / 63
	5C : Les abords du boulevard Michel/avenue de Mazargues	Centre 53 / 58 / 59
	5D : Les abords du Boulevard Urbain Sud (BUS)	Centre 48 / 53 / 54 / 59
	5E : Les franges Sud	Centre 54 / 59 / 60 / 61 / 62 / 63 / 67
6. Plaine de l'Etang de Berre	5F : Luminy	Centre 63 / 64 / 68
	5G : Le massif des Calanques	Centre 49 / 50 / 51 / 54 / 55 / 56 / 60 / 62 / 63 / 64 / 65 / 66 / 67 / 68 / 69 / 70
	6A. Centralité communautaire de Mari-gnane et de ses abords	Ouest 01 à 09 / 13 / 14
7. Massif de la Nerthe et Côte Bleue	6B. Plaine Est de Châteauneuf-les-Martigues et Gignac-la-Nerthe	Ouest 03 / 10 à 15 / 17 à 20
	7A. Communes en cœur de massif	Ouest 14 / 15 / 19 / 20 / 21 / 23 à 30 / 33 à 36
8. Contreforts des massifs de l'Etoile et du Garlaban	7B. Les communes balnéaires de la Côte Bleue	Ouest 16 / 17 / 18 / 22 / 23 / 27 / 31 / 32 / 33
	8A. Sud Allauch – Plan de Cuques	Centre 23 / 30 / 31 / 32 / 37
	8B. Nord Allauch – Plan de Cuques	Centre 09 / 10 / 16 / 17 / 23 à 25 / 30 à 32
	8C. Ouest Septèmes-les-Vallons	Centre 01 / 03 / 04 / 07
	8D. Est Septèmes-les-Vallons	Centre 01 / 02 / 04 / 07 / 08

9. Littoral Est	9A. Cassis	Centre 65 / 69 / 70 Est 12 / 17 / 18 / 21 / 22 / 26 / 27
	9B. La Ciotat	Est 23 à 25 / 27 à 35
	9C. Ceyreste	Est 14 / 15 / 19 / 20 / 23 / 24 / 25
10. L'intérieur Est	10 A. Roquefort-la-Bédoule	Est 07 / 10 / 11 / 13 / 14 / 15 / 16 / 18
	10B. Carnoux-en-Provence	Est 09 / 12 / 13
	10C. Gémenos	Est 01 à 08

ZOOM : POURQUOI DECRIRE LE ZONAGE DU TERRITOIRE COMMUNAL DE MARSEILLE SELON CINQ PARTIES?

Dans la même logique que lors de la révision du POS et sa transformation en PLU, 5 territoires d'études ont été retenus pour Marseille : le Centre, le Nord-Littoral, le Nord-Est, l'Est et le Sud. Le Schéma de Cohérence "Marseille 2015", établi en 1997, faisait déjà référence de façon analogue à ces 5 territoires principaux pour décrire les enjeux et décliner les projets à venir.

Alors que d'autres logiques de découpage (administratives notamment) auraient pu être prises en compte, ce choix paraît néanmoins toujours éclairé, avec une certaine pertinence, les problématiques marseillaises (mobilité, environnement et gestion des risques, habitat, etc.), tout en évitant une trop grande fragmentation du regard porté sur la ville.

Les parties du territoire communal proposées, si elles ne sont pas uniformes, présentent chacune une certaine homogénéité et correspondent à des morceaux de ville porteurs de sens : situation géographique et paysagère, relation centre-périphérie, forme urbaine, vocation économique et résidentielle, etc.

- **La partie "Centre"** correspond aux tissus urbains les plus denses : implantation historique, ancienneté du bâti, grandes fonctions métropolitaines, concentration d'activités et de logements au sein d'un tissu mixte, polarité commerciale, bonne desserte en transports collectifs et congestion dans le fonctionnement urbain. Situé au cœur de la ville, il couvre les 1^{er}, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e et 7^e arrondissements, ainsi qu'une partie des 2^e (jusqu'au boulevard du Capitaine Gèze) et 8^e arrondissements (jusqu'au rond-point du Prado) qui s'apparentent à ces mêmes tissus centraux. La topographie, parfois contraignante, a limité l'urbanisation, comme sur la colline habitée de Perrier avec des quartiers en balcon sur la ville et la mer. Le territoire Centre possède la particularité d'inclure l'archipel du Frioul.
- **La partie "Sud"** s'étend sur la majeure partie du 8^e arrondissement ainsi que le 9^e arrondissement. Elle est bordée d'une façade maritime attractive à vocation résidentielle et de loisirs, s'étendant jusqu'au Massif de Marseilleveyre, cœur du Parc National des Calanques. Le développement urbain s'est fait en grande partie sous forme de secteurs de collectifs, favorisé par une topographie douce et des axes historiques de transport (Prado, Michelet...) et de villages cabanonniers sur le littoral des calanques. Il abrite un tissu urbain mixte sur le plan des fonctions, des formes résidentielles diversifiées, des activités économiques principalement tertiaires, le technopôle/campus de Luminy et le pôle hospitalier Sud.

- **La partie "Est"** correspond à la Vallée de l'Huveaune et couvre en partie les 10^e, les 11^e et 12^e arrondissements. Autre territoire présentant une activité économique et industrielle historique, il accueille également nombre d'infrastructures de transport : la Vallée de l'Huveaune est en effet l'accès privilégié au territoire marseillais depuis la plaine d'Aubagne. Le tissu urbain à vocation résidentielle y est structuré autour d'une mosaïque de collectifs denses, de noyaux villageois, de tissus pavillonnaires et fortement soumis à différents types de risques (inondations, incendies, risque technologique...).
- **La partie "Nord-Est"** s'étend principalement sur les 13^e et 14^e arrondissements, entre l'autoroute A7 à l'Ouest, les limites du bassin versant du Jarret à l'Est, le ruisseau de Plombières au Sud et les contreforts du massif de l'Étoile au Nord. C'est un paysage de collines et de buttes, fortement marqué par l'urbanisation massive des années 60-70, parfois en confrontation directe avec le tissu pavillonnaire et les extensions urbaines nées du développement de la "campagne" marseillaise. En effet, cette partie du territoire est caractérisée par les grands développements récents du technopôle de Château-Gombert et des lotissements pavillonnaires.
- **La partie "Nord-Littoral"** s'étend depuis la façade maritime vers le sillon de l'autoroute A7. A cheval sur une partie du 2^e, les 15^e, 16^e et une frange du 14^e arrondissement, elle correspond principalement au bassin versant du ruisseau des Aygaldes et intègre le Massif de la Nerthe.

Tissu urbain hétérogène, organisé autour de noyaux villageois, ce territoire est également marqué par les extensions sous forme de grands ensembles caractéristiques des années 60-70. Fragmenté par les infrastructures et en grande partie coupé de l'accès à la mer par les espaces portuaires, il est particulièrement concerné par les enjeux de renouvellement urbain dont l'OIN « Euroméditerranée » constitue le principal moteur, au Sud. On y note la présence stratégique des bassins Est du port de Marseille-Fos dans son implantation physique et dans son rapport au développement économique des espaces urbains arrière portuaire. Des équipements de rayonnement métropolitain complètent le territoire avec la centralité économique du centre commercial Grand Littoral et le pôle hospitalier Nord ; les anciens sites industriels et carrières de la Nerthe étant des projets futurs.

1. Le secteur Centre de Marseille

Rappel des principales caractéristiques du territoire :

Le secteur centre de Marseille est un espace urbain emblématique, symbole de l'identité marseillaise, qui concentre la majeure partie du patrimoine bâti historique de la ville, ainsi qu'une concentration de grands équipements métropolitains tel que la Gare St Charles par exemple.

L'extension du grand centre-ville s'effectue au travers de l'OIN « Euroméditerranée », constituant un moteur de redynamisation urbaine et économique.

Le centre-ville constitue le principal pôle d'emploi de Marseille, et représente un niveau de centralité commerciale de rang métropolitain.

Par ailleurs, il dispose du plus important pôle de plaisance (Frioul, Vieux-Port) de la Métropole.

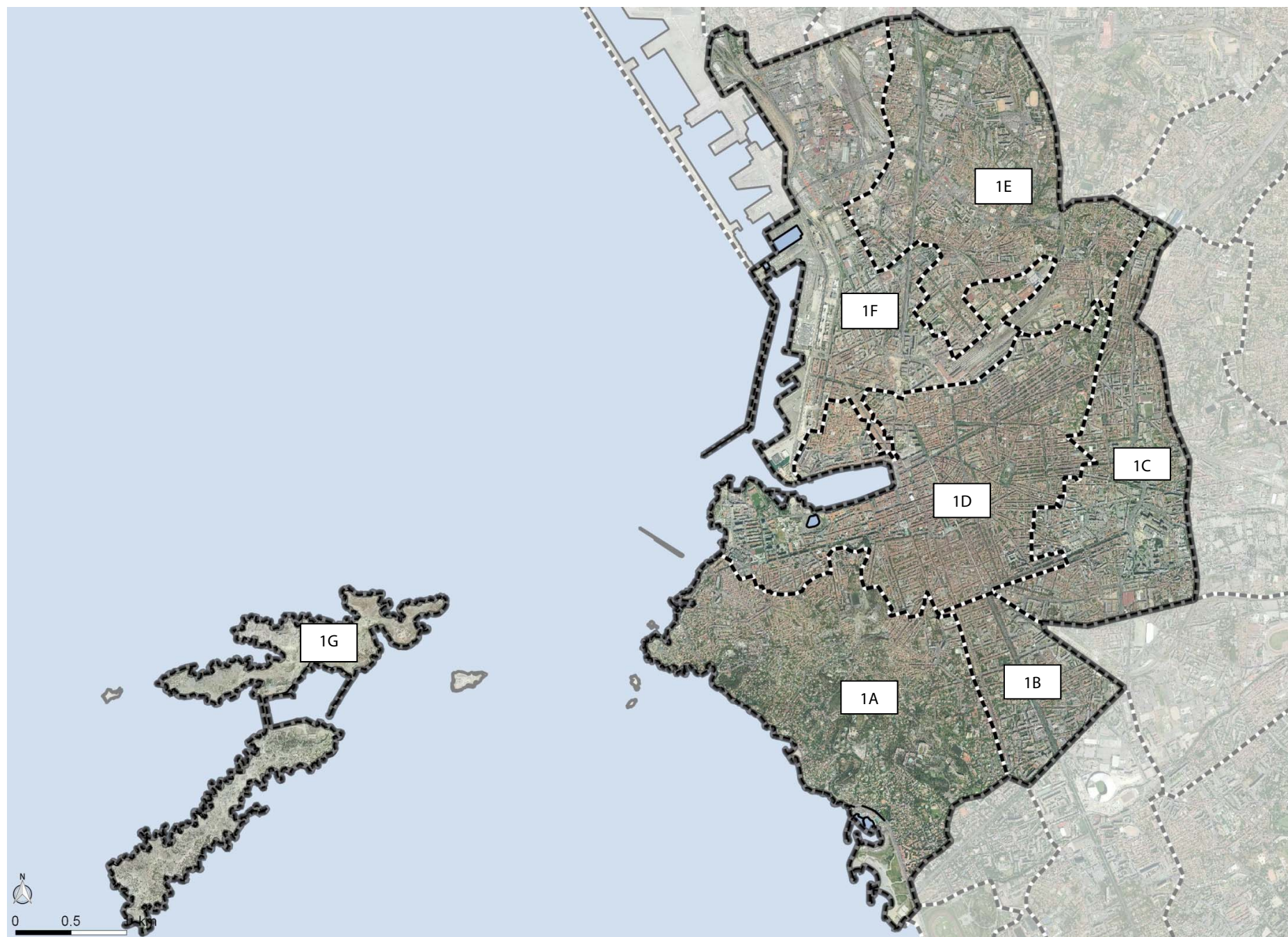
Le réseau de transports en commun est de très bonne qualité et s'est fortement développé ces dernières années, malgré certaines enclaves qui subsistent.

Le cadre naturel et paysager est exceptionnel : Rade Sud, îles, calanques, plus de 200 ha de parcs publics et de plages, l'Huveaune et le canal de Marseille.

Description des sous-secteurs le composant :

De manière à avoir une présentation plus fine, le secteur Centre a été redécoupé en 7 sous-secteurs :

- Sous-secteur 1A : Les abords de Notre Dame de La Garde
- Sous-secteur 1B : Le Prado 1
- Sous-secteur 1C : Les abords du Jarret
- Sous-secteur 1D : Le centre-ville
- Sous-secteur 1E : Les abords de Plombières
- Sous-secteur 1F : Euroméditerranée
- Sous-secteur 1G : Les îles du Frioul



1.1. 1A : Les abords de Notre Dame de La Garde

Ce sous-secteur est un ancien terroir situé aux portes du centre-ville où l'occupation saisonnière de la fin du XIX^e a laissé place à une occupation permanente au XX^e. Il s'étend sur les quartiers d'Endoume, de Bompard, du Roucas Blanc, de Périer, de Vauban et de St Victor.

- **Contexte topographique**

La partie Ouest s'est développée sur un éperon rocheux situé au-dessus du niveau de la mer, avec ponctuellement, des fonds de vallons qui atteignent le niveau de la mer, notamment sur le vallon des Auffes, l'anse de Malmousque, l'anse de la Fausse Monnaie... A noter également la présence de quelques plages (plage du Prophète et une partie des plages du Prado).

La partie Est s'est développée sur les massifs pentus, les vallons et les thalwegs étroits des collines de Notre Dame de La Garde et du Roucas Blanc. A noter la présence sur le secteur de nombreux affleurements rocheux.

Ainsi, le sous-secteur est fortement contraint.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux**

Sur le sous-secteur, **les conditions d'accessibilité ne sont pas optimales.**

La desserte principale est assurée par la Corniche du Président John Fitzgerald Kennedy (2x2 voies) supportant tous les usages, du Nord vers le Sud et la rue d'Endoume d'Est en Ouest. A noter que les axes principaux sont rapidement saturés notamment aux heures de pointe compte tenu du nombre de quartiers qu'ils desservent.

La desserte secondaire est assurée par de nombreuses rues et boulevards, dont le maillage et les gabarits ne sont pas adaptés aux circulations supportées. De plus, sur de nombreux secteurs, l'élargissement des voies, la topographie et la privatisation de certains tronçons complexifient également le maillage et la desserte.

La qualité de la desserte en TC, assurée par les seuls bus, est variable. Relativement bonne le long des axes principaux et sur quelques voies secondaires, malgré l'absence de TCSP et globalement absente à l'intérieur des quartiers du fait notamment d'un maillage insuffisant et de voiries trop étroites.

A noter que le sous-secteur est fortement contraint par le stationnement sur les voies publiques.

- **Prise en compte des risques**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI de l'Huveaune dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Les parties les plus boisées du massif du Roucas Blanc et de la colline Notre Dame de La Garde sont concernées.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : aléas forts sur une partie des quartiers de Vauban, les hauts de Périer et sur les points hauts des collines ; aléas faibles sur le quartier d'Endoume, les hauts de Périer et sous la ligne de fort aléa des collines.

- **Intégration dans le paysage urbain**

Ce sous-secteur est constitué de 2 noyaux villageois : Endoume et St Victor, de plusieurs quartiers de type faubourg, en extension du centre-ville (Bompard, Vauban, Périer...) ainsi que de quartiers balnéaires (Roucas Blanc, Malmousque...) dits en balcon. L'ensemble des abords de la colline Notre-Dame de la Garde, et notamment ses versants occidentaux, sont emblématiques du paysage marseillais.

Les quartiers au Nord du sous-secteur en extension du centre-ville en reprennent ses caractéristiques (organisation orthonormée, implantation à l'alignement...).

Le reste du sous-secteur est constitué majoritairement de pavillonnaires en remplacement de l'urbanisation ancienne constituée de châteaux et de cabanons. A noter toutefois la présence de petits collectifs.

Afin de préserver l'architecture de certains quartiers/hameaux, des protections de formes d'habitats remarquables ont été édictées sur le sous-secteur. Cela concerne les formes de « quartiers en balcon » (voir Tome D / volume 3 – Chapitre 5) sur les pentes de la colline de Notre-Dame de la Garde (Roucas Blanc, Malmousque, Vauban, Bompard et Endoume) ; « habitat cabanonier » sur le vallon des Auffes ; et « grands ensembles » sur un secteur du Roucas Blanc.

A noter la présence d'un grand pôle d'équipements à savoir le centre des convalescents et des permissionnaires de la Légion Etrangère sur la pointe d'Endoume et d'un pôle nautique, la base nautique du Roucas Blanc.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

Ce secteur offre un patrimoine naturel riche (pins, vestiges des parcs et jardins des maisons de Maître et des châteaux...) et des paysages variés, issus de la topographie du site, entre mer et colline.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

De plus, afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (UV/Nt/Ns), des protections de boisements (EBC, L151...) ou encore des prescriptions de vue depuis Notre-Dame de la Garde vers le Vieux Port ont été prévus. Le site classé de Notre Dame de La Garde fait l'objet d'un zonage adapté et d'une protection paysagère renforcée EBC « Loi Littoral ». A noter également la protection renforcée, EBC « Loi Littoral », sur les masses boisées les plus significatives des collines du Roucas Blanc. Enfin, au vu du très fort impact paysager des boisements résiduels des quartiers d'Endoume, Malmousque, Bompard, Roucas Blanc, colline Périer et le quartier du Prado 2 jusqu'à l'Huveaune, une protection paysagère a été instaurée.

De plus, une partie de ces quartiers se situant dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), issus de l'application de la Loi Littoral, la densification et les hauteurs sont limitées, afin notamment d'éviter les co-visibilités.

- **Potentiel de densification / renouvellement**

Au vu de l'organisation de l'espace et des contraintes (topographie, risques...), un renouvellement limité peut être envisagé à l'échelle parcellaire, à condition de respecter les prescriptions notamment patrimoniale (alignement, saillies...). A noter que le sous-secteur est concerné par l'OAP-MARS 19 « Stade nautique du Roucas Blanc ».

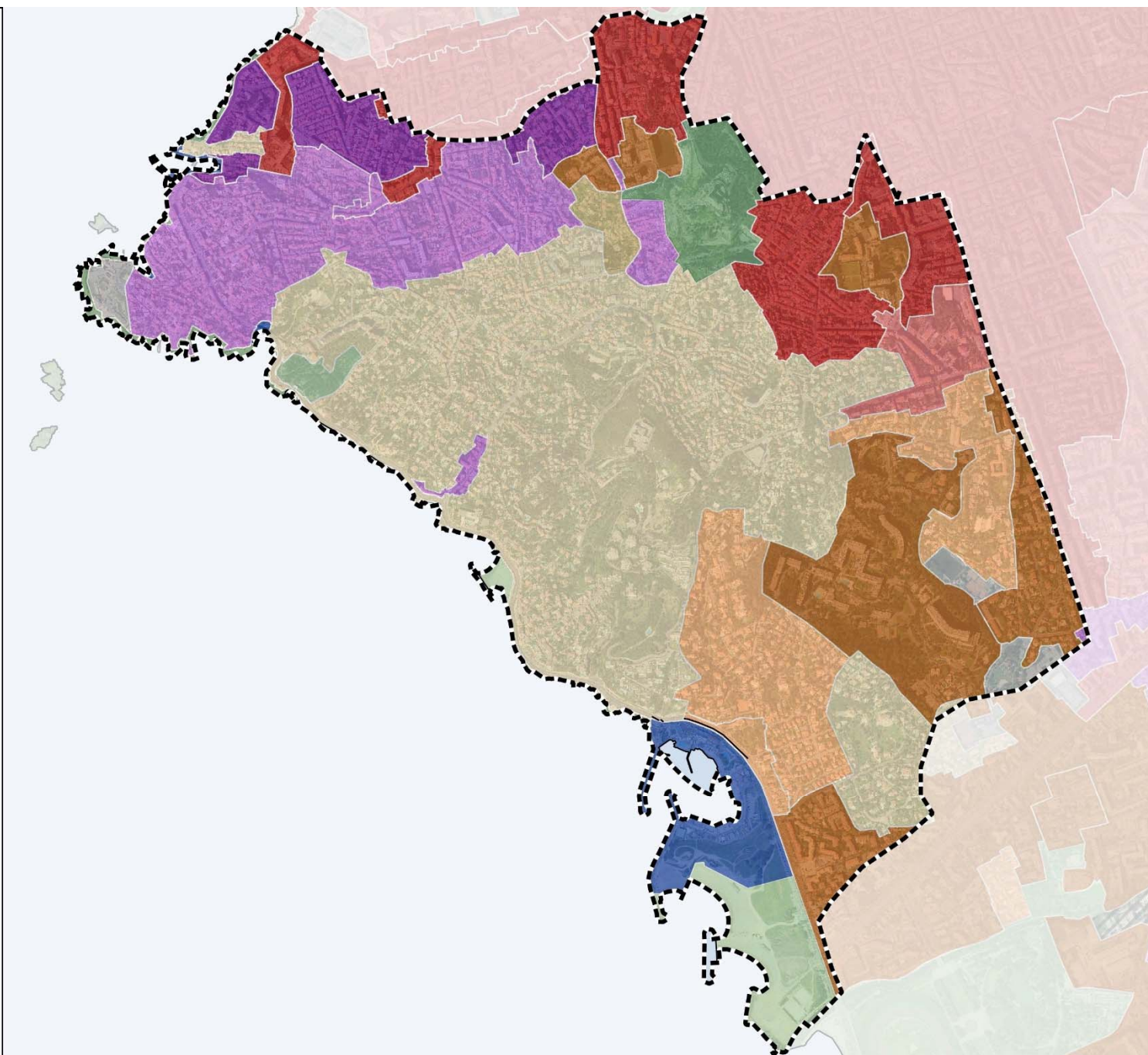
Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

- UA
- UAe
- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UCt
- UE
- UP1
- UP2 à UP4
- UQ
- UV
- N



Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UAp	Le zonage est défini sur les noyaux villageois à fort caractère patrimonial de St Victor, Bompard et une partie de Vauban dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.2 « Permettre les évolutions des quartiers en balcon sur la mer et leur modernisation sans rien perdre de leurs qualités » 2.5 « Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique » ; « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « ...préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville »
UA	Le zonage est défini sur le quartier de Vauban. Le tissu est constitué majoritairement d'immeubles de rapport. Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre, comme en UAp mais avec des qualités architecturales moins importantes. Le zonage UA permet d'en préserver les caractéristiques (implantation, hauteur...). Au vu des contraintes et des tissus environnants, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes sur les séquences architecturales voisines.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.3.1 « Dans les noyaux villageois et dans les quartiers où la valeur patrimoniale est un identifiant majeur du tissu urbain et de la structure urbaine, les évolutions urbaines nécessaires devront prendre appui sur la mise en valeur du patrimoine. »
UAe	Le zonage est défini sur le quartier Périer / Gaston Crémieux, constitué d'un tissu mixte de collectifs modernes et d'immeubles de rapport. Ces secteurs sont situés à l'interface de zones UP, UA et UC. De par les tissus existants et la présence des TC à proximité immédiate, certaines parcelles sous utilisées pourraient évoluer. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu du tissu existant et à proximité, le choix a été fait de maintenir les constructions dans leurs enveloppes actuelles, de ce fait, la hauteur a été limitée à R+5 ou R+7 max selon la largeur sur voie. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UBp	Le zonage est défini sur le noyau villageois à fort caractère patrimonial d'Endoume (notamment sur les premières bandes de constructions de part et d'autre de la rue d'Endoume depuis le bd Bompard jusqu'à la place Saint-Eugène), de Samatan et le secteur situé au pied Nord-Ouest de Notre Dame de La Garde, dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles et/ou patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées.	2.5 « Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique » ; « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; « préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers... » 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBt	Le zonage est défini sur une grande partie du quartier d'Endoume, au pied Ouest de Notre Dame de La Garde et sur une partie du Roucas Blanc au niveau du vallon de l'Oriol. Le tissu est constitué de petits collectifs anciens et modernes en transition avec des tissus discontinus de pavillonnaires UP2b. Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre, comme en UBp mais avec des qualités architecturales moins importantes. Le zonage UBt permet d'en préserver les caractéristiques (secteur de transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes et des tissus environnants, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes dominantes, soit R+1max, exception faite des abords de la place Saint-Eugène à Endoume, où des hauteurs supérieures ont été admises pour encadrer la place et y maintenir une certaine vitalité. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.2 « Permettre les évolutions des quartiers en balcon sur la mer et leur modernisation sans rien perdre de leurs qualités » 2.5 «Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; «Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville »
UB	Le zonage est défini à l'Ouest du quartier d'Endoume, en façade de la corniche John Fitzgerald Kennedy, entre le bd des Dardanelles et le bd Augustin Cieussa. Le tissu est globalement constitué de maisons de ville et d'immeubles de rapport. Les constructions sont implantées à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, et libèrent généralement des jardins à l'arrière des parcelles. Le zonage permet donc de renforcer ces caractéristiques (implantation, espaces verts...). Au vu des contraintes de la loi Littoral et afin de conserver les densités existantes en Espaces Proches du Rivage (EPR), les hauteurs ont été limitées à R+2.	
UC	Le zonage est défini sur la frange Sud de l'avenue Périer, le secteur entre Vauban et le Haut Breteuil, la Cadenelle et sur un ensemble au pied Nord-Ouest de Notre Dame de La Garde. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, et plus ou moins récent. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Sur ces quartiers, au vu des contraintes (Loi Littoral, topographie, risques...) et des enjeux paysagers, le choix a été fait de limiter la volumétrie des constructions (emprise au sol et hauteur) ce, afin qu'elles s'intègrent au mieux dans le paysage où alternent constructions de collectifs modernes dans la pente et grands espaces de respiration. Les règles de la zone en termes d'obligation d'espaces végétalisés, d'espaces de pleine terre, d'implantation, ainsi que les outils de protection de certains boisements et jardins, garantissent la préservation des caractéristiques paysagères de ces quartiers. La densification y reste ponctuellement possible, mais dans le respect du paysage environnant.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt	Le zonage est défini sur les quartiers de Périer, au Sud du quartier du Roucas Blanc et à l'Est de la base nautique du Roucas Blanc. Il s'agit d'un tissu discontinu constitué de petits collectifs et de tissus pavillonnaires en milieu urbain et périurbain. Situé à l'interface entre des zones UP et UC, ce zonage permet une évolution progressive des constructions. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des emprises maximales pouvant être atteintes.	

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Sur ces quartiers, au vu des contraintes (Loi Littoral, topographie, risques...) et des enjeux paysagers, le choix a été fait de maintenir les constructions dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...), d'où des emprises au sol variant de 20 à 30% max. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de Bom-pard, du Roucas Blanc, d'une partie au Nord du quartier d'Endoume, d'un secteur au Sud de La Cadenelle et du pied Ouest de Notre Dame de La Garde. A noter qu'afin de préserver la qualité/forme architecturale de ces quartiers, une servitude « quartier en balcon » a été créé. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte des contraintes (accessibilité, risques ...) comme des enjeux paysagers – notamment au regard de la prise en compte des Espaces Proches du Rivage au titre de la Loi Littoral. Le choix a donc été fait de conserver des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) relativement identiques à l'existant. La portée de ces règles est également environnementale (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, ...). Une dominante de zone UP2b limitant l'emprise au sol à 20% a donc été retenue, permettant une densification particulièrement maîtrisée du secteur. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants, de nombreux boisements ont été protégés.	1.2 « Permettre les évolutions des quartiers en balcon sur la mer et leur modernisation sans rien perdre de leurs qualités » 2.5 « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; « préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers... » 4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UEsN	Le zonage est défini sur les zones économiques dédiées au nautisme et aux ports de plaisance de l'anse de Mal-mousque, l'anse de la Fausse Monnaie et du Vallon des Auffes. Afin de permettre les aménagements liés à l'accueil des épreuves des JO 2024 la base nautique du Roucas Blanc dispose d'un zonage spécifique (UEsN2).	1.2 « Promouvoir la mise en valeur des petits ports de la rade, emblématiques de Marseille... » 1.4.2 « Permettre le développement général des activités en adaptant les stades nautiques, notamment celui de la base nautique du Roucas Blanc... » 1.8 « Poursuivre l'adaptation des espaces publics à l'accueil de manifestations... »
UVp	Le zonage est défini sur les zones de plage situées en milieu urbain, lesquelles sont aménagées pour l'accueil d'équipements sanitaires, de surveillance, de locaux d'entretien et/ou à destination d'activités de loisirs et facilitent l'installation d'occupation temporaires. Ces plages constituent de véritables espaces et équipements publics qui contribuent grandement à la qualité de vie des citoyens et participent au renforcement de l'attractivité touristique. Il s'agit ici des plages aménagées du Prado et du Prophète.	1.4.2 Structurer les pôles de loisirs et touristiques littoraux

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer la qualité de vie des citoyens. Il s'agit du parc Valmer. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQP	Le zonage est défini sur un ensemble d'équipements d'intérêt général public ou privé incluant la mairie du 8 ^{ème} arrondissement et le parc Bagatelle, ainsi que l'école de Provence et le site du tennis club de Marseille. Plus au Nord, le stade Flotte et le club de tennis privé « William » sont également concernés par ce zonage. Ces équipements répondent aux besoins administratifs, scolaires et d'activités sportives de la population du quartier. Ils sont ainsi voués à perdurer dans le temps.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)
UQG	Le zonage est défini sur la zone urbaine dédiée à la Défense Nationale de la pointe d'Endoume. Il s'agit du Centre de Convalescents et des Permissionnaires de la Légion Etrangère.	<i>Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s'agit pas d'une compétence du Territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l'Etat en la matière.</i>
Ns	Le zonage est défini sur le front de mer. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements sont permises.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
Nt	La zone a été définie pour permettre des aménagements légers relatifs à l'accueil du public sur la colline Notre-Dame de la Garde. Dans ce zonage, un EBC est défini pour préserver toute la partie naturelle (boisée ou non) entourant la basilique.	1.8. Conforter les sites d'équipements culturels, touristiques et événementiels majeurs 2.4. Valoriser les paysages porteurs des identités locales

1.2. 1B : Le Prado 1

Il s'étend sur les quartiers du Rouet et le bas de Périer, entre le rond-point du Prado au Sud, qui constitue une entrée du grand centre-ville et la place Castellane au Nord. Cette immense avenue en forme d'équerre mesure 3 400 m de long et 60 m de large, en faisant la deuxième plus large artère de France (après les Champs Elysées, 70 m).

- **Contexte topographique :**

Le sous-secteur ayant été construit sur des terrains marécageux réputés insalubres car traversés par le Jarret, considéré dans les années 1840, comme la « chasse d'eau » des quartiers Sud vers l'Huveaune, la topographie ne présente pas de contraintes particulières. A noter toutefois, qu'en limite Ouest, elle commence à s'accroître en direction des contreforts des collines Périer et Notre Dame de La Garde.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Sur ce sous-secteur, **les conditions d'accessibilité primaires sont très bonnes.**

La desserte principale est assurée par l'avenue du Prado (2x2 voies) supportant tous les usages, avec un système de contre-allées et de voies réservées aux bus. En limite Nord-Est, Ouest et Sud se trouvent également l'avenue Jules Cantini, la rue Paradis (en sens unique sur une partie) et la RD559 desservant également le sous-secteur. A noter, la présence d'une trémie pour rejoindre l'A50 et le tunnel Prado-Carénage à l'extrémité Sud du sous-secteur (rond-point du Prado).

La desserte secondaire est assurée par de nombreuses rues et boulevards, dont les gabarits ne sont pas forcément adaptés aux circulations supportées, desservant l'intérieur des quartiers et renvoyant sur les axes principaux.

La qualité de la desserte en TC est variable : Très bonne le long des axes principaux (métro, BHNS, bus) avec une fréquence élevée permettant de desservir notamment les plages, le centre-ville et les équipements, et moins adaptée au sein des quartiers, du fait notamment d'un maillage insuffisant et de voiries trop étroites.

A noter que le sous-secteur est fortement contraint par le stationnement sur les voies publiques.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation :** L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI de l'Huveaune dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **Retrait/gonflement des argiles :** L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés des aléas moyens et faibles.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de tissus urbains mixtes contrastés, dans un secteur hybride et atypique, longtemps considéré comme le seuil du centre-ville.

La rive droite du Prado est une extension orthonormée de la fin du XIXe siècle qui présente une grande variété de typologie : trois et quatre fenêtres, maisons de maître et hôtels particuliers avec/sans jardin, immeubles de type haussmanniens, villas...

La rive gauche est constituée d'un noyau villageois de type ancien quartier ouvrier, constitué autour de la gare de l'Est, aujourd'hui disparue, avec autour un mélange de tissu d'immeubles continus et discontinus modernes, d'immeubles de rapport et d'équipements dont les implantations sont majoritairement en rupture avec l'organisation orthonormée.

Afin de préserver l'architecture de certains ensembles bâtis, une protection de formes d'habitats remarquables a été édictée sur le sous-secteur. Cela concerne « un grand ensemble » en rive droite au Sud du sous-secteur.

A noter la présence d'un grand pôle d'équipements à savoir l'hôpital St-Joseph.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

De plus, afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des protections de boisements (L151 et EBC) ont été prévues.

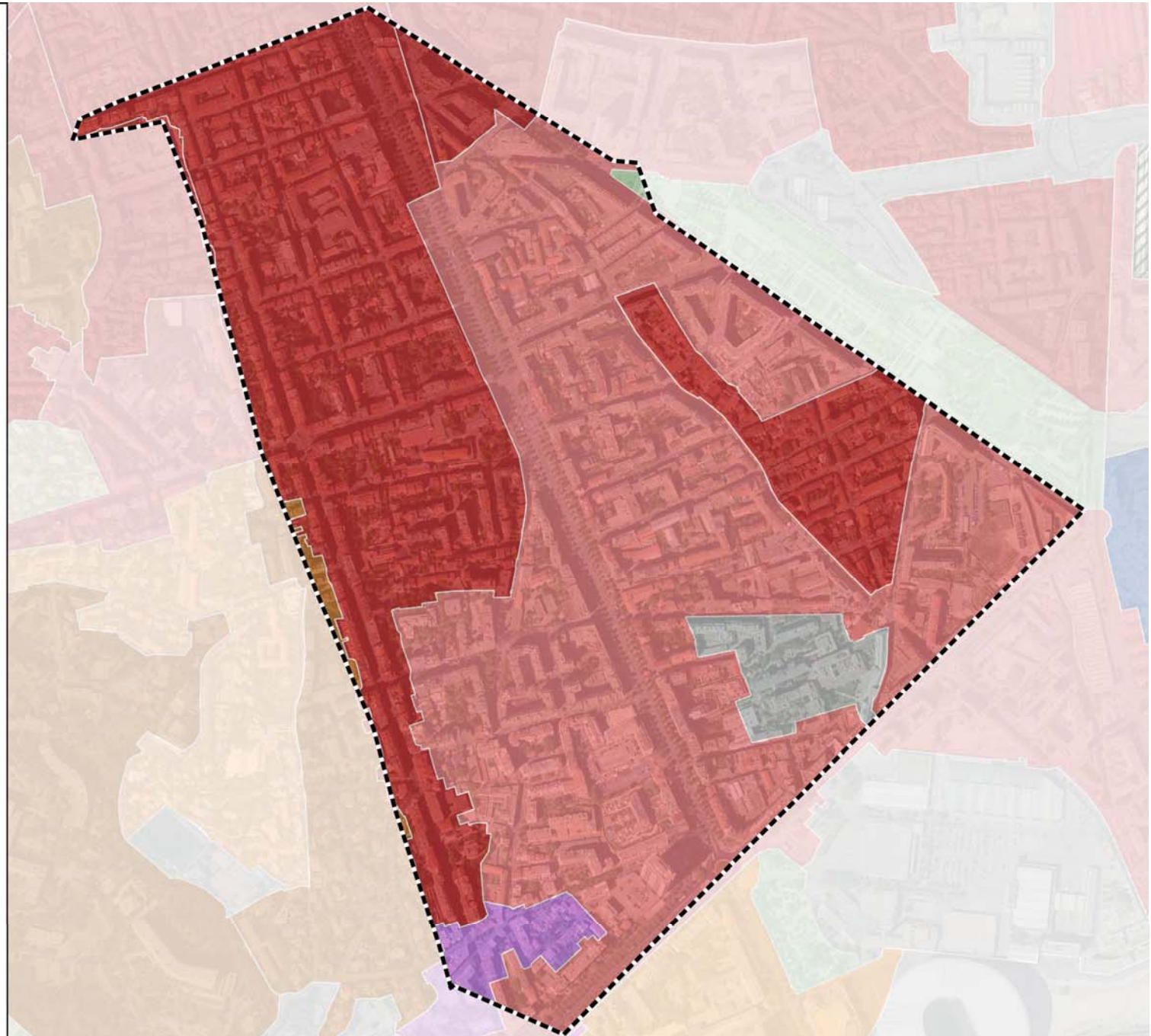
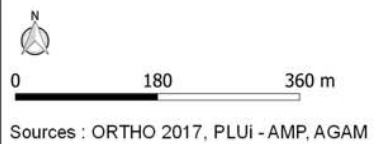
- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Au vu de l'organisation de l'espace, un renouvellement limité le long de l'axe du Prado peut être envisagé à l'échelle parcellaire, à condition de respecter les prescriptions de la protection patrimoniale (alignement, saillies...).

Sur le quartier du Rouet, de nombreuses opérations ont été réalisées depuis les années 2000, toutefois quelques disponibilités foncières offrent encore quelques opportunités de densification à l'échelle parcellaire. A l'échelle d'un îlot, le potentiel de renouvellement est quant à lui plus difficile à quantifier, du fait de la multitude d'acquisitions à réaliser pour permettre une opération d'ensemble.

Zones du PLUi simplifiées**Typologie prézonage**

- UA
- UAe
- UBt
- UC1 et UC2
- UQ
- UV



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UAp	Le zonage est défini sur le centre-ville patrimonial des quartiers de Castellane et du bas de Périer (y compris la rue Paradis) dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.5.1 « Repenser le centre-ville à l'aune de sa profondeur historique et des lignes de force de sa composition urbaine » 1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... » ;
UA	Le zonage est défini sur le centre-ville 'ordinaire' de Marseille, notamment sur le noyau villageois du Rouet et l'arrière de Lodi. Le tissu est constitué d'immeubles de rapport de type 3 fenêtres marseillais selon une trame typique XIX ^e . Les constructions sont implantées à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre, comme en UAp mais avec des qualités architecturales moins importantes. Le zonage UA permet d'en préserver les caractéristiques (secteur de transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Au vu des contraintes et des tissus environnants, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes selon la séquence architecturale.	« Maintenir la mixité et la complémentarité des fonctions économiques indispensables au bon fonctionnement de la ville et à son attractivité touristique dans l'ensemble du tissu urbain, particulièrement dans et aux abords des centralités ... » 2.5 « Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique en intégrant les enjeux environnementaux » ; « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » 3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.3.1 « Dans les noyaux villageois et dans les quartiers où la valeur patrimoniale est un identifiant majeur du tissu urbain et de la structure urbaine, les évolutions urbaines nécessaires devront prendre appui sur la mise en valeur du patrimoine. »
UAe	Le zonage est défini sur le centre-ville en évolution de Marseille, notamment sur la 2 ^e partie du Prado (partie Sud), constituée d'un tissu majoritaire de collectifs modernes avec quelques poches d'immeubles de rapport. Ce secteur est situé à l'interface entre des zones UAp et UA. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu du tissu existant et à proximité, le choix a été fait de maintenir les constructions dans leurs enveloppes actuelles, de ce fait la hauteur a été limitée à R+7 ou R+8 max selon la largeur sur voie. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains cœurs d'îlots arborés et végétalisés ont été protégés par la définition d'EVP au titre de l'article L. 151-19 du CU.	1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... » 3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBt	Le zonage est défini sur le second rideau au Nord de l'avenue du Prado. Le tissu est constitué d'un tissu mixte de petits collectifs anciens et modernes et de maisons de ville. Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre. Le zonage UBt permet d'en préserver les caractéristiques (secteur de transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes et des tissus environnants, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2max.	2.5 «Concilier le renforcement de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine urbain, architectural et paysager avec les dynamiques de renouvellement et d'intensification de la ville »
UQM	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux équipements publics, à savoir l'Hôpital St-Joseph.	1.2. Permettre la structuration et le renforcement des pôles économiques d'excellence : - pour les filières santé et biotechnologies et notamment les hôpitaux Sud, le secteur Timone et l'hôpital Nord à Marseille 1.8. Développer l'offre en équipements métropolitains

1.3. 1C : Les abords du Jarret

Situé au centre Est du territoire communal, ce sous-secteur s'inscrit dans le fond du vallon du ruisseau, Le Jarret. Il est délimité au Sud par l'A50, au Nord par l'Hôtel du Département, à l'Est par l'AVAP et à l'Ouest par la voie ferrée.

Il s'articule autour de l'axe principal de la traversée de Marseille dans le sens Nord-Sud, le boulevard Sakakini, aussi appelé « le Jarret ».

- **Contexte topographique :**

Situé sur le fond du vallon, le sous-secteur présente peu de contraintes, hormis sur les flancs des coteaux situés à l'Est.

A noter que d'importantes ruptures structurelles (autoroute, voie ferrée, ponts...) rythment le sous-secteur.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Sur ce sous-secteur, **les conditions d'accessibilité primaires sont très bonnes.**

Dans le sens Nord/Sud, la desserte principale est assurée par le boulevard Sakakini (2x2 voies puis 2x3 voies), véritable colonne vertébrale du trafic marseillais, supportant tous les usages, avec une voie réservée au bus sur une partie du trajet. A noter que sa requalification est en projet et portera sur un recalibrage de l'axe, la réduction de la place de l'automobile et la maîtrise des flux (moins de voies, dispositifs de décélération, etc...), la réduction du stationnement, l'amélioration de la place des piétons et des cyclistes (dans la mesure du possible), la végétalisation de l'espace public et un retraitement des interfaces entre les deux rives.

Dans le sens Est/Ouest, la desserte principale est assurée par le boulevard Baille (2x2 voies) permettant de rejoindre la place Castellane ; le boulevard Chave avec une voie de TCSP (ligne 1 du tramway) permettant de rejoindre le centre-ville à l'Ouest et la gare de la Blancarde à l'Est.

Dans le reste du sous-secteur, la desserte secondaire est assurée par de nombreuses rues et boulevards, dont les gabarits ne sont pas forcément adaptés aux circulations supportées. A noter que l'essentiel de ces voies renvoient sur le boulevard Sakakini, d'où sa saturation, notamment aux heures de pointe.

La qualité de la desserte en TC est variable. Très bonne le long des axes principaux (métro, lignes 1 et 2 du tramway en TCSP, bus) avec une fréquence élevée permettant de desservir le centre-ville notamment et moins adaptée au sein des quartiers, du fait notamment d'un maillage insuffisant et/ou de voiries trop étroites.

A noter que le sous-secteur est fortement contraint par le stationnement sur les voies publiques.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRi de l'Huveaune dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : aléa faible en fond de vallons et aléa moyen sur le reste du sous-secteur.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Le recalibrage du ruisseau Le Jarret et son busage (en 1954), pour créer une rocade n'ont pas été accompagnés par un projet global d'urbanisme, d'où des successions de dilatations et de rétrécissements, de nombreux délaissés, des irrégularités d'alignements sur rue ainsi qu'une rareté des espaces publics et des cheminements piétons résiduels ou interrompus...

Concernant les formes bâties, le sous-secteur se définit comme un tissu de centre-ville (à l'Ouest) rencontrant un tissu de faubourg dit tissu périphérique (à l'Est) avec pour conséquence de nombreuses ruptures d'échelles. Le tissu de centre-ville est constitué d'immeubles de rapport du XIX^e, implantés à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre sur des hauteurs moyennes de R+4 ou R+5 max, alors que le tissu de faubourg est constitué d'un tissu mixte de grands ensembles modernes, implantés en retrait avec des hauteurs moyenne de R+7 (ponctuellement jusqu'à R+17) et des immeubles de rapport (R+2 à R+5), le boulevard Sakakini marquant la séparation.

A noter la présence de 3 grands pôles d'équipements, à savoir les hôpitaux de La Timone (au Centre), de La Conception (à l'Ouest) et le pôle militaire de la Gendarmerie (au Sud).

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

De par leur organisation, les cœurs d'îlots présentent d'importantes surfaces d'espaces libres et végétalisées, qu'il faut préserver, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens. A noter le peu de végétation sur le domaine public, renvoyant une sensation d'espace où le minéral est roi.

De plus, afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des protections de boisements (L151-19/23 et EBC) ont été prévues.

- **Potential de densification / renouvellement :**

A l'échelle parcellaire, seul un renouvellement peut être envisagé, notamment sur les façades urbaines hétérogènes souvent peu qualitatives, situées le long des axes de circulation.

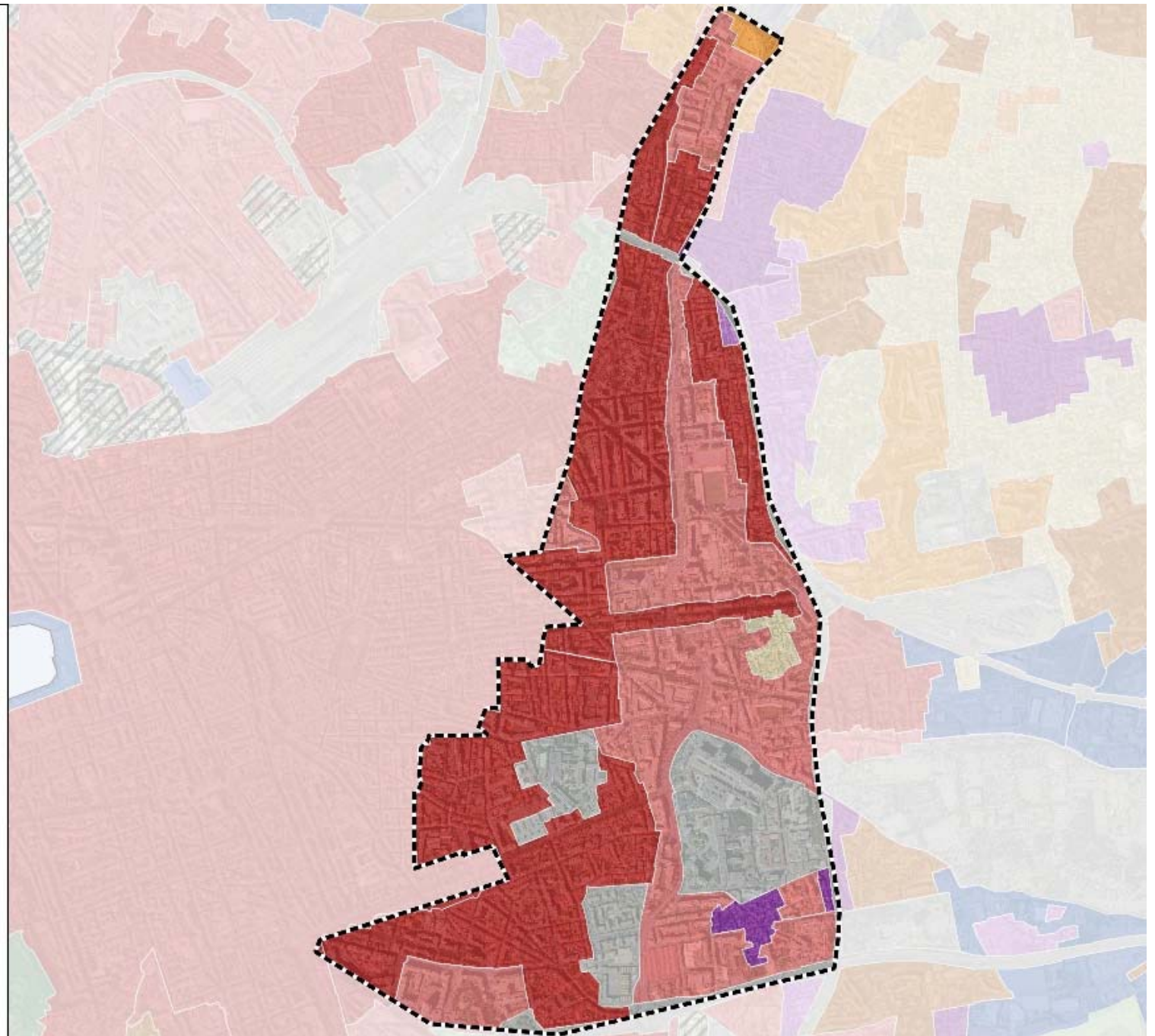
A l'échelle d'un îlot, le potentiel de renouvellement est quant à lui plus difficile à quantifier, du fait de la multitude d'acquisitions à réaliser pour permettre une opération d'ensemble.

A terme, après la requalification du boulevard Sakakini, une éventuelle requalification voirie et un retraitement des façades sur son long pourraient être envisagés afin de tirer profit de la dynamique initiée.

Zones du PLUi simplifiées**Typologie prézonage**

- UA
- UAe
- UB
- UBt
- UC3 à UC7
- UP2 à UP4
- UQ
- UV


 0 380 760 m
 Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UAp	Le zonage est défini sur les noyaux villageois à fort caractère patrimonial des Chartreux et des 5 avenues (y compris le boulevard Chave) dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées.	1.5.1 « Repenser le centre-ville à l'aune de sa profondeur historique et des lignes de force de sa composition urbaine »
UA	Le zonage est défini sur le centre-ville 'ordinaire' de Marseille, plus précisément sur les noyaux villageois de La Blanche, Baille/St-Pierre et un secteur à l'Ouest des Chartreux. Le tissu est constitué d'immeubles de rapport type 3 fenêtres marseillais, de maisons de ville et d'immeubles modernes. Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre, comme en UAp mais avec des qualités architecturales moins importantes. Le zonage UA permet d'en préserver les caractéristiques (implantation, hauteur...). A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... » ; « Maintenir la mixité et la complémentarité des fonctions économiques indispensables au bon fonctionnement de la ville et à son attractivité touristique dans l'ensemble du tissu urbain, particulièrement dans et aux abords des centralités ... » 2.5 « Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique en intégrant les enjeux environnementaux » ; « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « ...préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » 3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements »
UAe	Le zonage est défini sur les centres en évolution des quartiers des Chartreux jusqu'à l'Hôtel du Département, de Valier, sur un secteur au Sud du cours Gouffé et une partie du quartier de La Timone, constitués d'un tissu mixte d'immeubles de rapport type 3 fenêtres marseillais (R+2 à 5), de maisons de ville (R+1 à 2), d'immeubles modernes (R+6 à 10 en moyenne) et d'entrepôts, implantés d'une limite latérale à l'autre. L'objectif de cette zone est de préserver la continuité bâtie caractéristique du centre-ville tout en admettant des hauteurs plus importantes qu'en UAp et UA pour favoriser la densité. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des tissus existants, le choix a été fait de maintenir les constructions dans leurs enveloppes actuelles, soit jusqu'à R+7 ou R+8 max selon la largeur sur voie. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... » 3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UB	Le zonage est défini sur une partie du quartier de La Timone. Le tissu est constitué de maisons de ville et de petits immeubles de rapport. Les constructions sont implantées à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre, comme en UBp mais avec des qualités architecturales moins importantes. Le zonage UB permet d'en préserver les caractéristiques (implantation, espaces verts...). Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes et des tissus environnants, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2 max.	1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... »
UBt2	Le zonage est défini à l'Est de la rue Jean, sur un îlot entre ladite rue et la voie ferrée. Le tissu est constitué de maisons de ville essentiellement, avec des implantations soit à l'alignement soit avec un recul pour les grands collectifs et d'une limite latérale à l'autre. Le zonage UBt permet de préserver ces caractéristiques (secteur de transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet des hauteurs maximales en R+2. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, du secteur en 2 ^e rideau au Sud du boulevard Chave. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation. Au vu des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...), le choix a été fait de maintenir les constructions dans leurs enveloppes actuelles tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...), d'où un indice 4 avec une emprise au sol limitée à 40 %. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée.	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UQM1	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux équipements publics c'est-à-dire les centres hospitaliers de La Conception et de La Timone (hôpital, faculté de médecine...).	1.2. Permettre la structuration et le renforcement des pôles économiques d'excellence : - pour les filières santé et biotechnologies et notamment les hôpitaux Sud, le secteur Timone et l'hôpital Nord à Marseille 1.7 Développer et structurer l'économie de la connaissance pour contribuer au renforcement des filières d'excellence
UQi	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liées à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute A50.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UQG	Le zonage est défini sur les zones dédiées à la défense nationale au croisement Bd Jean Moulin / Av. de Toulon. Il s'agit de la caserne Lucien Donadieu de la Gendarmerie nationale.	<i>Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s'agit pas d'une compétence du Territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l'Etat en la matière.</i>

1.4. 1D : Le centre-ville

Il s'agit du centre historique de Marseille, qui comprend les quartiers des Catalans, Pharo, pied de St-Victor, Castellane, Vieux-Port, Le Panier, Belsunce, Noailles/Notre Dame du Mont/La Plaine, Camas, Longchamp et St-Charles. Ce sous-secteur est à la fois un pôle commercial, administratif, touristique et un lieu de vie bénéficiant d'un patrimoine urbain et paysager très riche.

- **Contexte topographique :**

Développée au sein d'une calanque, la topographie du sous-secteur est très changeante : très marquée avec de fortes voire très fortes pentes et de fortes ruptures, notamment sur les quartiers de St-Victor et Le Panier et dans une moindre mesure sur le Pharo et les Catalans ; des secteurs en pente, notamment sur Belsunce, Noailles/Notre Dame du Mont/La Plaine et St-Charles ; et des secteurs moins contraints, notamment sur le Camas, Castellane, Vieux-Port et Longchamp.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale est assurée d'Est en Ouest par la Canebière/boulevard de la Libération, débouchant sur les quais du Vieux-Port et du Nord au Sud par le boulevard Dugommier/cours Lieutaud permettant de rejoindre la gare St Charles puis l'A7 et la place Castellane. A noter que la Canebière a récemment été requalifiée afin de permettre l'arrivée de la ligne 2 du tramway en TCSP.

La desserte secondaire est assurée par de nombreuses rues et boulevards, développés selon un plan orthogonal, dont les gabarits ne sont pas forcément adaptés aux circulations supportées.

En termes de TC, la qualité de la desserte est variable. Plutôt bonne le long des axes principaux (2 lignes de métro, 2 lignes de tramway en TCSP, dont 1 en souterrain pour partie, et bus), avec la proximité de la gare St Charles, et plus difficile au sein de certains quartiers notamment en raison de la topographie et de l'étroitesse des rues (bus). A noter que le sous-secteur est fortement contraint par le stationnement sur les voies publiques.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque submersion marine** : restant à analyser

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : aléa faible principalement le long de la Canebière et sur la partie haute du Vieux-Port et aléa moyen sur le reste du sous-secteur.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur correspond au périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Il est constitué majoritairement d'un tissu d'immeubles de rapport de type 3 fenêtres, typique de l'architecture marseillaise du XIX^e, implantés à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre. A noter que la majorité des constructions, hormis sur le quartier du Panier, sont implantées selon un plan orthonormé plus ou moins régulier, dans lequel les rues sont rectilignes et se croisent en angle droit, créant des îlots de forme carrés ou rectangulaires.

La gare Saint-Charles et son parvis constituent également d'importants points de repères paysagers qu'il convient de prendre en compte dans les aménagements. A ce titre, une servitude de hauteur a été définie sur le square Narvik afin de préserver l'effet de parvis.

Enfin, les fronts de mer du GPMM, du Vieux-Port et du Pharo se situent dans les Espaces Proches du Rivage de la Loi Littoral. Une attention particulière est donc apportée aux hauteurs et implantations des constructions afin qu'elles s'insèrent au mieux dans leur environnement paysager.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

De plus, afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (UV/Nt) et des protections de boisements (EBC, L151...) ont été prévus. Pour plus de détail, cf. AVAP.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

L'organisation du centre-ville implique un potentiel de densification quasi-nul mais ponctuellement possible.

Au vu de la qualité du tissu et des contraintes architecturales (cf. AVAP), le renouvellement urbain est à privilégier. En témoigne, l'opération « Grand Centre-Ville » que la ville de Marseille met en œuvre depuis 2013. Ce vaste projet concerne l'habitat, les équipements publics, et l'espace urbain, sur une surface de près de 1 000 hectares répartis en 35 pôles d'intervention (notamment la place Jean Jaurès dite de « La Plaine », les quartiers Belsunce et Noailles, le cours Pierre Puget...), et a pour objectif de restaurer, réhabiliter et revitaliser l'ensemble du centre-ville.

A noter que 2 servitudes d'attente de projet ont été définies aux abords de la gare Saint-Charles (voir Tome D / Vol. 3 – Partie 3.2. Servitudes d'attente de projet).

Zones du PLUi simplifiées

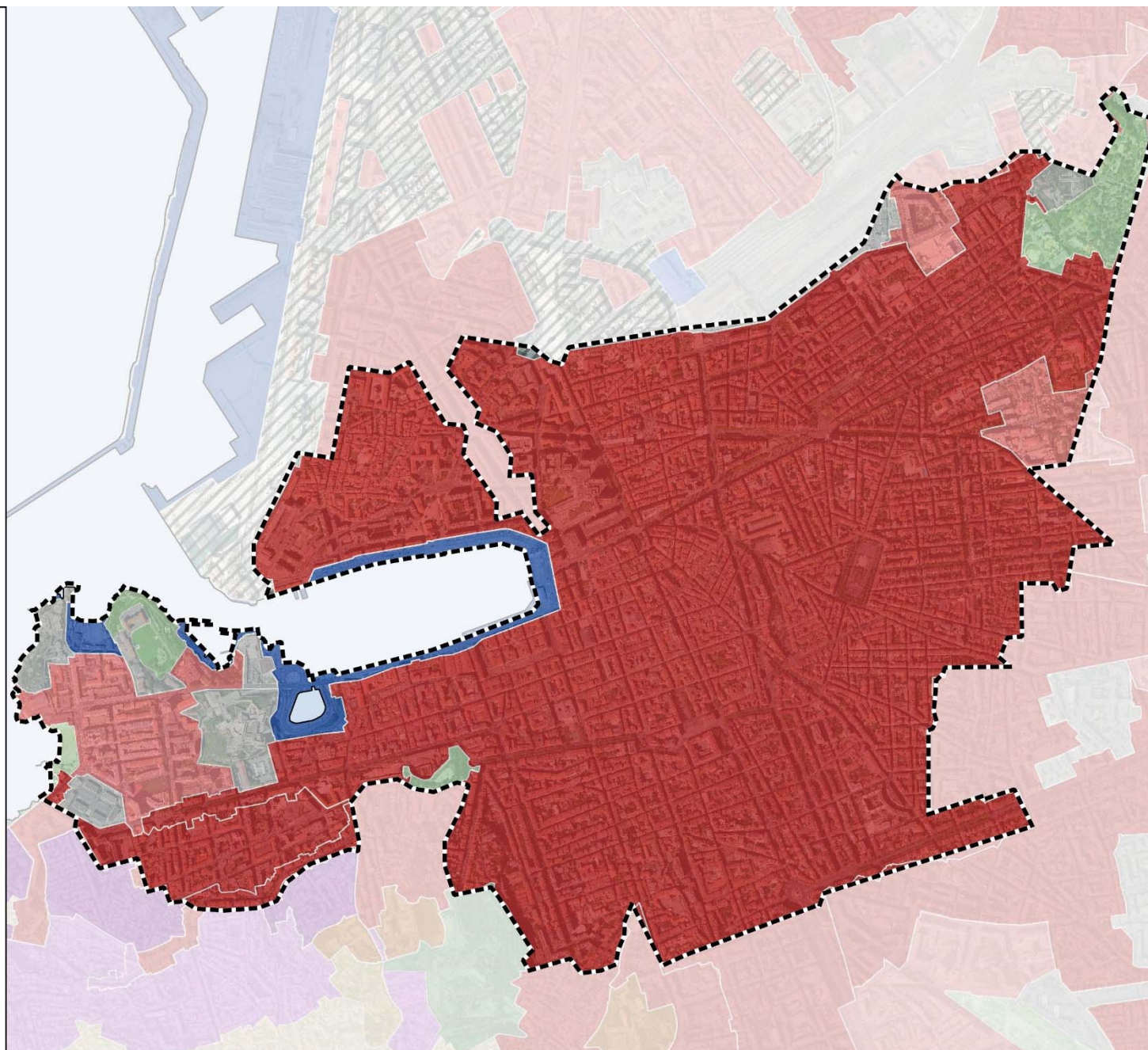
Typologie prézonage

- UA
- UAe
- UB
- UBt
- UE
- Zonage spécifique
- UQ
- UV
- N



0 350 700 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UAp	Le zonage est défini sur la quasi-totalité à fort caractère patrimonial du centre-ville dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées (cf. AVAP). Le potentiel de renouvellement est important du fait du projet « Grand Centre-Ville ». A noter la présence de 2 servitudes d'attentes au Sud de la gare St Charles, au croisement des bd National et Flammarion et le long du bd Voltaire.	1.5.1 « Repenser le centre-ville à l'aune de sa profondeur historique et des lignes de force de sa composition urbaine » 1.6.2 « Maintenir la mixité et la complémentarité des fonctions économiques indispensables au bon fonctionnement de la ville et à son attractivité touristique dans l'ensemble du tissu urbain, particulièrement dans et aux abords des centralités ... » 1.7.1 « Améliorer l'offre de formation, initiale et continue, et les conditions d'accès à celle-ci de la population de Marseille et de sa région, notamment pour le campus universitaire du centre-ville... » 2.5 « Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique en intégrant les enjeux environnementaux » ; « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « ...préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville »
UA	Le zonage est défini sur le secteur à l'Ouest de St Victor. Le tissu est constitué majoritairement d'immeubles de rapport type 3 fenêtres marseillais et d'immeubles modernes. Les constructions sont implantées à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre, comme en UAp mais avec des qualités architecturales moins importantes. Le zonage UA permet d'en préserver les caractéristiques (implantation, hauteur...). Dans ce secteur, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.3.1 « Dans les noyaux villageois et dans les quartiers où la valeur patrimoniale est un identifiant majeur du tissu urbain et de la structure urbaine, les évolutions urbaines nécessaires devront prendre appui sur la mise en valeur du patrimoine. »
UAe	Le zonage est défini sur les centres en évolution des quartiers du Camas, St Charles et des Catalans, constitués majoritairement d'un tissu d'immeubles modernes implantés en limite de voirie et d'une limite latérale à l'autre. L'objectif de cette zone est de préserver la continuité bâtie caractéristique du centre-ville tout en admettant des hauteurs plus importantes qu'en UAp et UA pour favoriser la densité. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des tissus existants, le choix a été fait de maintenir les constructions dans leurs enveloppes actuelles, soit R+6 à R+8 max selon les largeurs sur voie.	1.6.2 « Maintenir la mixité et la complémentarité des fonctions économiques indispensables au bon fonctionnement de la ville et à son attractivité touristique dans l'ensemble du tissu urbain, particulièrement dans et aux abords des centralités ... »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UAe	Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UEsN	Le zonage est défini sur la zone économique dédiée au nautisme et aux ports de plaisance du Vieux-Port. Il couvre également le chantier naval de l'anse du Pharo où une servitude de hauteur a été définie à 13m (hauteur de façade), ce afin de permettre le renouvellement ou la réhabilitation lourde des bâtiments existants. Cette hauteur est nécessaire pour permettre des hangars à bateaux.	1.2 « Améliorer les accès au littoral et aux plages par les transports en commun... »
UQG	Le zonage est défini sur les zones dédiées à la Défense Nationale. Il s'agit des bâtiments de la caserne de gendarmerie Audeoud, du fort Ganteaume, du centre d'information et de recrutement de la gendarmerie à la pointe des catalans.	<i>Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s'agit pas d'une compétence du Territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l'Etat en la matière.</i>
UQP	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux équipements publics à savoir les bâtiments du Palais Longchamp, abritant le muséum d'histoires naturelles, l'observatoire, le musée des Beaux-Arts....	1.3. Les différents pôles du tourisme d'affaires tels que le Parc Chanot, le Pharo, Euroméditerranée, notamment, seront développés de façon équilibrée et complémentaire. 1.8 « Conforter les sites d'équipements culturels, touristiques et événementiels majeurs ou en projet... » ; « Pour suivre la réorganisation de l'offre muséale... »
UQM2	Le zonage est défini sur une zone de grands équipements métropolitains. Il s'agit du secteur autour du palais des congrès du Pharo. Il permet de garantir le maintien de ces équipements sur place et admet leurs évolutions.	
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer la qualité de vie des citoyens. Il s'agit du parc du Pharo, du Fort St-Nicolas, du parc Longchamp et de quelques autres espaces verts. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	1.3.1 « Conforter l'attractivité touristique de Marseille et assurer un environnement urbain propice à son développement » 2.2 « Accroître l'offre en parcs et jardins publics » ; « Préserver et restaurer dans la ville des espaces verts... »
UVp	Le zonage est défini sur les zones de plage situées en milieu urbain, lesquelles sont aménagées pour l'accueil d'équipements sanitaires, de surveillance, de locaux d'entretien et/ou à destination d'activités de loisirs et facilitent l'installation d'occupation temporaires. Ces plages constituent de véritables espaces et équipements publics qui contribuent grandement à la qualité de vie des citoyens et participent au renforcement de l'attractivité touristique. Il s'agit ici de la plage des Catalans.	1.4.2 Structurer les pôles de loisirs et touristiques littoraux

1.5. 1E : Les abords de Plombières

Situé au centre de Marseille, ce sous-secteur se trouve sur les rebords du plateau de St-Charles en lieu et place d'anciens coteaux agricoles. Il est constitué des quartiers de La Belle de Mai, Chûtes Lavie, St-Lazare, Plombières, St-Mauront, Bon Secours et Le Canet.

- **Contexte topographique :**

Installé sur les rebords du plateau de St-Charles et surplombant le thalweg du ruisseau de Plombières, ce sous-secteur dispose d'une topographie quelque peu chahutée faite de buttes et de points bas.

A noter que les voies de déplacements (A7, voies ferrées...) ont modifié le paysage (aplanissement...) et constituent aujourd'hui de véritables coupures à la fois structurelles et paysagères.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale est assurée d'Est en Ouest par la RD4c (2x2 voies) et la passerelle de Plombières, le boulevard Moretti et la N1547 à 2x2 voies (future L2) à l'extrême Nord. Dans le sens Nord-Sud, la desserte est assurée par le boulevard National, l'avenue des Chûtes Lavie, les chemins de Gibbes et de Ste Marthe et l'A7. A noter que le sous-secteur est traversé par la passerelle de Plombières, au-dessus d'une partie de la RD4c, permettant de rejoindre l'entrée de l'A7, mais qui est fortement saturée aux heures de pointe.

La desserte secondaire est assurée par de nombreuses rues et boulevards, dont les gabarits ne sont pas forcément adaptés aux circulations supportées.

En termes de TC, la qualité de la desserte est relativement bonne le long des axes principaux malgré l'absence de TCSP et la faible fréquence, et plus difficile au sein de certains quartiers notamment en raison du maillage et de l'étroitesse des rues.

A noter que le sous-secteur est fortement contraint par le stationnement sur les voies publiques.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation :**

L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI des Aygalades dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **PPR Mouvements de terrain :** L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Le secteur de 'La Calade' (butte où est implantée le Collège Alexandre DUMAS - entre voie ferrée à l'Est, Plombière au Sud et le Boulevard Villecroze à l'Ouest) est impacté par une zone de prescription.

- **Retrait/gonflement des argiles :** L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Un aléa faible à moyen quasi généralisé sur le sous-secteur est recensé.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué d'un tissu mixte dit de faubourg, mélange d'immeubles de rapport, de collectifs plus ou moins hauts et d'activités économiques.

Les immeubles de rapport sont de type 3 fenêtres typiques de l'architecture marseillaise du XIX^e, implantés à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre.

Les logements collectifs sont constitués à la fois de grands tissus (jusqu'à R+7 et ponctuellement R+17 à l'extrémité Nord, principalement des années 1960-1970, inséré dans un environnement plus ou moins paysager) et des tissus moins haut R+3/4 (plus récent). A noter également la présence de multiples poches à vocation économique (autour de la passerelle de Plombières, au Nord de La Calade, à l'Ouest de l'A7...) avec de nombreux entrepôts en friche.

A noter également que les quartiers situés au Nord de la gare St-Charles (St-Lazare, St-Mauront et La Belle de Mai) en extension du centre-ville, sont des quartiers en devenir bénéficiant de la dynamique initiée par la requalification du quartier de La Belle de Mai, la proximité de l'OIN « Euroméditerranée », le projet de requalification de la gare St-Charles, le PRU St-Mauront...

Afin de préserver l'architecture de certaines constructions, des protections de formes d'habitats remarquables ont été édictées. Cela concerne quatre « grands ensembles » situés au Nord du sous-secteur.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

De plus, afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, un zonage adapté (UV) et des protections de boisements (EBC, L151...) ont été prévues.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

A l'échelle parcellaire, l'organisation du sous-secteur implique un potentiel de densification quasi-nul mais ponctuellement possible. A noter qu'au vu de la qualité du tissu, le renouvellement urbain est à privilégier.

A l'échelle du quartier, les secteurs de La Belle de Mai et de Flammarion disposent d'un potentiel de renouvellement important qui se trouve encadré au travers de deux OAP de composition urbaine dites « Quartiers Libres » et « Flammarion » (*voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix*).

Concernant les activités économiques, le potentiel de renouvellement/densification est important avec de nombreuses friches et dents creuses. Celles-ci doivent trouver place dans un tissu mixte. Ponctuellement des secteurs d'activités dédiés sont développés pour préserver des espaces économiques aux portes du centre-ville.

A noter que dans la partie Ouest de Plombières, une servitude d'attente de projet a été définie sur la zone UEa2 décrite au Nord du viaduc (*voir Tome D / Vol. 3 – Partie 3.2. Servitudes d'attente de projet*).

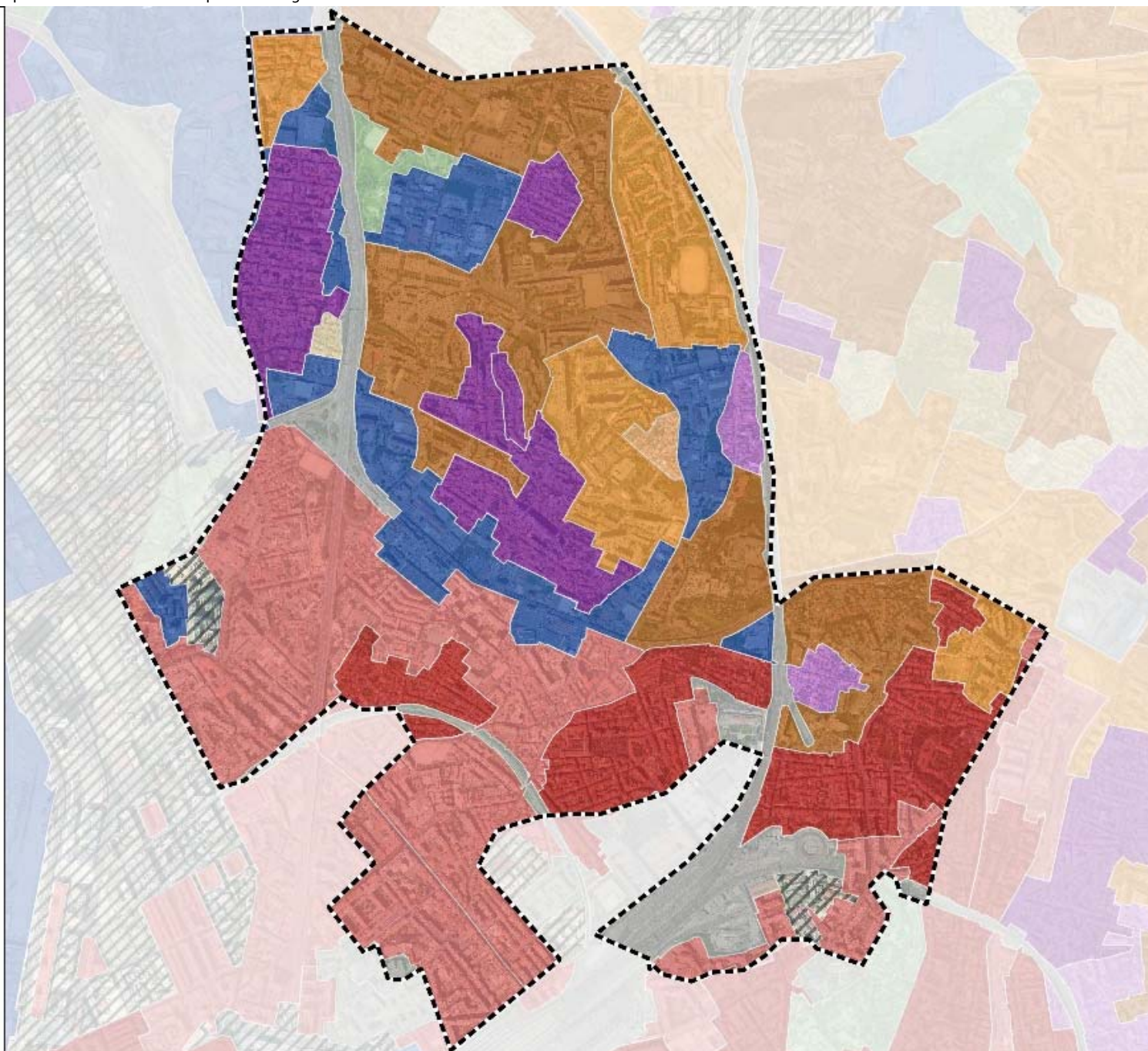
Zones du PLUi simplifiées**Typologie prézonage**

- UA
- UAe
- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UCt
- UE
- UP2 à UP4
- Zonage spécifique
- UQ
- UV



0 300 600 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UA	Le zonage est défini sur les quartiers de faubourg du centre-ville 'ordinaire' de Marseille que sont La Belle de Mai, Les Chutes-Lavie et le quartier au Sud de Plombières. Le tissu est constitué majoritairement d'immeubles de rapport de type 3 fenêtres marseillais et d'immeubles modernes. Les constructions sont implantées à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre, comme en UAp mais avec des qualités architecturales moins importantes. Le zonage UA permet d'en préserver les caractéristiques (implantation, hauteur...). Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.5.1 « Repenser le centre-ville à l'aune de sa profondeur historique et des lignes de force de sa composition urbaine » 1.5.2 « Poursuivre le développement de projets fédérateurs et innovants sur le quartier de la Belle de Mai » 1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... »
UAe	Le zonage est défini sur les centres en évolution des quartiers St-Lazare, St-Mauront et La Belle de Mai, constitués majoritairement d'un tissu d'immeubles modernes implantés en limite de voirie et d'une limite latérale à l'autre. L'objectif de cette zone est de préserver la continuité bâtie caractéristique du centre-ville tout en admettant des hauteurs plus importantes qu'en UAp et UA pour favoriser la densité. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des tissus existants, le choix a été fait de maintenir les constructions dans leurs enveloppes actuelles, soit R+5 à R+7 max selon les largeurs sur voie. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.5 « Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique en intégrant les enjeux environnementaux » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » 3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » ; « Développer les centralités métropolitaines et affirmer leur rôle structurant, notamment en structurant le quartier de la Belle de Mai... » 4.3.1 « Dans les noyaux villageois et dans les quartiers où la valeur patrimoniale est un identifiant majeur du tissu urbain et de la structure urbaine, les évolutions urbaines nécessaires devront prendre appui sur la mise en valeur du patrimoine. »
sUAd (Cf Vol. D.3)	Le zonage est défini sur le secteur des Docks libres, à proximité immédiate d'Euroméditerranée. Dans ce secteur, le zonage et le règlement vise à permettre le renouvellement urbain aboutissant à la définition de nouvelles formes urbaines. L'objectif de cette zone est de préserver la continuité bâtie caractéristique des extensions du centre-ville de Marseille, tout en admettant des hauteurs plus importantes qu'en UAe. Il s'agit là de favoriser la densité sur un site bien desservi par les transports en commun, proche du centre-ville et des quartiers d'activités d'Euroméditerranée. Cette opération vise la réalisation d'une programmation de logements importante, accompagnée d'équipements. L'ensemble recompose la trame urbaine via le développement de nouveaux espaces publics et d'espaces partagés en cœur d'îlot. Le zonage met donc en œuvre les règles favorables à un projet déjà pensé, en cours de réalisation.	4.3.1 « Dans les secteurs les mieux desservis de la Ville et potentiellement densifiables, proposer des formes urbaines et une "habitabilité" susceptibles de préserver la qualité de vie des habitants et la qualité de l'habitat, tout en renforçant la mixité fonctionnelle et sociale », « promouvoir une évolution des formes favorisant la densification et l'innovation architecturale et intégrant les enjeux de qualité urbaine, d'aération des tissus et de préservation du patrimoine »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
sUaf (Cf Vol. D.3)	Le zonage est défini sur le secteur de Flammarion. Dans ce secteur, le zonage et le règlement vise à permettre le renouvellement urbain aboutissant à la définition de nouvelles formes urbaines dans un secteur central qui participe à la revitalisation du Grand Centre-ville de Marseille. Les objectifs de l'opération, rendue possible par ce zonage spécifique, sont le désenclavement de l'îlot par une nouvelle composition viaire ; la production d'une offre de logements diversifiée et qualitative ; l'implantation d'équipements publics de quartier (groupe scolaire, une crèche en socle d'un immeuble d'habitation, un équipement de proximité dans une villa 19^{ème}) et la création d'espaces publics de proximité végétalisés. Le zonage spécifique est donc adapté à une opération pensée et concertée dans le cadre d'une procédure de ZAC.	4.3.1 « Dans les secteurs les mieux desservis de la Ville et potentiellement densifiables, proposer des formes urbaines et une "habitabilité" susceptibles de préserver la qualité de vie des habitants et la qualité de l'habitat, tout en renforçant la mixité fonctionnelle et sociale », « promouvoir une évolution des formes favorisant la densification et l'innovation architecturale et intégrant les enjeux de qualité urbaine, d'aération des tissus et de préservation du patrimoine »
UB	Le zonage est défini sur le secteur de Bon Secours et de part et d'autre du Parc de L'Espérance. Le tissu est constitué majoritairement de maisons de ville et de petits collectifs, dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, UB2 pour R+2 max et UB3 pour R+3 max. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.3.1 « Appuyer la stratégie de développement urbain sur l'identification de secteurs d'intention en fonction des atouts et des contraintes du territoire »
UBt	Le zonage est défini sur un petit secteur à l'Est de Bon Secours, à l'interface entre une zone d'habitat collectif et une zone économique. Ce tissu est constitué à la fois de pavillonnaires, de petits collectifs et d'activités. Le zonage UBt permet d'en préserver les caractéristiques (secteur de transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit R+2.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » ; « Conforter les noyaux villageois et les centres de quartier en tant que centralités locales » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur St-Gabriel, Le Petit Canet, Bon Secours et Les Chûtes Lavie. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable	4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	de la densité, entre R+3 à R+7 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
Uct	Le zonage est défini sur une petite partie du quartier de Bon Secours. Il s'agit de tissus discontinus pavillonnaires dans un environnement très urbain, à l'interface de zones de grands ensembles. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (20 à 30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes.	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur un tissu pavillonnaire dense à l'Est du Canet, à proximité immédiate de l'A7. Un zonage indicé a été défini selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, soit 40% et ce afin de conserver la morphologie du quartier.	2.5 « Concilier le renforcement de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine urbain, architectural et paysager avec les dynamiques de renouvellement et d'intensification de la ville »
UEa	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries et aux entrepôts. Il s'agit d'une partie des quartiers de La Calade, Plombières, l'Est de Bon Secours et l'Ouest de St-Mauront. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes. Dans ces secteurs, au vu des nombreuses friches, le potentiel de densification et/ou de renouvellement est certain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés. A noter la présence d'une servitude d'attente sur le secteur de Plombières.	1.6.1 « Renforcer le dynamisme et l'attractivité des zones d'activités et espaces économiques dédiés en favorisant leur requalification et leur densification » ; « Veiller à la compatibilité des secteurs dédiés aux activités économiques productives, industrielles, logistiques... avec leur environnement urbain »
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux situés le long de l'A7 (secteur de Canet et de la station Alexandre). Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit <18m. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer la qualité de vie des citoyens. Il s'agit ici du parc de l'Espérance.	2.2 « Accroître l'offre en parcs et jardins publics » ; « Préserver et restaurer dans la ville des espaces verts... »
UQi	Le zonage est défini sur le site ferroviaire de la SNCF et les voies ferrées aux abords de la gare St-Charles, ainsi que sur la passerelle de Plombières et de l'autoroute A7. Aux abords de la gare, le zonage permet le développement de bâtiments de bureaux, de locaux techniques répondant aux besoins d'activités de l'entreprise ferroviaire. Une partie de ce zonage est couvert par une servitude de hauteur de façade limitée à 22 m, définie en cohérence avec les principes de l'OAP Flammarion qui s'y superpose.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.
UQM1	Le zonage est défini sur une zone de grands équipements métropolitains. Il s'agit du secteur Nord du pôle de la Belle de Mai.	1.3. Optimiser les équipements existants et projetés, et en les complétant notamment pour accueillir les grandes manifestations.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
		1.5.2. Poursuivre le renouveau du quartier de la Belle de Mai, véritable atout pour la centralité métropolitaine.

1.6. 1F : Euroméditerranée

Ce sous-secteur correspond au périmètre de l'OIN « Euroméditerranée » engagé en 1995. Cette OIN a pour ambition de hisser Marseille au niveau des plus grandes métropoles européennes et méditerranéennes. Situé le long de la mer, depuis le fort St-Jean jusqu'au GPMM, il concerne les quartiers du J4, Joliette, Arenc, Les Crottes, St-Charles et une partie de la Belle de Mai. Ses modalités d'aménagement ont été définies dans le programme de « l'opération Euroméditerranée » qui a été décliné au PLU de Marseille sous la forme de 3 ZAC. Aujourd'hui, si le PLUi ne fait plus apparaître ces 3 ZAC, il n'en reste pas moins que les programmes continuent de s'appliquer.

- **Contexte topographique :**

Globalement le sous-secteur dispose d'une topographie favorable et régulière dans le sens Nord-Sud, voire quasiment plate pour les secteurs de J4, République, Joliette et Arenc.

Seul le secteur d'Euroméditerranée 2 dispose d'une topographie plus marquée, car implanté sur le début de l'éperon rocheux de La Viste.

A noter qu'à l'Est, l'A7 constitue une véritable coupure urbaine (talus ou viaduc).

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale est assurée par la rue de la République, le boulevard de Paris, l'avenue du Général Leclerc, de bons gabarits, même si pour partie saturées aux heures de pointe et par les 2 autoroutes, A7 à l'Est et A55 à l'Ouest.

La desserte secondaire est assurée par de nombreuses rues et boulevards, dont les gabarits ne sont pas forcément adaptés aux circulations supportées.

En termes de TC, la qualité de la desserte est bonne le long des axes principaux avec une ligne de tramway en TCSP, une ligne de métro, de nombreuses lignes de bus, la gare SNCF et routière de St Charles, et plus difficile au sein de certains quartiers notamment en raison du mailage et de l'étroitesse des rues (Belle de Mai...).

A noter que l'accès au TC est facilité du fait de la création du pôle multimodal Gèze (métro, tramway, BHNS, gare de bus urbains, parking relais et parcs vélos).

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI des Aygalades dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

- **Retrait/gonflement des argiles** : l'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Un aléa moyen est recensé sur la partie basse du sous-secteur.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de différents quartiers dont les vocations sont bien distinctes et ayant fait l'objet ou faisant l'objet d'un renouvellement.

- Sous-secteur ayant fait l'objet d'un renouvellement : le J4 qui accueille de grands équipements publics (MUCEM, Villa Méditerranée), les Docks qui accueillent des commerces et bureaux...
- Sous-secteurs dont le renouvellement est en cours : rue de la République qui accueille de grands immeubles de rapport haussmannien patrimoniaux avec des commerces en RDC pour partie ; La Joliette et Arenc qui accueillent une ZAC mixte habitat/bureaux/économie faisant l'objet d'un grand projet de renouvellement depuis les années 1990 ; St Charles qui accueille des immeubles de rapport, des collectifs, un pôle universitaire et de grands équipements (gare SNCF et routière de St Charles) et la Belle de Mai qui accueille des grands équipements métropolitains (pôles Patrimoine, Média et Culture), des collectifs modernes et des immeubles de rapport.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

De par l'occupation passé et actuelle, peu de boisements/espaces verts relictuels sont recensés.

A noter également que l'OIN prévoit l'aménagement d'espaces verts/parcs : parc de Bougainville, parc des Aygalades, aménagement du jardin public autour de la Porte d'Aix...

Afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, un zonage adapté (UV) et des protections de boisements sur les espaces relictuels (EBC, L151...) ont été prévues.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

L'objectif de l'OIN est de renouveler fortement le sous-secteur de manière à prolonger le centre-ville vers le Nord (tissu mixte, nouveaux équipements) et ainsi contribuer au rayonnement métropolitain de la ville.

A noter que l'OIN privilégie de nouvelles formes urbaines plus denses, à l'exception de quelques quartiers sur lesquels les caractéristiques architecturales présentes devront être préservées. L'idée directrice étant de reconstruire « une nouvelle ville sur la ville ».

Le projet 'Quartiers Libres' au cœur du quartier de la Belle de Mai, s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain similaire, avec une importance donnée à l'insertion urbaine et architecturale et à la valorisation patrimoniale de certains sites et du quartier.

Ces deux grands périmètres de projets sont couverts par des zonages spécifiques adaptés aux caractéristiques urbaines ambitionnées et aux contraintes opérationnelles. A ces zonages se superposent des OAP (Interface Ville-Port, Euroméditerranée II et Quartiers Libres) qui fixent les grands principes d'aménagement et assurent la cohérence d'ensemble entre les projets (*voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix*).

A noter que plusieurs servitudes d'attente de projet ont été définies (*voir Tome D / Vol. 3 – Partie 3.2. Servitudes d'attente de projet*) :

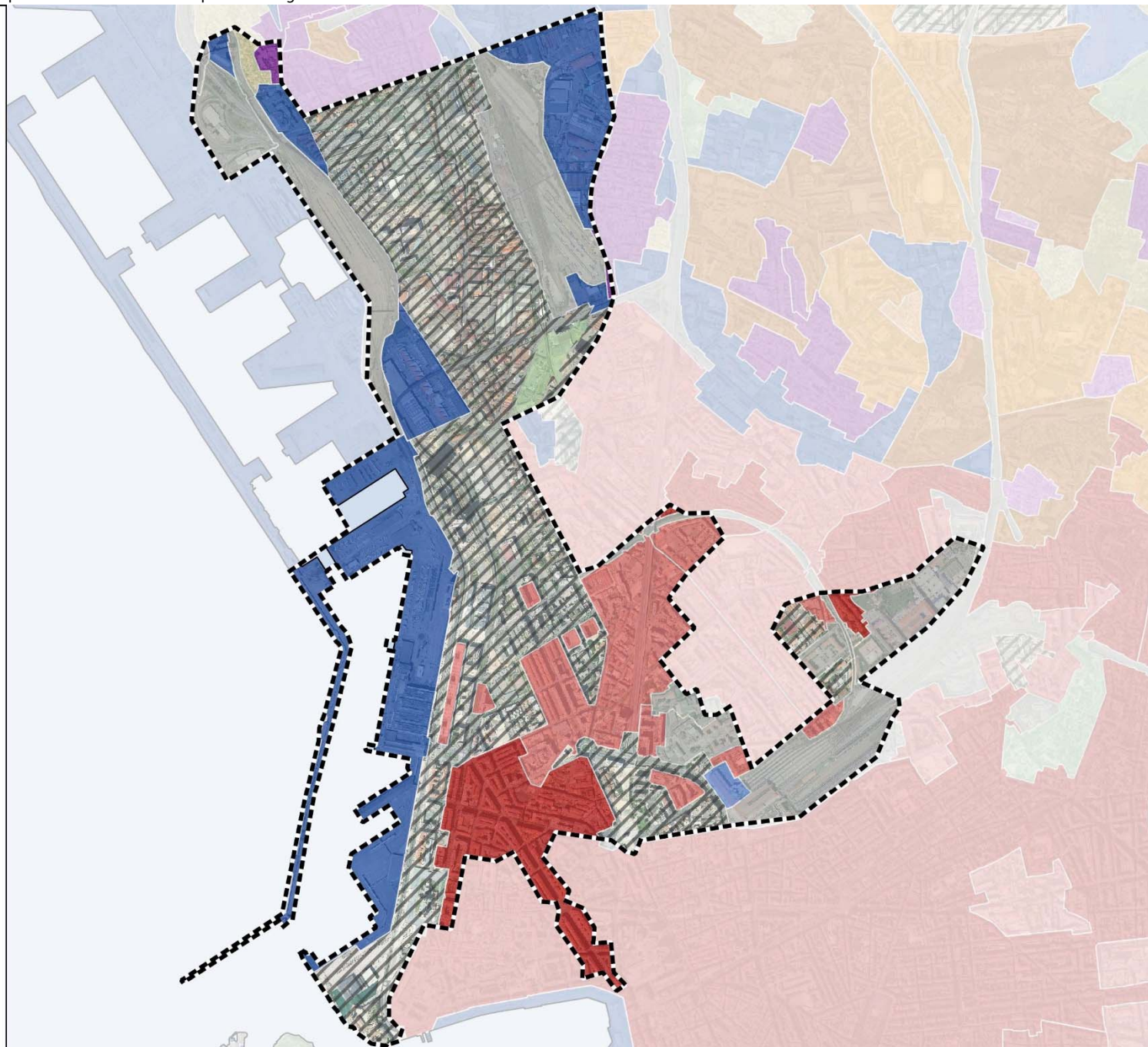
- aux abords de la gare Saint-Charles ; le secteur de la Belle de Mai (la Lentille et voie ferrée vers Arenc)
- dans le périmètre d'extension Euroméditerranée : le secteur de Cap Pinède et le secteur de la gare du Canet.

Zones du PLUi simplifiées**Typologie prézonage**

- UA
- UAe
- UB
- UE
- UEc
- UP2 à UP4
- Zonage spécifique
- UQ
- UV



Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UAp	Le zonage est défini sur la quasi-totalité à fort caractère patrimonial du centre-ville dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles (façades continues, alignement sur rue, hauteur...) et plus spécifiquement sur le secteur au Nord de la Vieille Charité (croisement rue de la République et boulevard des Dames). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées (cf. AVAP). Le potentiel de renouvellement est important du fait du projet « Grand Centre-Ville ».	1.5.1 « Repenser le centre-ville à l'aune de sa profondeur historique et des lignes de force de sa composition urbaine » 2.5 « Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique en intégrant les enjeux environnementaux » ; « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « ...préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville »
UA	Le zonage est défini sur une partie du quartier de faubourg du centre-ville 'ordinaire' de Marseille qu'est La Belle de Mai. Le tissu est constitué majoritairement d'immeubles de rapport de type 3 fenêtres marseillais et d'immeubles modernes. Les constructions sont implantées à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre, comme en UAp mais avec des qualités architecturales moins importantes. Le zonage UA permet d'en préserver les caractéristiques (implantation, hauteur...). Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain. A noter la présence d'une partie de la servitude d'attente sur et le long de la voie ferrée vers Arenç.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements »
UAe	Le zonage est défini sur les centres en évolution des quartiers de Belle de Mai, St-Lazare, St-Charles et une partie de La Joliette, constitués d'un tissu mixte d'immeubles anciens de type 3 fenêtres marseillais et d'immeubles plus récent, implantés en limite de voirie et d'une limite latérale à l'autre. L'objectif de cette zone est de préserver la continuité bâtie caractéristique du centre-ville tout en admettant des hauteurs plus importantes qu'en UAp et UA pour favoriser la densité. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des tissus existants, le choix a été fait de maintenir les constructions dans leurs enveloppes actuelles, soit R+4 à R+8 max. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés. A noter également la présence d'une servitude d'attente sur le secteur de la Lentille à la Belle de Mai et le long de la voie ferrée vers Arenç.	
UB	Le zonage est défini à l'extrémité Nord du sous-secteur sur une partie du quartier de la Madrague ville. Le tissu est constitué d'un tissu mixte d'immeubles de rapport de type 3 fenêtres marseillais et de collectifs plus récents, dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Au vu des enjeux paysagers et des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+3 max. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.3.1 « Appuyer la stratégie de développement urbain sur l'identification de secteurs d'intention en fonction des atouts et des contraintes du territoire »
UP	Le zonage est défini sur un tissu pavillonnaire situé à l'extrême Nord du sous-secteur. Un zonage indicé été défini selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de maintenir les constructions dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...), d'où un indice 3 avec une emprise au sol limitée à 30 %.	2.5 « Concilier le renforcement de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine urbain, architectural et paysager avec les dynamiques de renouvellement et d'intensification de la ville »
UEa	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries et aux entrepôts. Il s'agit des secteurs de Panzani au Nord et de la zone à l'Ouest des Crottes. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes.	1.6.1 « Renforcer le dynamisme et l'attractivité des zones d'activités et espaces économiques dédiés en favorisant leur requalification et leur densification » ; « Veiller à la

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit des secteurs situés à l'Ouest du marché aux puces, d'une partie de la ZA des Arnavants et d'une petite zone située au Sud de la gare du Canet. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit <18m. . A noter la présence de 2 servitudes d'attente : 1 sur le secteur de Cap Pinède et 1 sur le secteur du Canet, de part et d'autre du futur parc des Aygalades	compatibilité des secteurs dédiés aux activités économiques productives, industrielles, logistiques... avec leur environnement urbain » ;
UEc	Le zonage est défini sur les zones d'activités ouvertes à la mixité économique. Il s'agit de l'extension de la gare St Charles accueillant la gare routière, les bureaux de la SNCF et divers petits commerces. Des zonages indicés ont été définis en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 18m maximum.	1.6.2 « Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte, en priorité dans les espaces visibles, intégrés et accessibles » 4.6 Placer le renforcement de l'offre commerciale au service de la proximité et de la revitalisation du centre-ville
UEsP	Le zonage est défini sur la zone économique dédiée au Grand Port Maritime de Marseille. Des zonages indicés (1 et 2) ont été définis en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit 22m pour l'indice « 1 » au maximum.	1.6.1 Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord
UQi	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence des gares St-Charles, du Canet, des voies ferrées et de l'autoroute A55. A noter la présence de 2 servitudes d'attente sur et le long de la voie ferrée vers Arenc et sur le secteur du Canet de part et d'autre du futur parc des Aygalades.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.
UQG	Le zonage est défini sur la zone urbaine dédiée à la Défense Nationale de la caserne du Muy. A noter la présence d'une partie de la servitude d'attente sur et le long de la voie ferrée vers Arenc.	<i>Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s'agit pas d'une compétence du Territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l'Etat en la matière.</i>
UQM1	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux grands équipements métropolitains à savoir le secteur de l'université St Charles et le secteur à l'extrémité Nord-Ouest du sous-secteur sur lequel un projet d'équipements métropolitains est à l'étude. A noter la présence d'une partie de la servitude d'attente sur et le long de la voie ferrée vers Arenc.	1.3.1 Conforter l'attractivité touristique de Marseille et assurer un environnement urbain propice à son développement 1.7.1 Développer et organiser les technopôles et campus d'enseignement supérieur et de recherche, en renforçant leur accessibilité et leur capacité d'accueil, et en améliorant la qualité des aménagements et l'ouverture sur leur environnement
UQMh	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux grands équipements métropolitains à vocation d'habitat. Il s'agit du secteur des résidences étudiantes du CROUS, du gymnase de l'université St Charles et des écoles (maternelles et primaires) St Charles.	1.7.1 Développer et organiser les technopôles et campus d'enseignement supérieur et de recherche, en renforçant leur accessibilité et leur capacité d'accueil, et en améliorant la qualité des aménagements et l'ouverture sur leur environnement

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UV3	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer la qualité de vie des citoyens. Il s'agit du secteur de Bellevue sur lequel est prévu la réalisation du parc de Bougainville. Des zonages indicés ont été définis, en fonction de l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte. Au vu des projets, le choix a été fait de permettre un peu de constructibilité avec une emprise au sol limitée à 1 200m ² pour une hauteur limitée à 4 m maximum.	2.2 Accroître l'offre en parcs et jardins publics ; Préserver et restaurer dans la ville des espaces verts...
sUeE	Le zonage est défini sur la ZAC Littorale au niveau de l'extension d'Euromed. Le zonage a été indicé (1 et 2) en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. A noter la présence d'une partie de la servitude d'attente du Canet, de part et d'autre du futur parc des Aigalades.	1.5.3 Soutenir les projets dans le secteur "Euroméditerranée", pour une urbanisation durable en entrée Nord du centre-ville »
sUciA	Le zonage est défini sur le quartier d'Arenc (sur le périmètre de la ZAC CIMED). L'idée étant de réaliser, en centre-ville, un ensemble attractif et novateur, sur la base de la trame Mirès. L'identification de ce quartier à vocation mixte bureaux et habitat à dominante résidentielle de haute qualité constitue un point d'accroche pour la requalification des secteurs situés directement au Nord du périmètre d'Euroméditerranée. Le zonage a été indicé (b, d, e et ph) en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes.	1.7.1 Développer et organiser les technopôles et campus d'enseignement supérieur et de recherche, en renforçant leur accessibilité et leur capacité d'accueil, et en améliorant la qualité des aménagements et l'ouverture sur leur environnement
sUciAphH	Même justification que précédemment. L'indice « phH » étant dédié aux activités hospitalières (Hôpital Européen)	3.1 « Renforcer la place des centralités pour structurer le développement urbain »
sUciJ	Le zonage est défini sur le quartier d'Arenc (sur le périmètre de la ZAC CIMED) au niveau de l'esplanade St-Jean Môle J4 (secteur Mucem/Villa Méditerranée). Des indices ont été définis (b et m) en fonction notamment des hauteurs autorisées.	3.2.1 « Construire un réseau complet et performant de Transport en Commun et de pôles d'échanges hiérarchisés, constituant la colonne vertébrale du développement urbain »
sUjoA	Le zonage est défini sur le quartier de la Joliette (périmètre de la ZAC de la Joliette) dont la vocation est d'être un quartier d'affaires, en liaison directe avec l'activité portuaire et internationale. Le zonage a été indicé en fonction du type de constructions permises : « d » pour les activités tertiaires complétées éventuellement par des logements, des parkings, des activités hôtelières et para-hôtelières, « m » pour des logements et équipements de proximité éventuellement complétés par des activités compatibles avec la fonction résidentielle ; et « l » pour les constructions et équipements culturels, de loisirs, de formation... complétés par des activités tertiaires et des programmes de logements. A noter qu'une zone indicée « mPM » a été définie au niveau du secteur à plan masse de Mires.	4.3.1 « Appuyer la stratégie de développement urbain sur l'identification de secteurs d'intensification en fonction des atouts et contraintes du territoire »
sUs	Le zonage est défini sur le quartier de St Charles (périmètre de la ZAC St Charles). Cette opération vise à recomposer la trame urbaine, développer de nouveaux espaces publics, inscrire un programme de constructions mixtes (bureaux, logements, universités, commerces, services et hôtellerie) et accueillir des équipements publics.	
sUAq	Le zonage est défini sur le secteur de projet de Quartiers Libres à la Belle de Mai. Dans ce secteur, le zonage et le règlement vise à permettre le renouvellement en permettant de nouvelles formes urbaines. Cette opération vise à recomposer la trame urbaine, développer de nouveaux espaces publics... A noter la présence d'une partie de la servitude d'attente sur et le long de la voie ferrée vers Arenç.	3.1 « Renforcer la place des centralités pour structurer le développement urbain » > Garantir l'accessibilité du territoire aux échelles métropolitaine, nationale et euro-méditerranéenne par l'extension souterraine de la gare Saint-Charles et son rayonnement accru sur le quartier. 4.3.1 « Appuyer la stratégie de développement urbain sur l'identification de secteurs d'intensification en fonction des atouts et contraintes du territoire »

1.7. 1G : Les îles du Frioul

Ce sous-secteur correspond à l'archipel du Frioul, unique secteur insulaire aménagé de Marseille Provence.

Les îles, en grande partie naturelle, ont depuis longtemps fait l'objet de constructions. Initialement, les constructions étaient à vocation militaire édifiées aux extrémités des îles Ratonneau (fort Ratonneau, fort Brégandin, Saint-Estève) et Pomègues. L'île Ratonneau est également devenue un port de plaisance constitué autour d'une centralité compacte et moderne. L'enjeu sur l'archipel est à la fois de ménager le développement de l'offre touristique concentrée autour du port tout en assurant une forte protection des espaces naturels.

- **Contexte topographique :**

Les deux îles présentent une topographie particulièrement marquée avec de fortes voire très fortes pentes et de fortes ruptures. Seul le secteur portuaire et le pied du fort Ratonneau présentent des surfaces planes.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Les îles sont accessibles en bateau seulement. Sur l'île, les déplacements se font principalement à pied. L'assainissement est assuré par la station d'épuration du Frioul d'une capacité de traitement de 2 000 EH.

- **Prise en compte des risques :**

L'île est concernée par un risque majeur de mouvement de terrain identifié sur les planches graphiques autour du secteur aménagé du port et des espaces de loisirs sur l'île Ratonneau.

- **Intégration dans le paysage urbain et prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Le paysage de l'île est à dominante naturelle, à l'exception des édifices mentionnés précédemment et du village moderne et compact développé dans les années 1970. L'enjeu est donc plutôt la prise en compte des sensibilités paysagères et environnementales. Les futures constructions devront ainsi présenter des gabarits réduits et des formes architecturales harmonieuses avec l'environnement naturel et rocaillieux, le tout sur des espaces particulièrement ciblés pour éviter un mitage de l'île et assurer la préservation de ses qualités.

A noter que l'île est en grande partie en site NATURA 2000.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Aux abords du centre Léo Lagrange, des bâtiments désaffectés ou des espaces en friche issus d'anciens terrains militaires sont susceptibles d'accueillir des projets de constructions afin d'améliorer la qualité de ce site à vocation de loisirs et d'hébergement touristique.

LES CHOIX DE ZONAGE

La quasi-totalité de l'île Ratonneau et l'intégralité de l'île Pomègues sont classées en zone Ns, laquelle assure la préservation des espaces naturels.

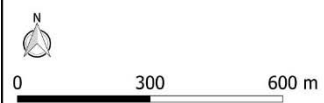
Seuls deux zonages urbains sont définis :

- la **zone sUBf** spécifique au Frioul qui couvre à la fois la centralité existante et s'étend aux abords du port jusqu'au centre de loisirs Léo Lagrange. La constructibilité y est gérée par des polygones d'implantation qui limitent de fait fortement la surface de plancher possible dans le secteur. Ce zonage doit permettre la réalisation d'un projet de site d'accueil touristique en lien avec le développement de la plaisance dans le respect de l'environnement et de la capacité de la station d'épuration ;
- la **zone UEsN1** qui couvre la partie marine du port ainsi que ses quais et la station d'épuration sur Pomègues. Cette zone à vocation à permettre le renforcement de l'offre de plaisance et des aménagements en lien avec les activités de nautisme.

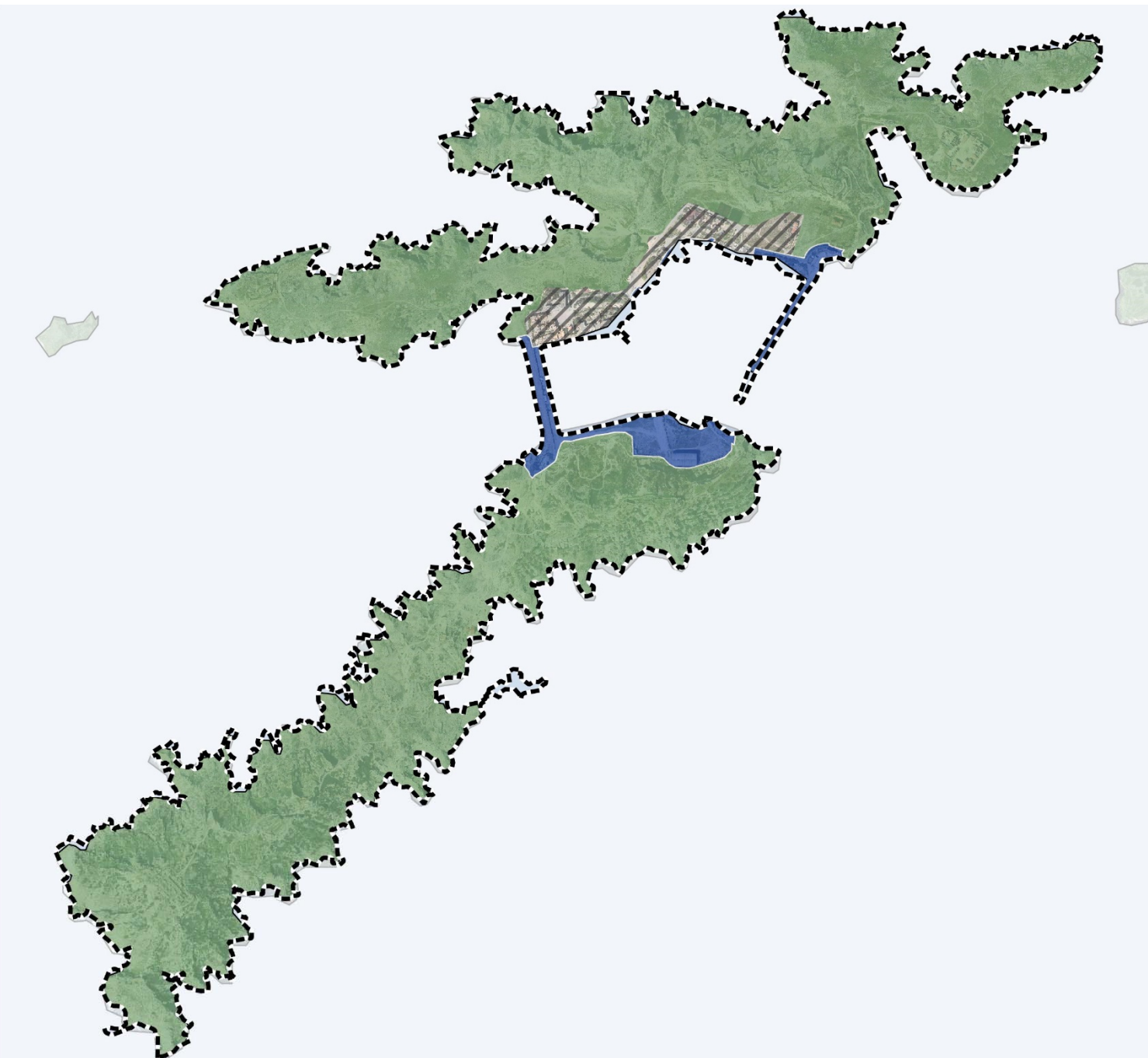
Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

- UE
- Zonage spécifique
- N



Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



2. Le secteur Nord Littoral de Marseille

Rappel des principales caractéristiques du territoire :

Ce secteur est très fortement lié aux bassins Est du Grand Port Maritime Marseille-Fos, tant du point de vue territorial que du point de vue économique.

C'est un espace économique majeur, attractif pour l'accueil des entreprises, en particulier des PMI et des entreprises de transport logistique (offre en espaces économiques adaptée, position stratégique d'interface entre port et centre-ville).

Le socle environnemental et paysager est déterminant et à forte potentialité, mais subissant de nombreuses pressions urbaines.

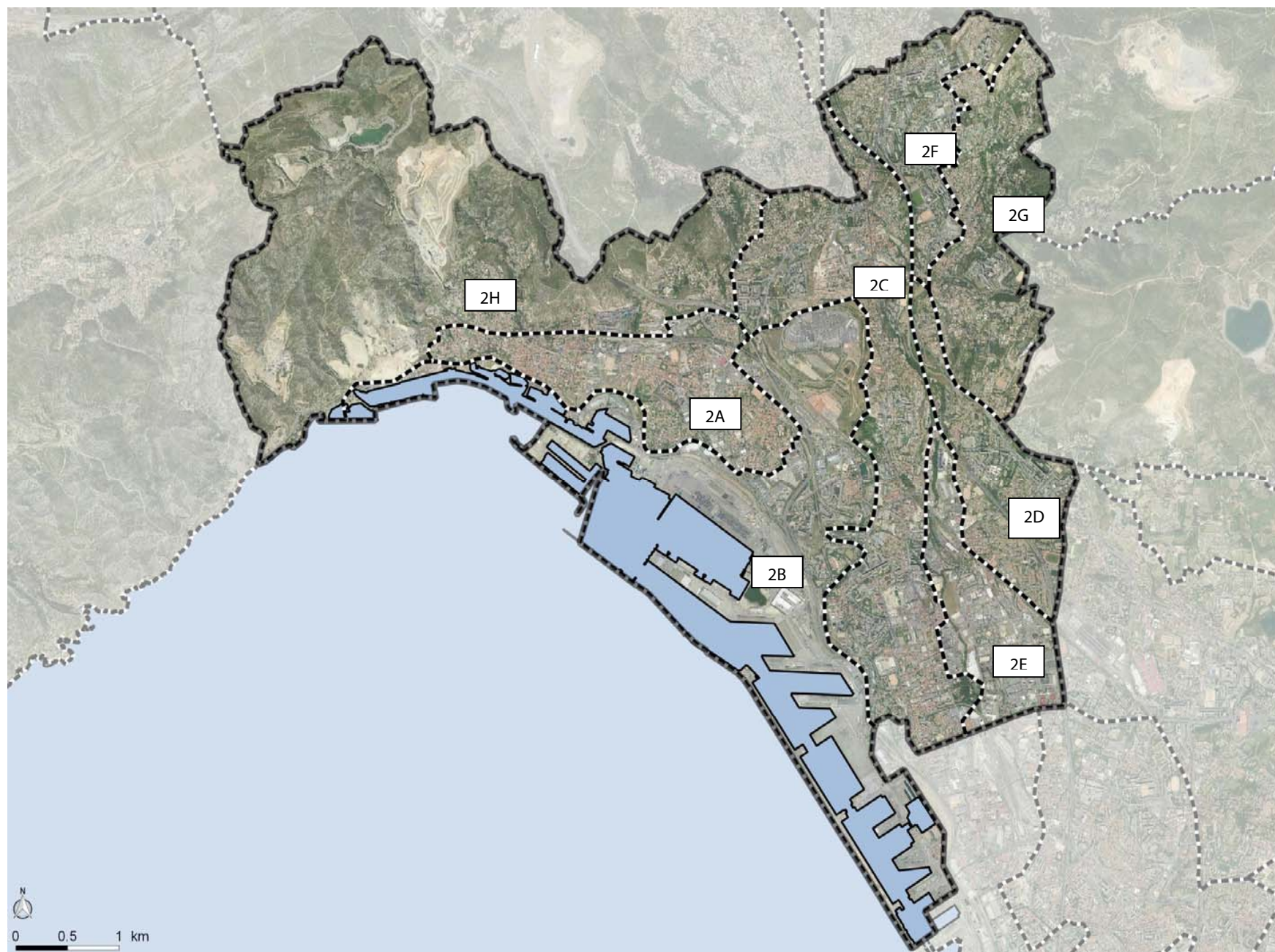
Ce secteur domine la mer (nombreux points de vue) avec des accès physiques au littoral très contraints et donc très limité pour les habitants (espace Mistral, la plage de Corbières).

Ce territoire de renouvellement urbain doit tirer bénéfice de l'extension d'Euroméditerranée au-delà du périmètre de l'OIN et dans une logique de requalification et de mixité sociale et fonctionnelle (habitat/activité).

Description des sous-secteurs le composant :

De manière à avoir une présentation plus fine, le secteur Nord Littoral a été redécoupé en 8 sous-secteurs :

- Sous-secteur 2A : St-André/St-Henri/L'Estaque
- Sous-secteur 2B : Le Port/ZA Saumaty/Bassin de Séon
- Sous-secteur 2C : Les abords des avenues de Lyon/St-Louis/La Viste/St-Antoine
- Sous-secteur 2D : ZA Les Arnavants
- Sous-secteur 2E : La Delorme/Les Aygalades bas
- Sous-secteur 2F : Notre Dame Limite/Hôpitaux Nord/St-Antoine
- Sous-secteur 2G : Les franges Est
- Sous-secteur 2H : Les franges Ouest



2.1. 2A : St-André / St-Henri / L'Estaque

Situé au Nord du territoire communal, il est organisé autour de 3 noyaux villageois historiques, de l'Est vers l'Ouest : St-André, St-Henri et L'Estaque avec des cœurs patrimoniaux préservés et autour un développement urbain plus divers constitué d'habitats pavillonnaires, de collectifs, d'équipements et d'activités (bureaux/entrepôts...).

A noter que le noyau villageois de L'Estaque et le secteur de Castejon sont marqués par une grande proximité avec le massif de la Nerthe au Nord.

- **Contexte topographique :**

Ce sous-secteur s'étend entre le domaine portuaire et la voie ferrée. La topographie y est régulière avec une pente Nord-Sud modérée. Toutefois, quelques reliefs sont un peu plus marqués et donc plus contraints : la butte de Mourepiane au Sud de St-Henri et le secteur de Castejon à l'Ouest de L'Estaque.

A noter que la voie ferrée à l'extrémité Nord marque une vraie coupure.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Sur St Henri, St André et L'Estaque, les conditions d'accessibilité (réseaux primaires et secondaires) sont très bonnes du fait de la présence du barreau autoroutier et d'un bon maillage inter-quartiers. A noter toutefois que les ruelles des noyaux villageois sont encombrées par le stationnement.

Sur la butte de Mourepiane et Castejon, les conditions d'accessibilité ne sont pas optimales. Mourepiane est desservie par une voirie secondaire très étroite et encombrée par le stationnement tandis que Castejon est desservie uniquement par la RD568, au gabarit insuffisant et saturée.

Ainsi, globalement l'accessibilité est plutôt bonne.

En termes de TC, la qualité de la desserte en bus est correcte vers le centre-ville mais plus limitée vers les autres quartiers périphériques. Seuls les secteurs de Mourepiane, Castejon et La Pelouque sont peu, voire pas desservis du fait d'un maillage insuffisant et de voiries non adaptées.

A noter la présence de la gare de L'Estaque qui bénéficie d'une desserte en TER récemment améliorée et confortée, facilitant ainsi l'accès notamment à la gare St-Charles.

Ainsi, en termes de TC, l'accessibilité est relativement bonne.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Un aléa faible est recensé sur le Nord de L'Estaque et le secteur de Castejon.

- **Risque mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Des prescriptions fortes voire renforcées sont recensées sur les secteurs de Saumaty, St-Henri et André Roussin.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de noyaux villageois vernaculaires (L'Estaque, St-Henri, St-André) et de maisons d'ouvriers anciennes (butte de Mourepiane), reliés entre eux par des tissus discontinus de pavillons amenant une qualité paysagère et des collectifs plus ou moins hauts majoritairement des années 70. A l'interface entre ces différents types d'architectures se trouvent parfois des tissus transitionnels, comme sur l'Est de St-Henri et l'Ouest de L'Estaque. A noter que ce sous-secteur dispose de plusieurs zones d'activités (André Roussin, Saumaty et Pelouque), du fait pour partie de sa proximité avec la partie commerciale du GPM.

Afin de préserver l'architecture de certains quartiers/hameaux, des protections de formes d'habitats remarquables ont été édictées sur le sous-secteur. Cela concerne les formes « quartiers en balcon », sur la butte de Mourepiane et Castejon et « les cités et courées ouvrières » sur L'Estaque et Castejon.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche et varié qui est issu de la topographie du site, entre mer et massif montagneux de La Nerthe et des modes de construction.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

A noter que quelques espaces verts (UV) sont répertoriés sur les secteurs de Pelouque, du Nord de Mourepiane et la limite Est de Saumaty. Et que les secteurs proches du Massif de La Nerthe offrent également des espaces naturels boisés sur les pentes abruptes.

A noter enfin, la présence de Terrains Cultivés à Protéger (TCP).

Afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (N/Nh/A) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévues.

De plus, ces quartiers se situant dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), issus de l'application de la Loi Littoral, la densification et les hauteurs sont limitées, afin notamment d'éviter les co-visibilités.

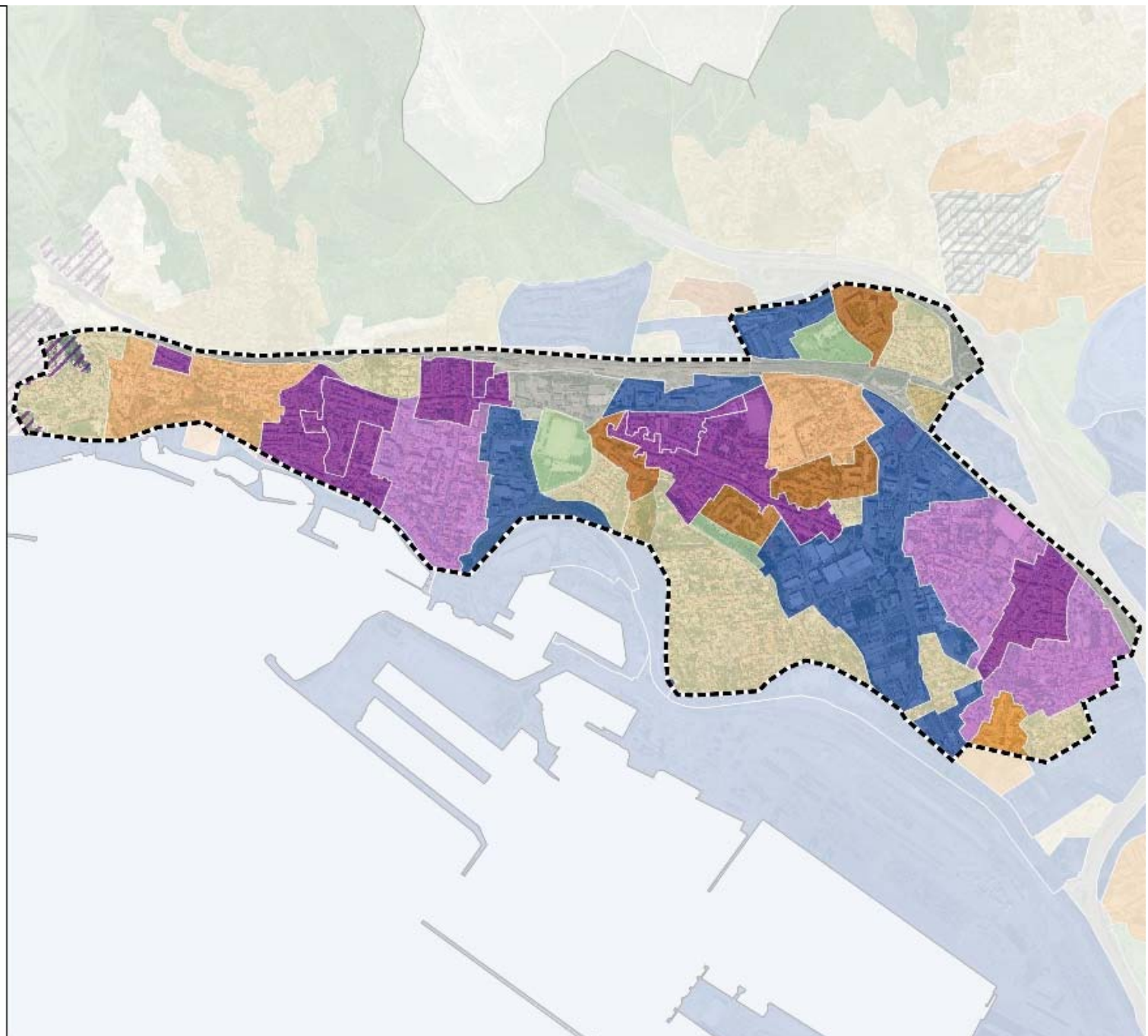
- **Potentiel de densification / renouvellement :**

L'organisation des noyaux villageois implique un potentiel de densification /renouvellement quasi-nul.

Dans les quartiers pavillonnaires et de collectifs, majoritairement des années 70, des couronnes périphériques de chaque noyau villageois, un renouvellement urbain est envisageable. Le potentiel de densification est limité au vu des découpages parcellaires et du positionnement des bâtis mais est ponctuellement possible dans les zones de transition bénéficiant d'une accessibilité améliorée en termes de voiries et/ou de transports en commun.

Zones du PLUi simplifiées**Typologie prézonage**

-  AU mixte
-  UB
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UC3 à UC7
-  UCt
-  UE
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UQ
-  UV




 0 350 700 m
 Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur les noyaux villageois aux forts caractères patrimoniaux de St-André, St-Henri, L'Estaque gare et l'Estaque port, dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.5 « Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique en intégrant les enjeux environnementaux » ; « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « ...préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville »
UB	Le zonage est défini sur les abords des noyaux villageois de St-André, St-Henri, l'Estaque ainsi que dans le quartier Castejon. Le tissu est constitué majoritairement de maisons de ville et de petits collectifs, dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, UB2 pour R+2 max et UB3 pour R+3 max. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » ; « Conforter les noyaux villageois et les centres de quartier en tant que centralités locales » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UBt	Le zonage est défini sur le noyau villageois situé entre l'Estaque port et l'Estaque gare, à l'interface entre la zone UBp et une zone économique. Ce tissu est constitué à la fois de pavillonnaires et de collectifs. Le zonage UBt permet d'en préserver les caractéristiques (secteur de transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit R+2.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » ; « Conforter les noyaux villageois et les centres de quartier en tant que centralités locales » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur des secteurs de développement plus récents notamment sur St-André, St-Henri et la Pelouque. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, datant principalement des années 70. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Sur Saint-Henri et la Pelouque, le choix a été fait de conforter les formes urbaines existantes, tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...), admettant alors un renouvellement urbain modéré. De ce fait des zonages UC1 avec une hauteur limitée à R+3 max et UC2 avec une hauteur limitée à R+4 max ont été définis en fonction des tissus existants. Sur Saint-André, le zonage UC3 a été étendu sur des emprises foncières disponibles favorisant l'intensification du tissu au Sud du village, sur le chemin du Littoral, en cohérence avec la mutation impulsée sur ce secteur.	4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
UCt	Le zonage est défini sur les quartiers de St-Henri, de Castejon et la partie pavillonnaire dense de l'Estaque. Il s'agit de tissus discontinus constitués de collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement urbain, proche des centre villageois. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de St-André, St-Henri, Mourepiane, Saumaty, Pelouque et Castejon. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 30%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.5 « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; « préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers... » 4.3.1 « Dans les zones plus périphériques, occupées majoritairement par de l'habitat individuel et ne disposant pas des conditions de déplacements ou d'équipements appropriés à des évolutions significatives, le PADD prévoit de réaliser les équipements nécessaires avant toute évolution ou de prioriser la préservation des formes urbaines existantes et des paysages »
UEa	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries et aux entrepôts. Il s'agit du village d'entreprise de la Pelouque datant des années 90. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit <18m.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord »
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit des secteurs André Roussin et Saumaty Nord. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit <18m. Dans ces secteurs, un potentiel de densification ponctuel est envisageable. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer la qualité de vie des citoyens. Il s'agit du parc de la Pelouque, des espaces verts au Sud de la cité Rabelais et de l'équipement sportif de plein air/ jardin public de Saumaty.	2.2 « Accroître l'offre en parcs et jardins publics » ; « Préserver et restaurer dans la ville des espaces verts... »
UQP	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux équipements publics à savoir les équipements scolaires/sociaux au Nord de Saumaty (lycée professionnel de l'Estaque, gymnase, centre aéré...).	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)
UQi	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute A55.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
		3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.
AU3	Le zonage est défini sur les secteurs situés sur l'ancien site industriel de la montée des Usines. Cette zone à vocation dominante d'équipements, de loisirs voire d'activités économiques est fermée à l'urbanisation en attendant la réalisation d'études d'aménagement et la dépollution des sols impactés par les activités industrielles.	4.2.1.2 « Calibrer les extensions urbaines en cohérence avec les besoins » (PADD global) 3.1. Renforcer le rôle du noyau villageois de l'Estaque dans l'armature des centralités, en préservant son cœur historique patrimonial et en développant les projets économiques et de loisirs sur les sites proches de la Lave, de Saumaty et des Riaux

2.2. 2B : Le Port/ZA Saumaty/Bassin de Séon

Ce sous-secteur, situé entre mer et contreforts de l'éperon de La Viste, est constitué du grand pôle commercial de Grand Littoral, de la zone du Grand Port Maritime de Marseille et de zones d'activités, entrecoupées par quelques secteurs à vocation d'habitat.

- **Contexte topographique :**

Le secteur de Grand Littoral, est fortement contraint par la topographie et est en rupture totale avec le contexte environnant du fait de l'histoire du site (ancienne carrière remblayée).

La partie Est du sous-secteur, qui s'étire le long des contreforts de l'éperon rocheux de La Viste, présente une topographie marquée à l'Est.

Le reste du sous-secteur est moins marqué et donc peu contraint.

A noter que les infrastructures routières et ferroviaires constituent de vraies ruptures.

Ainsi, globalement ce sous-secteur est peu contraint, hormis au Nord et à l'Est.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Sur ce sous-secteur, les conditions d'accessibilité (réseaux primaires et secondaires) sont très bonnes du fait de la présence du barreau autoroutier de St-André et d'un bon maillage inter-quartiers. A noter toutefois que le secteur du vallon de Santi n'est accessible que par une unique voie, étroite et pentue.

Ainsi, globalement l'accessibilité est très bonne.

Le sous-secteur ne dispose pas de TC structurants. Quelques lignes de bus traversent le secteur pour rejoindre L'Estaque, mais les zones d'habitat ne sont pas ou très peu desservies. A noter, la grande proximité de la gare de St-André, au Nord-Ouest, bénéficiant d'une desserte en TER récemment améliorée et confortée, facilitant ainsi l'accès notamment à la gare St-Charles.

Afin d'améliorer le fonctionnement global de ce secteur, une étude est en cours sur la possibilité de prolonger une des lignes du tramway et un emplacement réservé a été porté à proximité de la gare, afin de permettre la réalisation d'un pôle multimodal.

Ainsi, en termes de TC, l'accessibilité est peu développée mais en devenir.

- **Prise en compte des risques :**

- **Risque mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Le secteur de Grand Littoral est entièrement impacté par des prescriptions et le secteur de Consolat est ponctuellement concerné.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de 5 entités distinctes :

- Grand Littoral : pôle commercial construit dans les années 90 en rupture totale avec le tissu existant et marquant fortement le paysage
- ActiSud : zone économique accueillant principalement de la logistique et des entrepôts.
- Consolat : vaste secteur à dominante résidentielle peu lisible et très disparate (cité ouvrière des années 1930, ancienne cité SNCF des années 1950 et grands ensembles d'HLM des années 1970) avec des parties incluses au sein de zones économiques. A noter que les ensembles d'HLM font l'objet d'un PRU.
- Vallon de Santi : vallon étroit accueillant des activités économiques à l'Ouest et des équipements sportifs et des pavillons à l'Est.
- Les espaces portuaires : domaine public géré par le GPMM accueillant, entre Arenc et Saumaty, la partie industrielle et commerciale du port (trafic passagers/croisière, fret/marchandise, conteneurs, réparation navale) puis entre Saumaty et les plages de Corbières, des activités économiques (scientifiques et de recherche), des ports de plaisance et leurs services ainsi que des activités balnéaires.

Afin de préserver l'architecture de certains quartiers/hameaux, une protection de forme d'habitats remarquables a été édictée sur le sous-secteur. Cela concerne la forme « cité ouvrière » sur Consolat.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Le secteur de Grand Littoral domine le paysage et est en co-visibilité avec la mer, de ce fait les nombreux espaces naturels sur son pourtour doivent être préservés.

Les secteurs ActiSud et Consolat s'inscrivent entre 2 ruptures topographiques (contreforts de Grand Littoral au Nord et coteaux de La Viste à l'Est) et sont marqués par de fortes ruptures dues au passage de plusieurs voies ferrées et de l'A55. Le projet de grand parc Foresta a pour objectif de mettre en valeur les abords de Grand Littoral.

Le secteur du vallon de Santi est relativement abrupt et se situe entre la mer et le coteau de La Viste, il est séparé du secteur de Consolat par une coulée paysagère très forte.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

Au sein des secteurs à vocation économiques (ActiSud et espaces portuaires), de par les activités présentes, le minéral est très présent.

Afin de maintenir les qualités environnementales du sous-secteur, des protections paysagères (EBC, L151...) ont été prévues.

De plus, ces quartiers se situant dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), issus de l'application de la Loi Littoral, la densification et les hauteurs sont limitées, afin notamment d'éviter les co-visibilités.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Dans les zones d'habitat, le potentiel de densification est limité au vu des découpages parcellaires et du positionnement des bâtis.

Le secteur de Grand Littoral présente encore quelques opportunités foncières bien qu'impactées par le risque mouvement de terrain. Il est couvert par l'OAP Saint-Antoine - Bricarde – Castellane (OAP n°MRS-16) qui définit les grands principes d'aménagement de la zone (*voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix*).

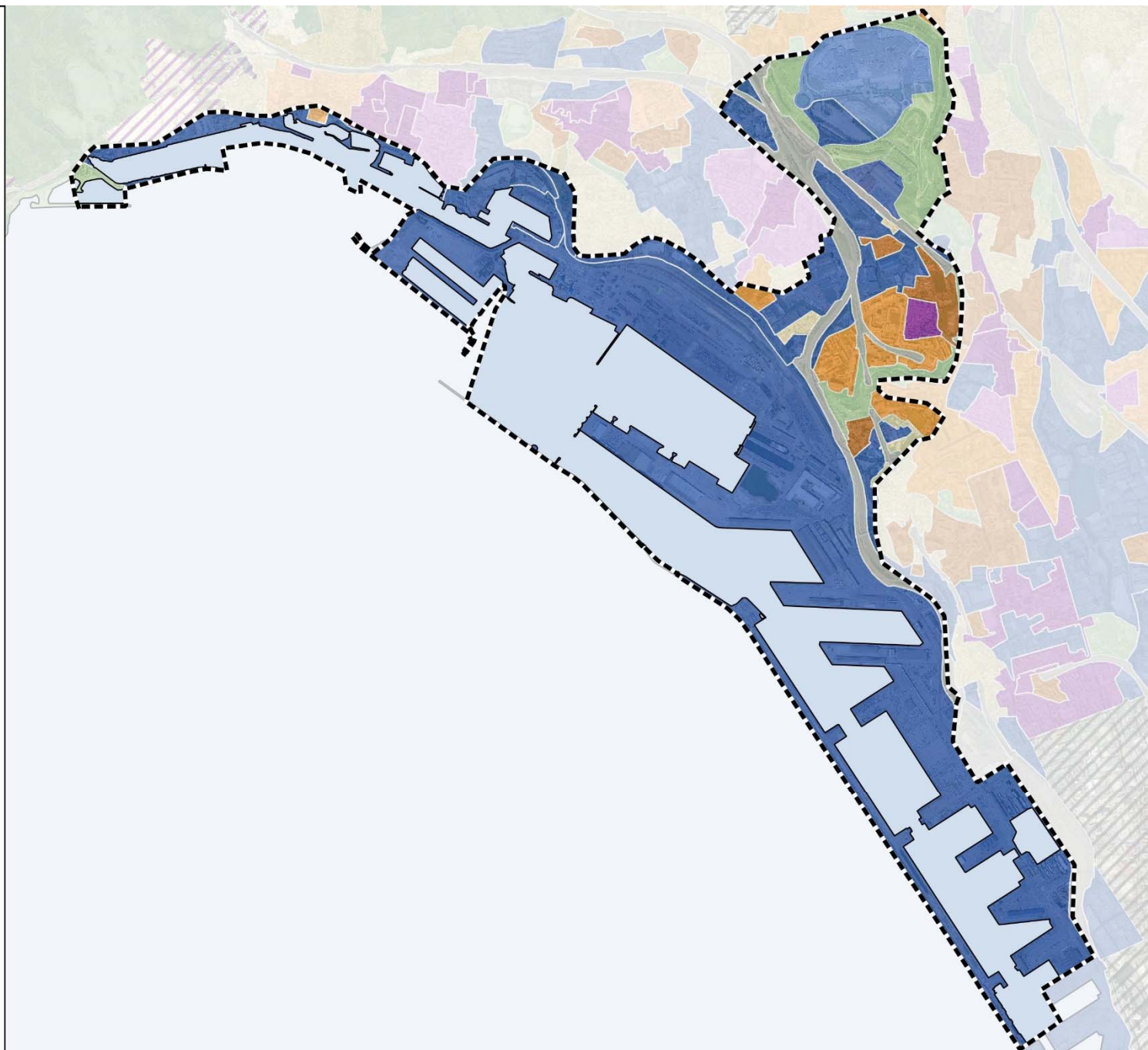
Dans la zone d'activités d'ActiSud, le renouvellement urbain est ponctuellement possible sur des parcelles en friches.

Les espaces portuaires seront amenés à muter pour s'adapter aux évolutions des activités économiques maritimes et portuaires.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU mixte
-  UB
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UC3 à UC7
-  UCt
-  UE
-  UEc
-  UP2 à UP4
-  UQ
-  UV
-  N



Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UB	Le zonage est défini sur la cité ouvrière de St Louis. Le tissu est constitué de maisons de ville accolées dont les formes traditionnelles sont préservées au titre d'une protection patrimoniale. Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Au vu de l'enjeu paysager, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+1 max.	4.3.1 « Appuyer la stratégie de développement urbain sur l'identification de secteurs d'intention en fonction des atouts et des contraintes du territoire »
UC	Le zonage est défini sur des secteurs de développement plus récents notamment sur le chemin du littoral, Santi et Consolat. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, datant des années 30 à nos jours. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+3 à R+5 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt2	Le zonage est défini sur l'esplanade de l'Estaque, espace public paysager du quartier. Le zonage n'apporte pas d'information particulière sur ce secteur car son dessin est simplement une extension du zonage décrit dans le sous-secteur 2A, sur la partie pavillonnaire dense de l'Estaque. Sur l'esplanade, un ER a été positionné afin de conforter les aménagements en lien avec l'espace vert public et permettre son évolution.	4.3.1 Appuyer la stratégie de développement urbain sur l'identification de secteurs d'intention en fonction des atouts et des contraintes du territoire
UP	Le zonage est défini sur des tissus pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de Consolat, Santi et ActiSud. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 20 à 40 %. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UEa	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries et aux entrepôts de Santi et d'ActiSud. Ce zonage se retrouve également au pied de Grand Littoral site de développement d'entrepôts liés aux commerces de gros. Des zonages indicés ont été définis en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit 10m et 18m maximum. Dans ces secteurs, un potentiel de densification est existant, notamment sur le secteur au pied de Grand Littoral. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants et des actifs, certains boisements ont été protégés.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux d'Acti-Sud ainsi que dans les espaces interstitiels entre l'autoroute et la voie ferrée au Nord de St André Des zonages indicés ont été définis en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit 18 m maximum. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants et des actifs certains boisements ont été protégés.	4.6 « Conforter le pôle d'envergure régional de Grand Littoral, sur une offre de produits et services insuffisamment développée sur Marseille... »
UEc	Le zonage est défini sur les zones d'activités ouvertes à la mixité économique. Il s'agit notamment du pôle commercial de Grand Littoral. Au vu des enjeux de requalification, mais également d'insertion paysagère, les hauteurs ont été limitées à 18m maximum. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants et des actifs, certains boisements ont été protégés.	
UEsP	Le zonage est défini sur la zone économique dédiée au Grand Port Maritime de Marseille. Des zonages indicés (1 et 2) ont été définis en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit 13m pour l'indice « 2 » et 22m pour l'indice « 1 » au maximum.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune »
sUE-min	Le zonage est défini sur le MIN de Saumaty.	
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer la qualité de vie des citoyens. Il s'agit des espaces verts en périphérie de Grand Littoral (parc en projet Foresta), de la coulée verte à Santi et des espaces verts au pied du lycée St Exupéry et de l'école élémentaire St Louis Le Rove. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.3.1 « Conforter l'attractivité touristique de Marseille et assurer un environnement urbain propice à son développement » 2.2 « Accroître l'offre en parcs et jardins publics » ; « Préserver et restaurer dans la ville des espaces verts... »
UVp	Le zonage est défini sur les zones de plage situées en milieu urbain, lesquelles sont aménagées pour l'accueil d'équipements sanitaires, de surveillance, de locaux d'entretien et/ou à destination d'activités de loisirs. Ces plages constituent de véritables espaces et équipements publics qui contribuent grandement à la qualité de vie des citoyens. Il s'agit ici de la plage aménagée de Corbière.	1.4.2. [...] L'extension de l'espace balnéaire de Corbière, le développement et la structuration du pôle touristique Nord littoral autour de projets ludiques et culturels en lien avec la découverte du milieu marin. 1.4.2. Les espaces publics littoraux et les sites nautiques seront aménagés et confortés dans leurs fonctions

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UQi	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute A55.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.

2.3. 2C : Les abords des avenues de Lyon/St-Louis/La Viste/St-Antoine

Situé au Nord du territoire communal, ce sous-secteur est organisé autour du noyau villageois patrimonial de St-Louis, des 2 noyaux villageois de St-Antoine et de La Viste et des quartiers de La Cabucelle, La Calade et Verduron avec autour un développement urbain constitué d'une alternance de collectifs et de pavillonnaires.

- **Contexte topographique :**

Globalement, la partie centrale du sous-secteur est peu contrainte.

Seuls les quartiers de Verduron et de La Calade présentent une topographie avec de fortes pentes du fait pour le premier de son inscription au sein du vallon de Séon, qui descend vers la mer, et pour le second de son développement sur le côté d'un éperon rocheux.

A noter que la limite Est est marquée par l'autoroute A7 et la ZA des Arnavants tandis que la limite Ouest est marquée par le port et l'éperon de La Viste.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale de ce sous-secteur est assurée par l'unique avenue de Lyon/St-Louis/La Viste/St-Antoine, selon un axe Nord/Sud, qui concentre tous les usages et dont le gabarit n'est pas suffisant au vu du trafic supporté notamment aux heures de pointe. A noter que le Nord de Verduron et le quartier de La Calade sont desservis par la RD5a, qui dispose d'un bon gabarit et qui relie les 2 autoroutes d'Est en Ouest.

La desserte secondaire est assurée par de nombreuses voiries, plus ou moins bien maillées et dont les gabarits ne sont pas toujours suffisants au vu du trafic déjà supporté.

A noter que certains quartiers bénéficient d'un accès direct aux autoroutes A55 et A7. Verduron bénéficie d'un très bon accès à la A55 ; St-Antoine et Verduron bénéficie d'un bon accès à l'A7 par l'échangeur de St-Antoine mais rapidement saturé aux heures de pointe ; La Viste dispose d'un accès à l'A7 par le demi-échangeur des Aygalades.

La qualité de l'accessibilité en termes de TC est variable selon la proximité des axes structurants. Plutôt bonne le long de l'axe principal, du fait de la présence de lignes de bus classiques et du BHNS2 (son efficacité étant contrainte par la saturation du réseau routier). A l'intérieur des quartiers, la desserte n'est pas optimale voire inexistante, du fait notamment d'un maillage insuffisant et de voiries non adaptées. Enfin, les habitants bénéficient également d'une gare TER à St-Antoine, desservie par les lignes de TC, permettant ainsi de rejoindre plus facilement le centre-ville.

A noter que de nombreux emplacements réservés structurants sont prévus sur ce sous-secteur, ce, afin d'en améliorer son accessibilité (amélioration des abords des échangeurs de St-

Antoine et La Viste, création d'un tunnel visant à relier l'avenue Mathys à l'A7 ; réalisation de pôle d'échange et/ou dépôt de tramway sur St-Antoine et St-Louis, élargissement de voiries...).

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI des Aygalades dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Un aléa faible est recensé sur une partie du quartier de Verduron

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Les secteurs de la Calade, St-Louis et St-Antoine sont impactés.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Le Nord du sous-secteur est impacté par un aléa moyen et faible.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué d'une alternance de noyaux villageois plus ou moins anciens et à plus ou moins forte valeur patrimoniale (cité ouvrière patrimoniale à La Cabucelle, habitat ouvrier à La Calade, noyau villageois ouvrier patrimonial à St Louis, noyau villageois à La Viste et St-Antoine et tissus pavillonnaires anciens à Verduron) reliés entre eux par des tissus discontinus de pavillons et de collectifs discontinus plus ou moins hauts, avec quelques poches d'activités.

Les pavillons sont implantés soit sur de petites parcelles préexistantes s'appuyant sur une trame viaire rurale (constructions plus anciennes, dès les années 30), soit sous forme de lotissements implantés sur de grandes parcelles bastidaires ou agricoles (constructions plus récentes, depuis les années 80), amenant ainsi une certaine qualité paysagère. En termes de logements collectifs, le sous-secteur comporte à la fois des tissus de grands collectifs (grandes copropriétés, jusqu'à R+6 des années 60/70 inséré dans un environnement plus ou moins paysager) et des tissus moins haut jusqu'à R+3 (plus récents), s'étirant principalement le long de l'artère principale. A la marge se trouvent parfois des tissus transitionnels, comme à Verduron,

St-Antoine, La Viste et St-Louis. A noter, la présence de nombreux secteurs à vocation économique sur La Cabucelle, St-Louis et St-Antoine ainsi que la présence de la ZAC St-Louis à vocation mixte (habitat/équipement/artisanat).

Afin de préserver l'architecture de certains ensembles bâtis, une protection de formes d'habitats remarquables a été édictée sur le sous-secteur. Cela concerne deux « grands ensembles » sur La Viste et La Calade.

Enfin, ce sous-secteur fait l'objet de plusieurs opérations de PRU en cours, St-Antoine, La Viste et de NPNRU à venir : Verduron et La Cabucelle.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Globalement, ce sous-secteur est peu boisé hormis dans les quartiers pavillonnaires.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

A noter que, ce sous-secteur dispose de plusieurs parcs (Parc Billoux à La Cabucelle, parc public à St-Louis, parc Brégante à La Viste, parc public à Verduron) offrant des espaces de respiration aux habitants.

Afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, un zonage adapté (UV, voir UP) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus. A noter que certains grands ensembles bâtis disposent d'une servitude architecturale préservant également les espaces verts.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Quelques opportunités de densification sont envisageables au sein des zones économiques à proximité de la ZAC de St-Louis.

Les quartiers pavillonnaires étant généralement récents et d'une densité relativement importante, le potentiel de renouvellement urbain y est limité.

Le renouvellement urbain se fait essentiellement par les opérations de PRU en cours (Plan d'Aou à St-Antoine et cité de La Viste à La Viste) et NPNRU à venir (La Castellane et la Bricarde sur Verduron et le faubourg de La Cabucelle à La Cabucelle).

A noter que le sous-secteur est concerné par les OAP Saint-Antoine – Bricarde – Castellane – n°MRS-16, Saint-Louis – n°MRS-17 et Euroméditerranée II – n°MRS-05 (voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix).

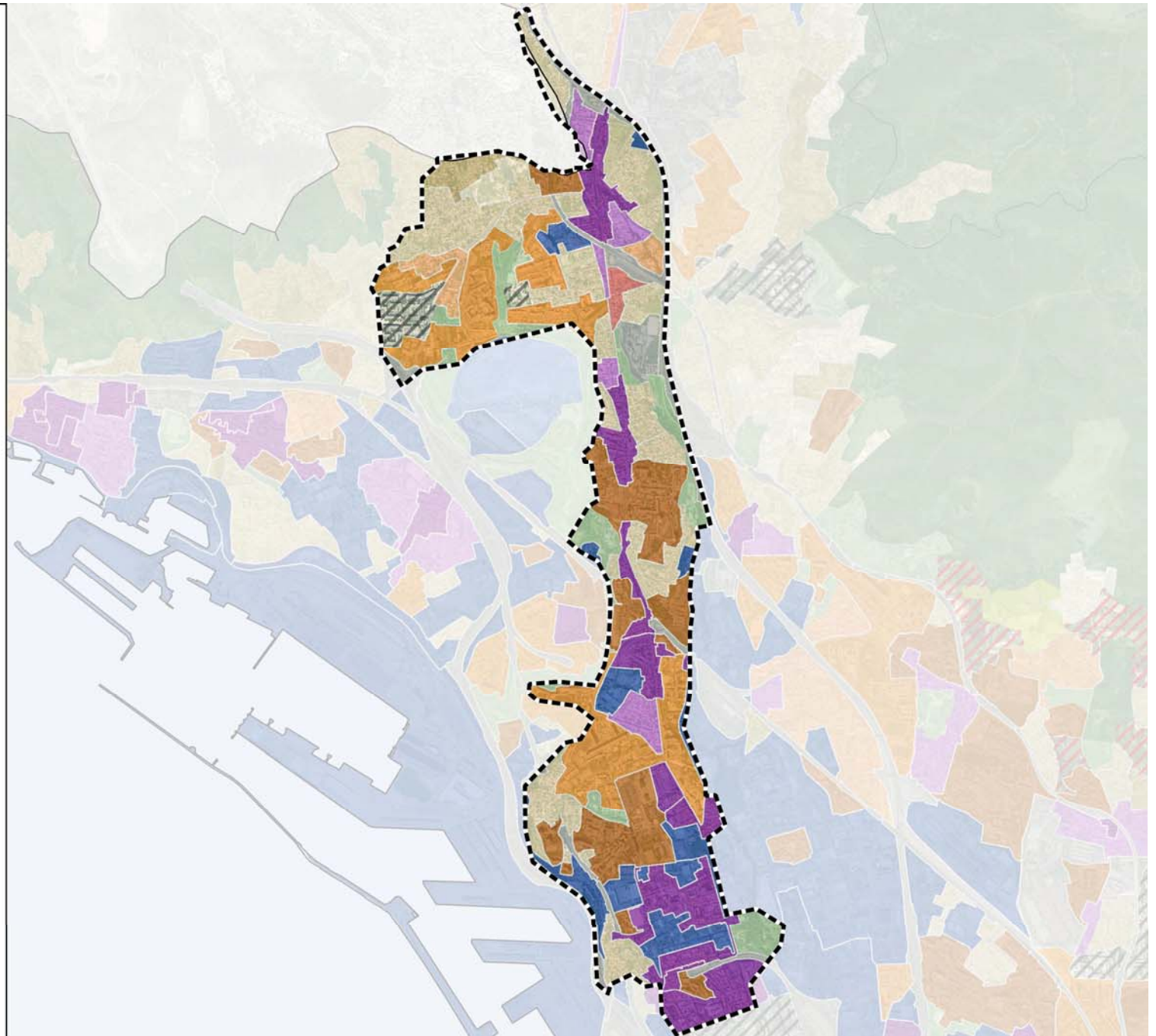
Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

- UAe
- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UCt
- UE
- UEc
- UP1
- UP2 à UP4
- UM
- /// Zonage spécifique
- UQ
- UV



Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UAe	Le zonage est défini sur le secteur au Sud de la gare de St-Antoine, constitué d'un tissu mixte de collectifs récents, d'activités (hangars) et de maisons de ville. Bénéficiant d'une bonne desserte, qui sera par ailleurs renforcée par un pôle multimodal et une amélioration de la gare SNCF (ER inscrits au PLUi), de la proximité de services scolaires (école primaire et collège) et de la proximité du plan d'Aou faisant l'objet d'un PRU, ce secteur est voué à évoluer. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des enjeux les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+6 ou 7 maximum selon la largeur de la voie. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UBp	Le zonage est défini sur le noyau villageois à fort caractère patrimonial de St-Louis dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées.	
UB	Le zonage est défini sur les abords des noyaux villageois de La Cabucelle, St-Louis, La Viste et St-Antoine. Le tissu est constitué majoritairement de maisons de ville et de petits collectifs, dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, de R+1 max à R+3 max. En termes de développement urbain, bien que la ZAC de St-Louis ne dispose plus de disponibilité foncière, quelques îlots à proximité en disposent encore. Enfin, le renouvellement urbain est quant à lui, envisagé sur le faubourg de La Cabucelle (qui devrait faire l'objet d'une opération NPRU). Dans ce quartier, place Tarquin, une servitude de hauteur a été définie pour imposer un jeu de hauteur sur la place et préserver une ouverture visuelle entre les deux bâtiments. La qualité paysagère et l'insertion de l'opération n'en seront que renforcées. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.5 « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UBt	Le zonage est défini à proximité des noyaux villageois de St-Louis, La Viste et St-Antoine, à l'interface soit de zones UC et UBp, soit UB et UP, soit UB et UC. Le tissu est constitué à la fois de tissus pavillonnaires et de collectifs. Le zonage UBt permet d'en préserver les caractéristiques (secteur de transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, de R+1 max à R+3 max. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	3.1 « Renforcer la place des centralités pour structurer le développement urbain » 4.3.1 « Appuyer la stratégie de développement urbain sur l'identification de secteurs d'intention en fonction des atouts et des contraintes du territoire »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UC	Le zonage est défini sur La Cabucelle, La Calade, St-Louis, La Viste et Verduron. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, datant principalement des années 70. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent, quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+3 à R+5 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain, notamment sur la cité de La Viste qui fait l'objet d'un Programme de Renouvellement Urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UCt	Le zonage est défini sur une partie des quartiers de St Antoine et Verduron. Il s'agit de tissus discontinus constitués de petits collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement urbain. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises (R+2 maximum) restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
sUCr	Le zonage est défini sur les secteurs de La Bricarde/La Castellane et du Plan d'Aou faisant l'objet respectivement d'un NPNRU et d'un PRU. Ce zonage permettra d'assurer le renouvellement du secteur par la définition de règles qui garantissent la faisabilité d'opérations de renouvellement urbain dans des contextes urbains complexes. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.2. Poursuivre le renouvellement urbain qui a déjà permis de désenclaver des cités isolées et a offert davantage de possibilités de mobilité dans les parcours résidentiels 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de La Cabucelle, La Calade, La Viste, St-Antoine et Verduron. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce, afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UM	Le zonage est défini sur le tissu pavillonnaire situé sur la butte à l'Est de Verduron. L'urbanisation de ce secteur doit être maîtrisée car les conditions de desserte ne sont pas optimales et les enjeux paysagers sont forts. Des zonages indicés ont été définis selon les possibilités d'évolution (extensions mesurées seules ou nouvelles constructions permises sous conditions) en fonction de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, éloignement d'une centralité...). Au vu des contraintes et de l'accessibilité, dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.3.1 « Appuyer la stratégie de développement urbain sur l'identification de secteurs d'intention en fonction des atouts et des contraintes du territoire »
UEa	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries et aux entrepôts de St-Louis et au Sud de La Calade. A noter que des ER sont inscrits pour permettre respectivement la réalisation d'un pôle multimodal et le réaménagement de l'échangeur de l'A7. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au regard des tissus urbains de faubourg dans lesquels ces sites d'activités s'insèrent, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit 18m maximum.	
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit de secteurs sur La Cabucelle, St-Louis, le long de l'A7 face à l'Hôpital Nord et St-Antoine. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au regard des tissus urbains de faubourg dans lesquels ces sites d'activités doivent s'insérer, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit de 10 m et 18 m maximum. Dans ces secteurs, un potentiel de mutation est envisageable par la diversification des activités, notamment au Sud-Est de la ZAC St-Louis. Sur le site industriel en friche de Madrague Plan, un zonage UEb2m a été défini pour permettre la mutation du site en préservant la vocation d'activités productives (petite industrie, artisanat, logistique urbaine), tout en admettant une part mineure de bureau, permettant ainsi d'instaurer une mixité progressive des fonctions d'activités.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs, à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit notamment du parc François Billoux, de la coulée verte au Nord de Grand Littoral, du parc public sur Verduron.... Des zonages indicés ont été définis, en fonction des emprises au sol pouvant être autorisées. Au vu des enjeux, les emprises varient de 100m ² à 250m ² . A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQP	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux équipements publics à savoir le collège Jean Moulin et ses équipements sportifs situés entre La Viste et St-Antoine	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
Uqi	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute A7.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.

2.4. 2D : ZA Les Arnavants

C'est un espace à dominante économique accueillant principalement des activités industrielles, notamment le centre de transfert des déchets de la Métropole (terrain dit « des boues rouges »), de logistiques et des comptoirs professionnels ou commerces de gros. Quelques poches de logements se trouvent au sein des activités économiques.

- **Contexte topographique :**

Ce sous-secteur correspond au fond du vallon des Aygalades et est en pente régulière dans le sens Nord-Sud.

Le ruisseau des Aygalades et sa ripisylve marquent une rupture structurelle à l'Ouest.

Ainsi, ce sous-secteur est peu contraint.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Ce sous-secteur dispose d'une bonne desserte en voies primaires et secondaires renforcées par la proximité des échangeurs des Arnavaux (A7 et L2) et de St-Barthélemy (A7), permettant ainsi aux camions d'effectuer leurs manœuvres et livraisons. Seule l'extrémité Nord, au-delà de l'autoroute dispose d'une desserte moins performante.

A noter qu'aux heures de pointes, les voies de transit sont saturées par le trafic (Bd Gèze, rue Le Chatelier, avenue du Maréchal National...).

Le sous-secteur ne dispose pas de TC structurant mais le pôle d'échange de Gèze se situe à proximité immédiate en limite Sud du secteur.

Enfin, à noter, la présence de la voie ferrée en limite Nord-Est et de la gare de St-Louis-Les Aygalades au Nord.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation :**

L'aléa a été pris en compte au travers du PPRi des Aygalades dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

..

- **Risque mouvement de terrain :** L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Le terrain des boues rouges est concerné par des prescriptions ainsi qu'une parcelle au Sud de la Cité des Arts de la Rue.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué d'un tissu hétéroclite d'entrepôts, d'usines, d'ateliers, de constructions mixtes avec du bureau... de hauteurs variables et fortement minéralisé.

A noter qu'au sein de ce tissu se trouve deux poches de grands ensembles collectifs, groupes La Visitation et Bassens jusqu'à R+4 et un secteur pavillonnaire, à proximité de la gare de St Louis et au bord de la voie ferrée.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

De par l'occupation actuelle de la zone, les sensibilités environnementales et paysagères ont été très peu prises en compte.

Dans le cœur des quartiers d'habitat, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

A noter la présence de Terrains Cultivés à Protéger (TCP).

Afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, une protection de la ripisylve du ruisseau des Aygalades (EBC, L151...) a été prévue.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

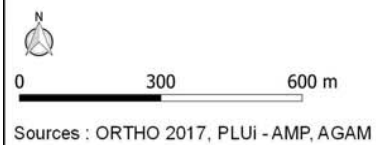
L'organisation des secteurs d'habitat implique un potentiel de densification/renouvellement quasi nul.

La zone économique, quant à elle, dispose d'un potentiel de densification relativement faible et d'un potentiel de renouvellement plus important du fait de la présence de friches.

A noter que le sous-secteur est concerné par l'OAP Euroméditerranée II – n°MRS-05 (voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix).

Zones du PLUi simplifiées**Typologie prézonage**

- UB
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UCt
- UE
- UP1
- UP2 à UP4
- Zonage spécifique
- UQ
- UV



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UC	Le zonage est défini sur les groupes La Visitation et Bassens. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs en R+4 max, datant principalement des années 70. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent, quant à elles, une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, et sont limitées à R+4 conformément à l'environnement urbain et au niveau d'accessibilité modéré (offre de transport en commun, maillage viaire). Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain, notamment sur le groupe La Visitation qui devrait faire l'objet d'une opération NPNRU.	4.1.1. Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet 4.3. Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification 4.4. Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets
UP	Le zonage est défini sur le tissu pavillonnaire, plutôt bien desservi, du quartier au Sud de la gare de St-Louis-Les Aygalades. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques. Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant, d'où une emprise au sol limitée à 10%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification particulièrement contrôlée.	4.1.1 Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique 4.3. Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification 4.4. Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets
UEa	Le zonage est défini sur la partie de la zone d'activités productives dédiée aux industries et aux entrepôts. Des zonages indicés ont été définis selon la hauteur maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de maintenir les constructions dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...), d'où un indice 2 avec une hauteur maximum fixée à 18 m. Dans ces secteurs, au vu des friches présentes, un potentiel de densification et/ou de renouvellement est envisageable. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, la ripisylve du ruisseau des Aygalades a été protégée.	1.6.1 Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord
UEb	Le zonage est défini sur la partie de la zone d'activités productives dédiée aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Des zonages indicés ont été définis selon la hauteur maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de maintenir les constructions dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...), d'où un indice 2 avec une hauteur	4.1.1 Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	maximum fixée à 18 m. Dans ces secteurs, au vu des friches présentes, un potentiel de densification et/ou de renouvellement est envisageable. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, la ripisylve du ruisseau des Aygalades a été protégée.	
UQM1	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux grands équipements métropolitains, à savoir La Cité des Arts de la Rue.	1.3. Conforter l'attractivité touristique de Marseille et assurer un environnement urbain propice à son développement. 1.8. Conforter les sites d'équipements culturels, touristiques et événementiels majeurs ou en projet.
UQi	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence de la gare, du centre de tri des déchets de la Métropole, de la voie ferrée et de l'autoroute A7.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit du site de la cascade des Aygalades en cours d'aménagement par la Cité des Arts de la Rue. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »

2.5. 2E : La Delorme/Les Aygalades bas

Situé au Nord du territoire communal, il s'étire le long de l'A7 et est organisé autour du noyau villageois ancien, des Aygalades, avec un cœur patrimonial préservé. Autour, on trouve, un développement urbain plus divers constitué de collectifs, de pavillons et d'activités.

- **Contexte topographique :**

Ce sous-secteur est situé sur les contreforts du massif de l'Etoile, marqué par une pente régulière.

Ponctuellement, quelques ruptures sont recensées, notamment au Nord du noyau villageois des Aygalades, avec la présence d'une falaise surplombant l'A7 et en limite Nord, un secteur très vallonné au croisement de l'A7 et du ruisseau des Aygalades.

A noter, la présence en limite Ouest, du ruisseau des Aygalades.

Ainsi, globalement ce sous-secteur est peu contraint, hormis au Nord.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale, bien dimensionnée, est assurée du Nord vers le Sud par le chemin de St-Antoine à St-Joseph et d'Est en Ouest par la D4.

La desserte secondaire est assurée par un bon maillage de voies inter-quartiers mais qui sont souvent saturées aux heures de pointe.

Le sous-secteur est traversé par l'A7 et bénéficie de 2 échangeurs à proximité : celui des Arnavaux (A7 et L2) et celui des Aygalades, bien qu'incomplet.

La qualité de la desserte en TC n'est pas suffisante malgré la présence de la gare de St-Joseph/Le Castellans, qui se trouve toutefois relativement isolée.

Globalement, l'accessibilité routière est plutôt bonne alors que celle en TC est à améliorer. A noter qu'un ER a été prévu sur l'échangeur des Aygalades afin de le compléter et ainsi permettre le raccordement à la D4.

A noter que le noyau villageois des Aygalades est fortement contraint par le stationnement sur voirie, du fait de la morphologie et de la taille des parcelles.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation :**

L'aléa a été pris en compte au travers du PPRi des Aygalades dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

.. Le sous-secteur est concerné par des zones inconstructibles le long du ruisseau et de part et d'autre de l'A7.

- **Risque mouvement de terrain :** L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. La falaise au Nord du noyau villageois des Aygalades est soumise à des prescriptions. À noter, que ce sous-secteur est fortement impacté par les nuisances sonores de l'A7.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué d'une alternance de noyaux villageois plus ou moins anciens et à plus ou moins forte valeur patrimoniale (cité ouvrière patrimoniale aux Aygalades, habitats ouvriers à La Delorme, habitats de type castors à La Delorme et Castellans) reliés entre eux par des tissus discontinus de pavillons et de collectifs, plus ou moins hauts, avec quelques poches d'activités.

Les pavillons sont implantés soit sur de petites parcelles préexistantes s'appuyant sur une trame viaire rurale (constructions plus anciennes, dès les années 50), soit sous forme de lotissements implantés sur de grandes parcelles bastidaires ou agricoles (constructions plus récentes, depuis les années 80), amenant ainsi une certaine qualité paysagère. En termes de logements collectifs, le sous-secteur comporte à la fois des tissus de grands collectifs (grandes copropriétés, jusqu'à R+6, des années 60/70 insérés dans un environnement plus ou moins paysager) et des tissus moins hauts, jusqu'à R+4 (plus récent).

Entre ces zones se trouvant des tissus principalement au Sud, qui permettent une transition entre des constructions plus ou moins hautes.

Afin de préserver l'architecture de certains ensembles bâtis, des protections de formes d'habitats remarquables ont été édictées sur le sous-secteur. Cela concerne un « grand ensemble » au Nord-Est de La Delorme et des « cités ouvrières » également sur La Delorme (constructions castors).

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

A noter que la falaise des Aygalades fait l'objet d'une protection EBC, ce afin d'éviter l'urbanisation sur son pied, car elle reste instable.

A noter la présence de Terrains Cultivés à Préserver (TCP).

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (SCOT notamment), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (UV) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151-19/24...) ont été prévus.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

L'organisation des centres villageois implique un potentiel de densification /renouvellement quasi nul.

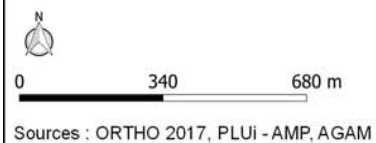
Les quartiers pavillonnaires et de collectifs étant généralement récents et d'une densité relativement importante, le potentiel de renouvellement urbain y est limité.

La densification par renouvellement est éventuellement possible dans la zone de transition située au Sud des Aygalades, bénéficiant d'une accessibilité améliorée en termes de voiries et de transports en commun. Le renouvellement sans une nécessaire densification pourra être envisagé dans le quartier Castellàs.

A noter que le sous-secteur est concerné par l'OAP Bessons Giraudy– n°MRS-02 (voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix).

Zones du PLUi simplifiées**Typologie prézonage**

- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UCt
- UE
- UP2 à UP4
- UM
- UQ
- UV



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur le noyau villageois à fort caractère patrimonial des Aygalades dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées.	2.5 «Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique» ; « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements »
UBt	Le zonage est défini à proximité du secteur de La Delorme et au Sud des Aygalades, à l'interface soit de zones UC/UP/UBp, soit UCt2/UP. Le tissu est constitué à la fois de pavillonnaires, d'équipements et de collectifs. Le zonage UBt permet d'en préserver les caractéristiques (secteur de transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, globalement les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2 maximum. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » ; « Conforter les noyaux villageois et les centres de quartier en tant que centralités locales » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur Le Castellans, Les Aygalades (Nord et Sud), et à l'Est des Quatre Chemins. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, datant principalement des années 70. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+4 à R+6 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt	Le zonage est défini sur une partie des quartiers du Castellans et des Quatre Chemins. Il s'agit de tissus discontinus constitués de petits collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement urbain. Ce zonage permet	

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d’insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l’environnement urbain. Les emprises au sol (30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain. A noter qu’afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers des Aygalades et au Nord de l’A7. Des zonages indicés ont été définis selon l’emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d’insertion paysagère (obligation d’espaces verts et d’espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l’environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l’égout du toit) et les emprises au sol varient de 20 à 30%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu’afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.3 « Articuler l’intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l’intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UEa	Le zonage est défini sur les zones d’activités productives dédiées aux industries et aux entrepôts du Castellans, au Nord des Aygalades et au Nord de La Delorme. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des forts enjeux paysagers et des tissus dans lesquels ils s’insèrent, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 18m maximum. A noter qu’afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.6.1 « Conforter la capacité d’accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord »
UEb	Le zonage est défini sur la zone d’activités productives dédiée aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s’agit du secteur au Sud des 4 chemins. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 18 m maximum. Ce secteur est impacté par un ER afin de permettre la création d’un bassin de rétention.	
UV	Le zonage est défini sur les zones d’espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d’assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s’agit notamment du parc entre Les Aygalades et Castellans, et du parc au Nord de l’A7. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des emprises au sol maximales pouvant être atteintes. A noter qu’afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l’accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQi	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence des voies ferrées et de l’autoroute A7.	3.2.1. Renforcer l’utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d’accessibilité primaire à Marseille, pour l’adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.

2.6. 2F : Notre Dame Limite/Hôpitaux Nord/St-Antoine

Situé à l'extrême Nord du territoire communal, il s'inscrit à la jonction du vallon des Aygalades et des contreforts du massif de l'Etoile, le long de l'A7. Ce sous-secteur s'articule principalement autour du pôle hospitalier Nord (Hôpital Nord, Centre Hospitalier Edouard Toulouse et Faculté de médecine) et du pôle sportif de La Martine.

- **Contexte topographique :**

Ce sous-secteur est marqué par de fortes disparités topographiques. Il est bordé à l'Ouest par le coteau des Fabrettes et au Nord-Est par les contreforts du massif de l'Etoile.

L'hôpital Nord, installé sur un promontoire, domine le secteur du pôle hospitalier et le vallon des Tuves au Sud, avec un dénivelé de 40 m et des pentes à 11 % en moyenne. Au Nord, sur le vallon Dol-Bourelly, et à l'Ouest, sur Notre-Dame-Limite, les constructions sont implantées sur de fortes pentes (7,5 % et 12 % en moyenne). A noter que les parties Est et Nord Est du sous-secteur dominent la ville et la Rade tandis qu'à l'opposé, le coteau des Fabrettes est tourné vers le massif de l'Etoile.

Ainsi globalement, la topographie est contrainte, hormis au Sud sur le vallon des Tuves.

A noter que la route départementale RD8n, au pied de Notre-Dame-Limite marque le point bas du sous-secteur.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale, plutôt bonne, est assurée, pour la partie Nord, par la RD8n et pour la partie Sud, par le boulevard du Bosphore.

La desserte secondaire est assurée par de nombreuses ruelles dont le maillage n'est pas suffisant et dont les gabarits ne sont pas adaptés au vu du trafic déjà supporté.

A noter la proximité de l'échangeur autoroutier de St Antoine, dont les caractéristiques (dimensionnement des voies d'insertion entre autre) ne permettent pas d'assurer un fonctionnement optimum aux heures de pointe.

La qualité de la desserte en TC est variable suivant sa localisation et suivant les horaires. Plutôt bonne le long de la RD8n (ligne BHNS B2) et du boulevard du Bosphore (desservant les équipements hospitaliers) malgré un temps de trajet très long pour atteindre le métro, notamment aux heures de pointe, mais moins adaptée voire absente au sein des quartiers du fait notamment d'un maillage insuffisant et de voiries non adaptées.

A noter la présence de nombreux emplacements réservés pour améliorer la desserte du sous-secteur et notamment pour améliorer l'échangeur autoroutier.

A noter également que le pôle hospitalier génère un stationnement sauvage sur voirie très important.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Le Nord du secteur Vallon Dol-Bourelly est concerné par une zone rouge.

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Le promontoire où est installé le pôle hospitalier est concerné.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Un aléa moyen sur la quasi-totalité du secteur et un aléa faible sont ponctuellement recensés le long de la RD8n, sur le lotissement Val aux Grives...

- **Intégration dans le paysage urbain :**

50 % du paysage urbain du sous-secteur est occupé par les équipements hospitaliers qui, de par leurs volumes (Hôpital Nord : 100m de long sur plus de 40m de haut ...) marquent fortement le paysage urbain.

Globalement la première couronne autour de ces équipements est composée de grands collectifs (grandes copropriétés, ponctuellement jusqu'à R+12, des années 1960/1970 insérées dans un environnement plus ou moins paysager).

La deuxième couronne est majoritairement constituée de pavillons implantés, dès les années 1930, sur de petites parcelles.

A la marge se trouve parfois un tissu transitionnel, comme la zone entre l'hôpital Edouard Toulouse et l'hôpital Nord.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

De par la topographie, les abords du promontoire de l'hôpital Nord sont boisés et participent à l'ambiance paysagère qualitative du site. A noter qu'au Sud de l'hôpital Nord s'écoule le canal de Marseille.

Afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (Ns/UV) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus .

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Dans les quartiers pavillonnaires, quelques poches potentielles de densification sont recensées du fait de disponibilités foncières.

Dans les ensembles de collectifs, le potentiel de renouvellement existe au travers des 2 NPNRU en cours sur La Solidarité, au Nord, et sur La Savine-Vallon des Tuves, au Sud. A noter qu'en frange des équipements, quelques possibilités de développement urbain sont ponctuellement possibles. Enfin, à l'extrême Sud, un secteur a été identifié pour accueillir de grands collectifs (zone sUCr).

A noter que le sous-secteur est concerné par les OAP La Solidarité– n°MRS-11, Saint-Antoine – La Bricarde – La Castellane – n°MRS-16 et plus ponctuellement La Savine – Vallon des Tuves – Bosphore – n°MRS10 (*voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix*).

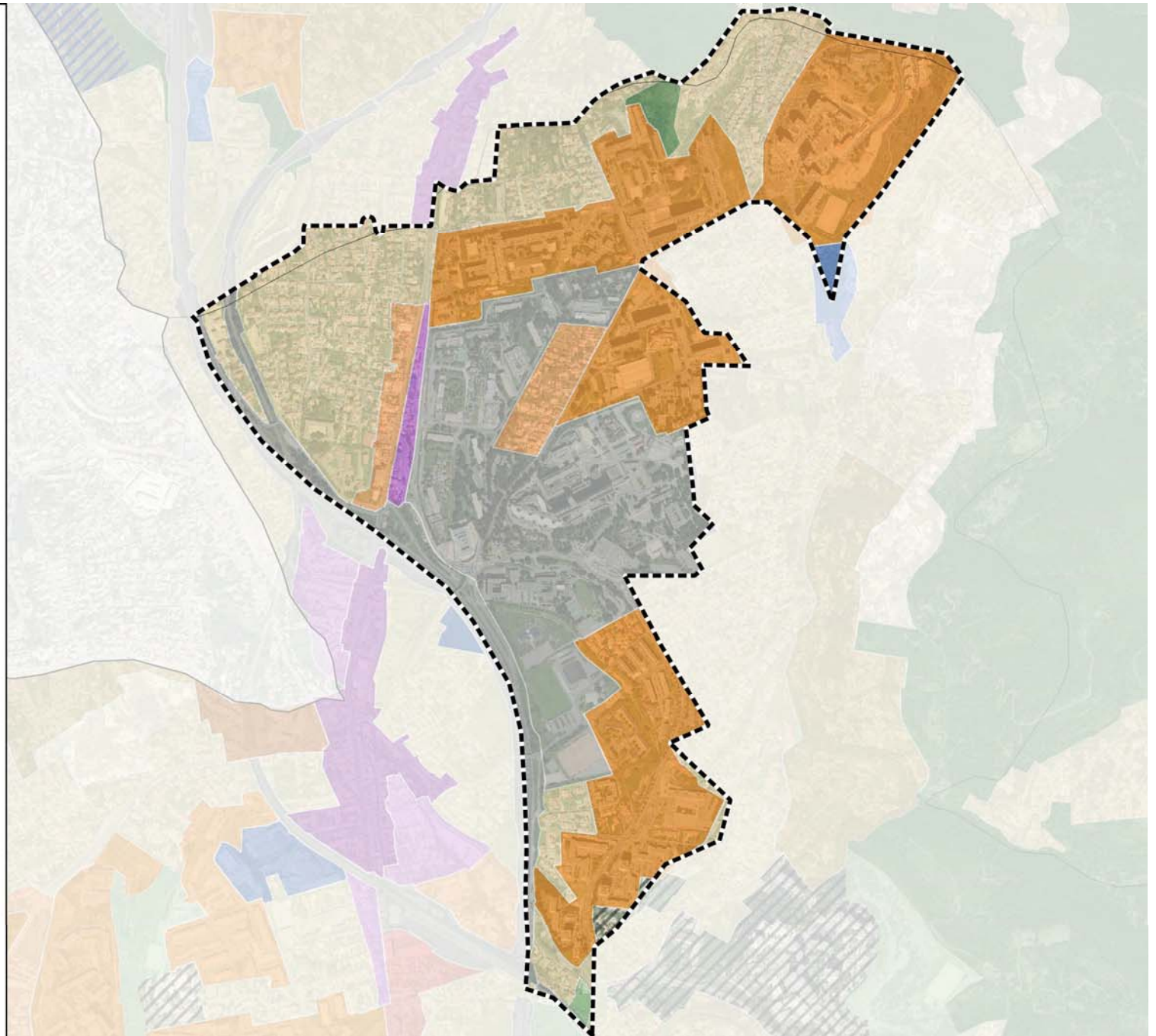
Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

- UB
- UBt
- UC3 à UC7
- UCt
- UEc
- UP2 à UP4
- Zonage spécifique
- UQ
- UV
- N



Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBt	Le zonage est défini sur une partie de Notre Dame Limite, au niveau du secteur entre l'avenue de St Antoine et le chemin de Mimet, à l'interface de zones UCt/UP/UQM2. Le tissu est constitué d'un tissu mixte de commerces et de collectifs. Le zonage UBt permet d'en préserver les caractéristiques (secteur de transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, globalement les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+3 maximum. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » ;
UC	Le zonage est défini sur St-Antoine, La Bigotte et au Nord de Bourrely. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, datant principalement des années 70. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+4 à R+5 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des quartiers. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification par renouvellement urbain, notamment à travers des PRU. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UCt	Le zonage est défini sur les Bourrely et une partie de Notre-Dame-Limite, au niveau de la rive Ouest de l'avenue de St Antoine. Il s'agit de tissus discontinus constitués de collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement de type périurbain. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée.	4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
sUCr	Le zonage est défini au Sud de la résidence Val Les Pins en accroche avec le quartier de La Savine/Vallon des Tuves. Il s'agit d'un secteur non bâti, situé à l'interface entre une zone UP et une zone UC. Ce zonage permettra d'assurer le renouvellement du secteur par la définition de règles qui garantissent la faisabilité d'opérations de renouvellement urbain dans des contextes urbains complexes.	4.2. Poursuivre le renouvellement urbain qui a déjà permis de désenclaver des cités isolées et a offert davantage de possibilités de mobilité dans les parcours résidentiels 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de St Antoine, ND Limite, du lotissement le Val aux Grives au Nord-Est, du quartier au Nord de Bourrely et sur le quartier du parc Kalliste, dans le cadre de son renouvellement urbain. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...).	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UP	Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 20 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UEc	Le zonage est défini au sud du quartier Solidarité, pour permettre le développement d'une offre commerciale prévue dans le cadre du NPRU sur le secteur. Cette polarité permet de créer une offre de proximité dans un secteur peu pourvu.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification » 4.6 « Placer le renforcement de l'offre commerciale au service de la proximité »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit du parc à l'extrême Sud du sous-secteur.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQM1	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux grands équipements métropolitains à savoir le pôle hospitalier des Hôpitaux Nord et les équipements sportifs de La Martine. A noter qu'un ER est prévu pour renforcer l'offre sportive.	1.2. Permettre la structuration et le renforcement des pôles économiques d'excellence : - pour les filières santé et biotechnologies et notamment les hôpitaux Sud, le secteur Timone et l'hôpital Nord à Marseille ; 1.7.1 Développer et organiser les technopôles et campus d'enseignement supérieur et de recherche, en renforçant leur accessibilité et leur capacité d'accueil, et en améliorant la qualité des aménagements et l'ouverture sur leur environnement.
UQi	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence de l'autoroute A7.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.

2.7. 2G : Les franges Est

Situé aux confins Nord du territoire communal, il est organisé principalement autour de 3 quartiers : Les Borels, La Savine et Le Mont D'Or, situés sur les contreforts pentus du massif de l'Etoile.

- **Contexte topographique :**

Au Nord sur le quartier du Mont D'Or, la partie Ouest dispose d'une topographie moins marquée avec une pente régulière Nord-Sud d'environ 6 %, alors que la partie Est dispose d'une topographie plus chahutée, composée de vallons selon un axe Est-Ouest avec des pentes comprises entre 11 et 28 % environ.

Au centre, le quartier de La Savine est implanté sur un promontoire situé à plus de 55 m au-dessus des quartiers en contrebas, entre 2 vallons : Les Tuves et Les Mayans.

Au Sud, le quartier Des Borels est implanté sur une butte très pentue (de 11 et 13 %).

Ainsi, la quasi-totalité du sous-secteur est fortement contrainte par la topographie.

A noter que le canal de Marseille traverse le sous-secteur, à la fois en aérien (sur la partie Sud) et en souterrain (sur la partie centrale).

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale est assurée, en pied du sous-secteur, pour la partie Nord par le boulevard du Bosphore et pour la partie Sud par le chemin de St-Antoine à St-Joseph.

A l'intérieur des quartiers, la desserte secondaire est assurée par de nombreux chemins dont le maillage n'est pas suffisant et dont les gabarits ne sont pas adaptés au vu du trafic déjà supporté.

A noter que seul le quartier de La Savine tire son épingle du jeu et bénéficie d'une accessibilité relativement bonne grâce au boulevard de La Savine support également d'une ligne du BHNS.

A noter que les quartiers des Borels et de La Savine ne bénéficient pas d'un accès direct à l'A7. Pour ce faire les usagers doivent emprunter la RD4, saturée aux heures de pointe, pour rejoindre les échangeurs.

La qualité de la desserte en TC est extrêmement variable suivant les quartiers. Absente sur Les Borels et Le Mont D'Or mais plutôt bonne sur La Savine (ligne BHNS B2).

A noter la présence d'emplacements réservés, notamment en partie centrale pour améliorer la desserte du sous-secteur dans le sens Nord-Sud.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. La quasi-totalité du sous-secteur est impactée, avec des zones rouges à l'Est en frange du massif mais également dans le cœur des quartiers des Borels et de La Savine.

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Plusieurs sites sont impactés par des prescriptions, notamment le promontoire de La Savine, à proximité de l'ancienne carrière de la Michèle aux Borels et au Nord-Ouest du quartier du Mont D'Or.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Un aléa moyen est recensé sur la quasi-totalité du secteur.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de 3 entités différentes, 2 à dominante pavillonnaire et 1 constituée de collectifs.

Les quartiers des Borels et du Mont D'Or sont composés quasi-exclusivement de pavillons implantés soit sur de petites parcelles préexistantes s'appuyant sur une trame viaire rurale (principalement des années 1960), soit sous forme de lotissements implantés sur de grandes parcelles (plus récents), amenant ainsi une certaine qualité paysagère.

Le quartier de La Savine, quant à lui, est composé de quelques équipements (école) et de grands ensembles de collectifs majoritairement des années 70 insérés dans un environnement plus ou moins paysager. Il comporte à la fois de très grands tissus, majoritairement en R+10 avec un R+14 en son centre et des tissus plus récents, moins hauts jusqu'à R+3. A noter que ce quartier fait l'objet d'un PRU en cours.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche et varié qui est issu de la topographie du site et de la proximité du massif de l'Etoile.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

De par la topographie, les abords de La Savine sont boisés et participent à l'ambiance paysagère du site.

A noter que la ripisylve et la promenade du canal de Marseille participe aux qualités paysagères et environnementales du sous-secteur. A noter également, la présence d'un Terrain Cultivé à Protéger (TCP) à l'extrême Sud.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (SCOT , Natura 2000...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (Ns/Nh/UV) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Au vu de l'organisation des quartiers pavillonnaires et de la densité relativement importante déjà existante, le potentiel de renouvellement/densification urbain est limité.

Seul le quartier de La Savine, de par le PRU en cours, dispose d'un potentiel de densification et de renouvellement.

A noter que le sous-secteur est concerné par l'OAP La Savine – Vallon des Tuves – Bosphore – n°MRS10 et plus ponctuellement les OAP La Solidarité– n°MRS-11 et Saint-Antoine – La Bri-carde – La Castellane – n°MRS-16 (*voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix*).

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

UC1 et UC2

UC3 à UC7

UEc

UP1

UP2 à UP4

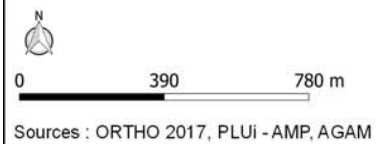
UM

Zonage spécifique

UQ

UV

N



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UC	Le zonage est défini sur l'ancienne carrière La Michèle ainsi que sur le quartier de la Solidarité. La Michèle est composée d'un tissu mixte de collectifs et de pavillonnaires récents (années 2000). Sur ce quartier, au vu des contraintes et du caractère récent des opérations, le choix a été fait de limiter la hauteur aux hauteurs maximales existantes. De ce fait, un zonage UC1 avec des hauteurs maximales atteignant R+3 a été défini en fonction des tissus existants. Sur la partie Nord du site, le potentiel de densification existe et est valorisé par le zonage retenu. Un projet est à l'étude. La Solidarité est composée de grands ensembles de collectifs, lesquels font l'objet d'un projet de renouvellement urbain porté par la Métropole dans le cadre du NPRU. Ce projet vise la réhabilitation lourde, ainsi que la réalisation de nouveaux immeubles collectifs de moindre hauteur, ce que permet le zonage UC3. Le secteur est couvert par une OAP d'intention qui précise le projet. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
sUCr	Le zonage est défini sur la totalité du quartier de La Savine. Il s'agit d'un quartier de grands collectifs faisant l'objet d'un PRU. Ce zonage permettra d'assurer le renouvellement du secteur par la définition de règles qui garantissent la faisabilité d'opérations de renouvellement urbain dans des contextes urbains complexes. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.2. Poursuivre le renouvellement urbain qui a déjà permis de désenclaver des cités isolées et a offert davantage de possibilités de mobilité dans les parcours résidentiels 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers des Borel, du vallon des Tuves et du Mont D'Or. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 30%. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UM	Le zonage est défini sur certains tissus pavillonnaires des Borels et du Mont D'Or. L'urbanisation de ces quartiers doit être maîtrisée car les conditions de desserte ne sont pas optimales, le risque incendie est bien présent et les enjeux paysagers sont forts. Des zonages indicés ont été définis selon les possibilités d'évolution (UM1 : extensions mesurées seules ou UM2 : nouvelles constructions permises sous conditions) en fonction de la gradation des contraintes (accessibilité, risque, enjeux paysagers, éloignement d'une centralité...). Au vu des contraintes et de l'accessibilité, une partie du quartier du Mont D'Or a été classée en UM1 et une partie du quartier des Borels a été classée en UM2. Ainsi, dans ce dernier quartier, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
		4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UEc	Le zonage est défini au sud du quartier Solidarité, pour permettre le développement d'une offre commerciale prévue dans le cadre du NPRU sur le secteur. Cette polarité permet de créer une offre de proximité dans un secteur peu pourvu.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification » 4.6 « Placer le renforcement de l'offre commerciale au service de la proximité »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit du jardin public Varella (UV2) et de l'espace vert équipé à l'Est de La Savine, aux franges du massif. Sur ce dernier, un zonage UV3 a été défini pour correspondre au projet engagé dans le cadre du NPRU et assurer la cohérence avec l'OAP. Ce zonage permettra l'aménagement d'équipements sportifs nécessaires aux besoins du secteur.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQi	Le zonage est défini sur la zone dédiée aux infrastructures ferroviaires située à l'extrême Sud du sous-secteur.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.
Nh	Le zonage est défini sur les zones naturelles habitées des franges des quartiers du Borel, du Mont D'Or et à l'Est de La Savine. Dans ces secteurs, les contraintes (accessibilité et risque incendie notamment) sont telles que seules les extensions mesurées des habitations sont permises, ainsi que les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »
Ns	Le zonage est défini au Sud-Est et au Nord-Est du Mont D'Or et sur le reste du massif boisé de l'Etoile. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements sont permises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »

2.8. 2H : Les franges Ouest

Situé aux confins Nord-Ouest du territoire communal, le sous-secteur est organisé principalement autour de 4 quartiers : les Hauts de Verduron, Château Bovis, Montée Pichou/vallon du Marinier et La Nerthe, situés sur les contreforts pentus du massif de La Nerthe.

- **Contexte topographique :**

A l'extrémité Est du sous-secteur, le quartier les Hauts de Verduron Nord dispose d'une topographie très contrainte du fait d'un vallon Nord-Sud très étroit avec des dénivelés importants, tandis que la partie Sud présente une topographie moins chahutée (coteaux en forte pente mais sans vallon).

Au centre, le quartier de Château Bovis présente une topographie plus favorable en partie basse mais plus contrainte sur les franges.

A l'Ouest, les quartiers de la Montée Pichou et du Vallon des Mariniers disposent d'une topographie très contrainte du fait d'une succession de vallons très pentus (moyenne à 15 %).

A l'extrémité Ouest, le massif naturel de La Nerthe présente un versant littoral très pentu, tandis que la partie Nord est occupée par de multiples carrières.

Ainsi, la quasi-totalité du sous-secteur est fortement contrainte par la topographie.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale du sous-secteur n'est pas assurée de manière directe puisque les voies d'accès se situent sur les sous-secteurs 2A et 2C voisins, il s'agit des RD568 pour l'Ouest et RD5a pour l'Est.

Le sous-secteur est donc desservi par un réseau de voiries locales dont le maillage n'est pas suffisant, du fait notamment d'une topographie complexe, et dont les gabarits ne sont pas adaptés au vu du trafic déjà supporté.

La desserte en TC est inexistante sur Les Hauts de Verduron et La Nerthe, et est très limitée sur les secteurs de la Montée de Pichou, du Vallon des Mariniers et Château Bovis (1 seule ligne dont la fréquence est faible).

A noter la présence de nombreux emplacements réservés afin d'améliorer la desserte. A noter également que le secteur des Hauts de Verduron est traversé par l'A55 constituant ainsi une coupure structurelle forte.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. La quasi-totalité du sous-secteur est impactée, avec de nombreuses zones rouges inconstructibles notamment sur le secteur de La Nerthe.

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Le secteur de la Nerthe est impacté par de nombreuses prescriptions

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. L'extrémité Ouest du sous-secteur et une partie des Hauts de Verduron sont concernés par un aléa moyen.

- **PEB de l'aéroport Marseille Provence** : les secteurs Château Bovis, Montée Pichou/Vallon des Mariniers et La Nerthe sont en grande partie en zone C, soit une zone exposée à un bruit modéré.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est quasi-exclusivement constitué d'un tissu pavillonnaire, avec une poche de petits collectifs et d'activités sur Château Bovis. A noter la présence de 2 dépôts de conteneurs qui devraient muter à terme.

Le tissu pavillonnaire s'est développé, à partir des années 70, le long des voies de desserte soit au coup par coup, soit sous la forme de petits lotissements.

Les petits collectifs en R+3 construits très récemment sont plus ou moins bien intégrés dans le paysage urbain, suivant leur localisation.

A noter la présence d'une poche d'activités au Sud Est du sous-secteur, en continuité du village d'entreprises de St-Henri. Au vu de sa localisation, en surplomb de celle de St Henri, les hauteurs ont été limitées, afin de veiller à une bonne intégration paysagère.

Afin de préserver l'architecture de certains ensembles bâtis, des protections de formes d'habitats remarquables a été édictée sur le sous-secteur. Cela concerne un « quartier en balcon » et une « courée ouvrière » à l'extrémité Ouest de l'Estaque.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche et varié qui est issu de la topographie du site et de la proximité du massif de La Nerthe.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (SCOT , Natura 2000...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (Ns/Nh) et des protections de boisements (EBC, L151...) ont été prévus .

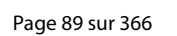
De plus, ces quartiers se situant dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), issus de l'application de la Loi Littoral, la densification et les hauteurs sont limitées, afin notamment d'éviter les co-visibilités.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Au vu de l'organisation des quartiers pavillonnaires et de la topographie, le potentiel de renouvellement/densification urbain est limité.

A plus long terme, des zones à vocation mixte ont été réservées, en attendant des études d'aménagement et pour certaine en attendant leur dépollution.

A noter que le sous-secteur est concerné par l'OAP Saint-Antoine – La Bricarde – La Castellane – n°MRS-16 (voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix) sur une partie des Hauts de Verduron.



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UC	Le zonage est défini sur château Bovis. Il s'agit de tissus discontinus de petits logements collectifs récents. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, ici limitée à R+3 max du fait d'un environnement urbain de faible hauteur et de la qualité d'accessibilité moyenne (offre de transport en commun, maillage viaire).	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus quasi-exclusivement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers les Hauts de Verduron, la Montée de Pichou et du vallon du Marinier et de Château Bovis. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 30%. Le règlement permet ainsi une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UM	Le zonage est défini sur les tissus pavillonnaires situés de part et d'autre de la voie ferrée à l'Ouest de la montée de Pichou. L'urbanisation de ces secteurs doit être maîtrisée car les conditions de desserte ne sont pas optimales, le risque incendie est bien présent et les enjeux paysagers sont forts. Des zonages indicés ont été définis selon les possibilités d'évolution (UM1 : extensions mesurées seules ou UM2 : nouvelles constructions permises sous conditions) en fonction de la gradation des contraintes (accessibilité, risque, enjeux paysagers, éloignement d'une centralité...). Au vu des contraintes, notamment le risque incendie, l'accessibilité et les enjeux paysagers, ces secteurs ont été classés en UM1. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UEa	Le zonage est défini sur la zone d'activités productive dédiée aux industries et aux entrepôts. Il s'agit de la continuité du village d'entreprise de St-Henri, jusqu'au secteur occupé par les conteneurs (secteur château Bovis). Au vu des enjeux paysagers et du type d'activités accueillies, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 18 m maximum. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
AU3	Le zonage est défini sur les secteurs situés à l'Ouest de la montée de Pichou et au Sud du sous-secteur des Riaux. Ces zones à vocation dominante d'équipements, de loisirs voire d'activités économiques sont fermées à l'urbanisation en attendant la réalisation d'études d'aménagement et la dépollution des sols impactés par les activités industrielles et de carriers.	4.2.1.2 « Calibrer les extensions urbaines en cohérence avec les besoins » (PADD global) 3.1. Renforcer le rôle du noyau villageois de l'Estaque dans l'armature des centralités, en préservant son cœur historique patrimonial et en développant les projets économiques et de loisirs sur les sites proches de la Lave, de Saumaty et des Riaux
UQi	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute A55.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.
UVp	Le zonage est défini sur les zones de plage situées en milieu urbain, lesquelles sont aménagées pour l'accueil d'équipements sanitaires, de surveillance, de locaux d'entretien et/ou à destination d'activités de loisirs. Ces plages constituent de véritables espaces et équipements publics qui contribuent grandement à la qualité de vie des citoyens. Il s'agit ici de la plage aménagée de Corbière.	1.4.2. [...] L'extension de l'espace balnéaire de Corbière, le développement et la structuration du pôle touristique Nord littoral autour de projets ludiques et culturels en lien avec la découverte du milieu marin. 1.4.2. Les espaces publics littoraux et les sites nautiques seront aménagés et confortés dans leurs fonctions
Nh	Le zonage est défini sur les zones naturelles habitées des franges des quartiers de La Nerthe, du secteur littoral au Sud de la carrière du vallon et des Hauts de Verduron. Dans ces secteurs, les contraintes (accessibilité et risque incendie notamment) sont telles que seules les extensions mesurées des habitations sont permises, ainsi que les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements. Afin d'assurer la préservation de la biodiversité, certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »
Ns	Le zonage est défini sur le massif boisé de La Nerthe. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements sont permises. Afin d'assurer la préservation de la biodiversité, certains boisements ont été protégés.	
Ne	Le zonage est défini sur les zones naturelles dédiées à la gestion de l'environnement. Il s'agit des anciennes carrières situées dans le massif de La Nerthe et une partie des anciens sites industriels des Riaux. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements, les installations d'énergie renouvelables et les affouillements/exhaussements du sol pour leur réhabilitation sont permises	2.3 « Réhabiliter les carrières en fin d'exploitation »

3. Le secteur Nord-Est de Marseille

Rappel des principales caractéristiques du territoire :

Ce secteur essentiellement résidentiel, souffre d'un manque de cohésion, mêlant dans un tissu hétérogène des grands ensembles, des noyaux villageois et des tissus pavillonnaires.

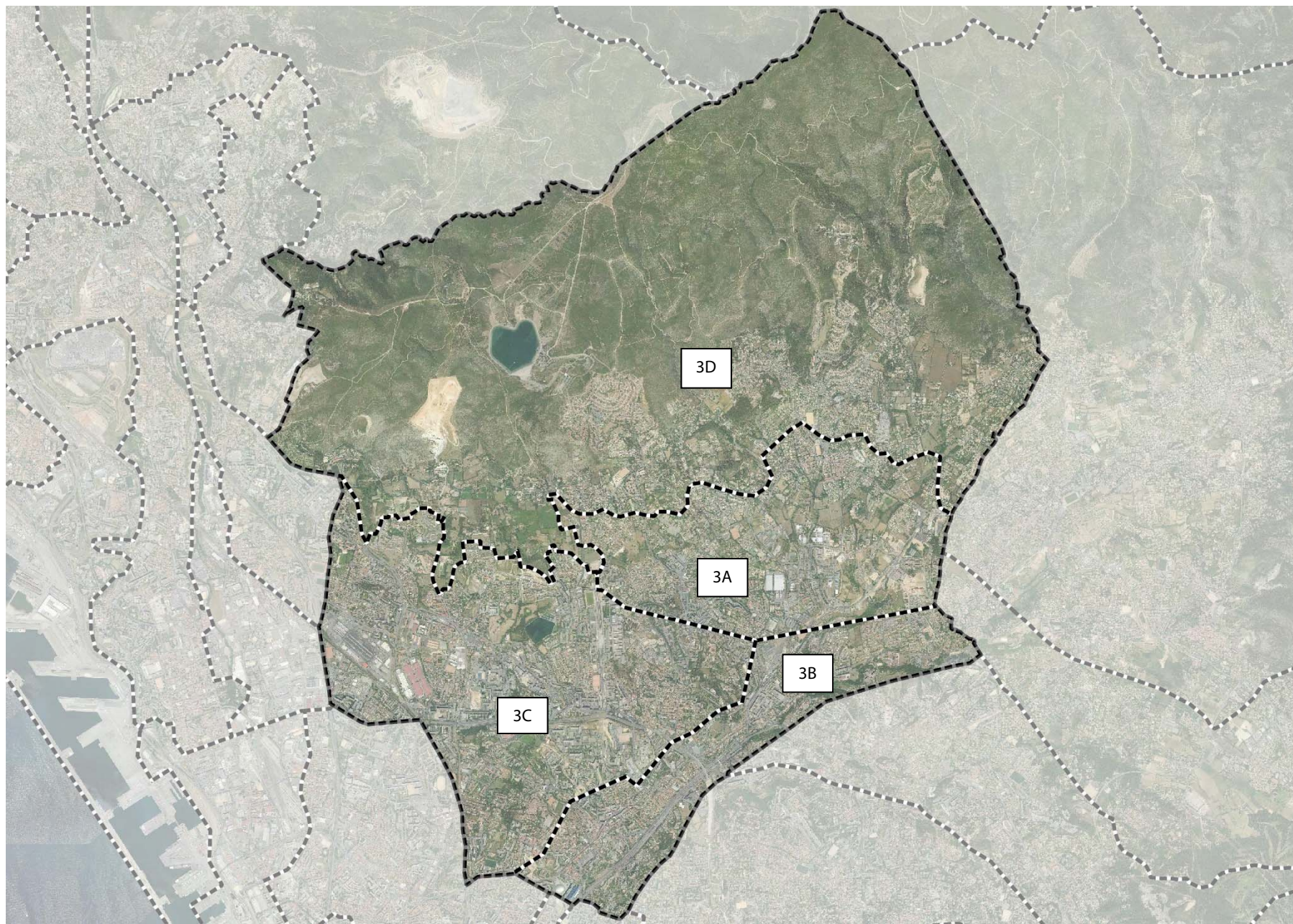
Il dispose d'un pôle d'enseignement supérieur et de recherche majeur, formé par le campus de St-Jérôme et le technopôle de Château-Gombert, moteur économique et de développement.

Il s'est développé aux pieds du massif de l'Etoile qui constitue un élément unique et très fort du paysage.

Des potentiels de valorisation (agricole, ludique...) de certains secteurs de franges, liés à une problématique incendie exacerbée.

Description des sous-secteurs le composant : De manière à avoir une présentation plus fine, le secteur Nord-Est a été redécoupé en 4 sous-secteurs :

- Sous-secteur 3A : Les abords de la LiNEA
- Sous-secteur 3B : Les abords du Jarret
- Sous-secteur 3C : Les abords de la L2 Nord
- Sous-secteur 3D : Les franges Nord



3.1. 3A : Les abords de la LiNEA

Situé au Nord Est du territoire communal, il concerne principalement les quartiers de St-Mitre et Château-Gombert

- **Contexte topographique :**

Le sous-secteur se situe dans le prolongement du sous-secteur 3D. La topographie y est chaotée (dans une moindre mesure que dans le 3D, du fait de l'éloignement du piémont), faite d'une alternance de collines et de vallons en provenance du massif de l'Etoile au Nord et débouchant sur le Jarret.

Globalement le sous-secteur est constitué autour d'un bassin versant tourné sur le Jarret.

A noter que l'extrémité Nord du sous-secteur est marquée par la rupture physique que constitue le canal de Marseille.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale s'effectue du Nord au Sud au travers de 4 axes principaux, les rues Albert Einstein et Paul Langevin, le chemin de Château-Gombert et l'avenue du Merlan, implantés en crête ou en fond de vallées, dont les gabarits ne sont pas forcément adaptés au trafic supporté (voies saturées notamment aux heures de pointe).

Hormis ces grands axes, le maillage des voies secondaires n'est pas satisfaisant et les voiries ne proposent pas de gabarits suffisants au vu du trafic déjà supporté. Globalement, le réseau de voirie du sous-secteur s'est peu à peu constitué autour d'un réseau concentrique d'anciens chemins convergeant vers le centre-ville de Marseille.

La qualité de la desserte en TC est variable, plutôt bonne le long des axes principaux avec la présence de 2 lignes de BHNS (Métro La Rose/Technopôle de Château-Gombert et métro Malpassé/campus St-Jérôme), la présence de P+R existants et à venir (La Rose, Château-Gombert et au Nord du campus St Jérôme), diverses lignes de bus permettant de desservir le centre-ville, les quartiers proches et les équipements scolaires notamment. Au sein des quartiers, la desserte en TC est plus difficile voire inexistante du fait d'un maillage insuffisant et de voiries non adaptées (absence de TCSP).

A noter la présence de nombreux emplacements réservés afin d'améliorer la desserte et notamment l'ER prévu pour la LiNEA qui devrait à terme participer à une nouvelle répartition des flux circulatoires dans le sous-secteur et à proximité.

A noter également que le stationnement sur voies publiques rend difficile la circulation autour des secteurs de centralité et des équipements scolaires notamment aux heures de pointe.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : un aléa faible ou nul en fonds de vallons et un aléa moyen sur l'ensemble des contreforts et collines

- **Intégration dans le paysage urbain :**

L'Est du sous-secteur s'est développé autour du noyau villageois ancien de Château-Gombert (implanté à la croisée de chemins) et du hameau de St-Mitre (implanté aux portes d'un grand domaine religieux) reliés entre eux par des tissus d'habitats collectifs modernes et des tissus pavillonnaires. A noter que la partie Sud est occupée par le Technopôle de Château-Gombert, 1^{er} pôle français de recherche en mécanique-énergétique après Paris et par la ZAC de Château-Gombert datant des années 90 et comprenant plus de 1 000 logements, des équipements... A noter que ce secteur est très dynamique depuis une trentaine d'années, notamment sur le Technopôle et la ZAC de Château-Gombert.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

Afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (Ns/Nh/UV) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Les quartiers pavillonnaires étant généralement récents et d'une densité relativement importante, le potentiel de renouvellement urbain est ponctuellement possible du fait de disponibilités foncières.

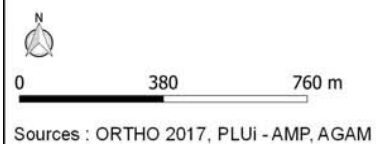
Les potentiels de densification les plus importants se situent sur la ZAC actuelle de Château-Gombert ainsi que sur les zones AU du PLUi.

A noter que le sous-secteur est concerné par l'OAP Extension de Château-Gombert – n°MRS-03 (voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix). A noter également que la zone AU1 de St Mitre, étroitement liée au projet de « LiNEA » devra faire l'objet d'études ultérieures.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU résidentielle
-  AU mixte
-  UB
-  UC1 et UC2
-  UC3 à UC7
-  UCt
-  UE
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  UV



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur le noyau villageois au fort caractère patrimonial de Château-Gombert, dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.5 « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UB	Le zonage est défini sur les abords du noyau villageois de St-Mitre. Le tissu est constitué majoritairement d'immeubles de rapport dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté) et de maisons de ville. Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2 max. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.5 « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » 3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » ; « Conforter les noyaux villageois et les centres de quartier en tant que centralités locales » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur les quartiers de Château-Gombert, y compris la partie résidentielle du Technopôle, Serens et St-Mitre. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs récents. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UC	d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+3 à R+7 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. Dans ces secteurs, le règlement encourage à la densification et au renouvellement urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
UCt	Le zonage est défini sur St-Mitre, Serens et Château-Gombert. Il s'agit de tissus discontinus constitués de petits collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement de type périurbain. En accroche de la LiNEA, ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (20 à 30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes. Dans ces secteurs, le règlement encourage à la densification et au renouvellement urbain, du fait de disponibilités et/ou mutations foncières. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus quasi-exclusivement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de St-Mitre, Château-Gombert et Serens. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UEb2m	Le zonage est défini sur la zone d'activités productive dédiée aux industries et aux entrepôts. Il s'agit des entrepôts de la RTM. Ce secteur, du fait de sa bonne desserte par le terminus du métro M1 et le BHNS en direction du Technopôle Château-Gombert, peut potentiellement accueillir quelques activités de bureau. Au vu des enjeux paysagers et du type d'activités accueillies, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 18 m maximum. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et l'environnement paysager de la zone, certains boisements ont été protégés.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
sUEcg	Le zonage est défini sur les secteurs d'activités du Technopôle de Château-Gombert (voir Tome D Vol. 3. § 1.14.4) Ce secteur inclus dans la ZAC dudit site, s'applique à la fois sur les zones dédiées à l'activité, comme sur les parcelles dédiées aux établissements d'enseignement supérieur. Il permet le confortement des activités en place, ainsi que le développement des dents creuses dans le respect des principes d'aménagement de la ZAC, c'est-à-dire en préservant un cadre paysager de qualité et une relative mixité des fonctions économiques. La zone inclus un sous-secteur, sUEcga qui préserve d'autant plus le caractère paysager du pôle autour de l'école Polytechnique en imposant une surface d'espaces verts au moins égale à 50%. Un sous-secteur sUEcgb a été défini sur le foncier dédié à l'école Centrale de Marseille et à ses extensions où des projets d'équipements sportifs et de résidences étudiantes sont programmés.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification » 1.7.1 « Développer et organiser les technopôles et campus d'enseignement supérieur et de recherche, en renforçant leur accessibilité et leur capacité d'accueil, et en améliorant la qualité des aménagements et l'ouverture sur leur environnement »
AU1	Le zonage est défini sur le quartier de St Mitre. Ce secteur bien que constitué de parcelles exploitées, a été définie dans une perspective d'évolution du quartier à moyen terme, après la réalisation de la LINEA. A vocation d'habitat, cette zone est fermée à l'urbanisation en attendant la réalisation d'une OAP. Cette dernière devra notamment prendre en compte les sensibilités paysagères, environnementales et préserver au mieux les qualités agricoles du site dans les aménagements proposés, en compatibilité avec le PADD.	
AU3	Le zonage est défini sur les secteurs de St Mitre et Château Gombert. Le secteur de Saint-Mitre est stratégique du fait d'une situation entre deux centralités importantes : le campus Saint-Jérôme et le Technopôle Château-Gombert. La desserte prévue par la LiNEA conforte le potentiel d'intensification d'un tissu urbain plutôt lâche. Le niveau de mixité de la programmation (habitat et activités) reste à définir dans le cadre des études nécessaires pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Le secteur de Château Gombert correspond à l'extension du Technopôle au Nord de la LiNEA. Cette zone AU3 est couverte par une OAP qui fixe les grandes orientations en termes de répartition entre activités et habitat, de place des équipements et de préservation des continuités écologiques identifiées dans le cadre de la trame verte et bleue. Pour l'ouverture à l'urbanisation, l'OAP pourra être affinée et complétée, notamment sur le volet environnemental (hydrauliques et écologiques notamment). Ces deux zones sont fermées à l'urbanisation en attendant un état d'avancement suffisant de la LiNEA (début des travaux à minima).	4.2.1.2 « Calibrer les extensions urbaines en cohérence avec les besoins » (PADD global)
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit notamment du parc Athéna. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée ... »
UQP	Le zonage est défini sur la zone dédiée aux pôles d'équipements publics du quartier des Bessons Est : le collège André Malraux et la déchetterie. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UQM2	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux grands équipements métropolitains à savoir l'IUT du campus St-Jérôme et en extension de celui-ci, sur le lycée Saint-Mitre.	1.7.1 « Développer et organiser les technopôles et campus d'enseignement supérieur et de recherche, en renforçant leur accessibilité et leur capacité d'accueil, et en améliorant la qualité des aménagements et l'ouverture sur leur environnement »

3.2. 3B : Les abords du Jarret

Situé au Nord-Est du territoire communal, il s'inscrit dans le fond du vallon du ruisseau Le Jarret. Il est délimité à l'Est par la ripisylve du Jarret, au pied du plateau de St Barnabé et des collines de Bois Lemaître, au Sud par l'A50, au Nord par les collines/vallons du massif de l'Etoile et à l'Ouest par l'AVAP.

Ce sous-secteur s'articule autour de l'axe principal de traversée de Marseille dans le sens Nord-Sud, le boulevard Sakakini, aussi appelé « le Jarret ».

- **Contexte topographique :**

Ce sous-secteur est marqué par de fortes disparités topographiques.

Au Nord, la topographie est chahutée avec une alternance de collines et de vallons en provenance du massif de l'Etoile qui débouchent sur le Jarret.

Sur la partie centrale du fond du vallon, le Sud ne présente aucune contrainte (ruisseau enterré), alors que le Nord présente quelques contraintes (ruisseau aérien).

Les franges des pourtours Est, Nord et Sud, présentent des pentes plus ou moins élevées (plateau de St-Barnabé, collines de Bois Lemaître et La Ravelle, secteurs entre les noyaux villageois de La Croix-Rouge et la ZAC de Château-Gombert, Malpassé et le secteur de l'Hôpital Lavéran ...).

A noter que d'importantes ruptures physiques (rivière, RD4c, ligne de métro aérienne...) traversent le sous-secteur d'Est en Ouest.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Dans le sens Nord/Sud, la desserte est plutôt bonne puisque le sous-secteur se situe en continuité de l'axe de desserte principal de la ville, le Jarret. Le réseau de voirie du Nord-Est marseillais est organisé de manière à converger vers lui et le centre-ville.

De grandes infrastructures autoroutières traversent ou bordent le secteur (avenue Jean-Paul Sartre, Plombières). Bien que primaires, celles-ci sont insuffisantes car elles concentrent l'ensemble des flux circulatoires du Nord-est marseillais où la tâche urbaine est particulièrement étendue.

Dans le sens Est/Ouest, la L2 permet la traversée du sous-secteur, par l'intermédiaire de l'échangeur de La Rose, une alternative au maillage saturé vers le centre-ville. Cette voie permet de rejoindre en quelques minutes les autoroutes A7 et A50.

En termes de TC, la qualité de la desserte est bonne avec la présence de la ligne 1 du métro permettant de rejoindre le centre-ville en moins de 15 minutes ; par diverses lignes de bus, qui

pâtissent toutefois de l'absence de voies en site propre, et de 2 hubs Métro/TCSP sur La Rose en direction du technopôle de Château-Gombert et sur Malpassé en direction du Campus St-Jérôme. La L2 permettra également d'améliorer l'offre en TC par l'intermédiaire d'une voie BHNS, le renforcement du pôle multimodal de Frais Vallon et la création d'un nouveau pôle sur La Rose.

Enfin, à noter que le stationnement sur voie publique rend difficile la circulation et l'accessibilité dans les secteurs de centralité et autour des équipements scolaires notamment aux heures de pointe.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRi approuvé de l'Huveaune et des études hydrauliques menées sur certains de ses affluents. C'est ainsi qu'ont été définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Le Nord du noyau villageois des Caillols et le Nord Est de St Julien sont concernés par quelques poches d'inconstructibilités.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Des aléas faibles en fonds de vallons et des aléas moyens sur l'ensemble des contreforts et des collines sont recensés.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Le sous-secteur s'est développé progressivement en linéaire le long de la RD508 avec une alternance de noyaux villageois, développés au XIX^e sous la forme de villages rues en bordure du Jarret : La Croix-Rouge, La Rose, Malpassé et St-Just, reliés entre eux par des tissus d'habitats collectifs majoritairement des années 60-70, des tissus pavillonnaires, quelques poches d'activités et d'équipements.

Le sous-secteur comporte majoritairement des collectifs qui se répartissent soit sous la forme de grands collectifs (grandes copropriétés, jusqu'à R+7, des années 60/70 insérées dans un environnement plus ou moins paysager) et des tissus moins hauts jusqu'à R+4 (plus récent). A noter que les secteurs de Grand Malpassé, La Rose et de Frais Vallon font l'objet d'un NPNRU.

Les pavillons sont implantés soit sous la forme de pavillonnaire orienté à partir des années 30, soit sous forme d’habitat individuel groupé type maisons en bandes au accolées 2 à 2 des années 60/70, soit sous la forme de lotissements à partir des années 80 amenant ainsi une certaine qualité paysagère.

A la marge se trouvent parfois des tissus transitionnels, comme à La Croix Rouge et à La Rose.

A noter également la présence d’activités (casino, garage...) et d’équipements (lycée, hôpital, Hôtel du Département, CRS...).

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d’îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

De plus, afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (Nh/UV) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus .

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Les quartiers pavillonnaires étant généralement récents et d’une densité relativement importante, le potentiel de renouvellement urbain y est limité.

Dans les ZUP, le potentiel de renouvellement existe du fait notamment des trois NPRU (Grand Malpassé, Frais Vallon et La Rose) engagés sur ce secteur. Ces opérations n’engendreront pas nécessairement une densification d’habitat.

Enfin, un potentiel foncier existe au Nord de la Rose, en transition avec le quartier de La Croix Rouge / Sud du Technopôle de Château-Gombert.

A noter que le Sud du sous-secteur est concerné par une partie l’OAP Grand St Barthélémy – Centre urbain du Merlan – Malpassé – n°MRS-07 (*voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix*).

Zones du PLUi simplifiées

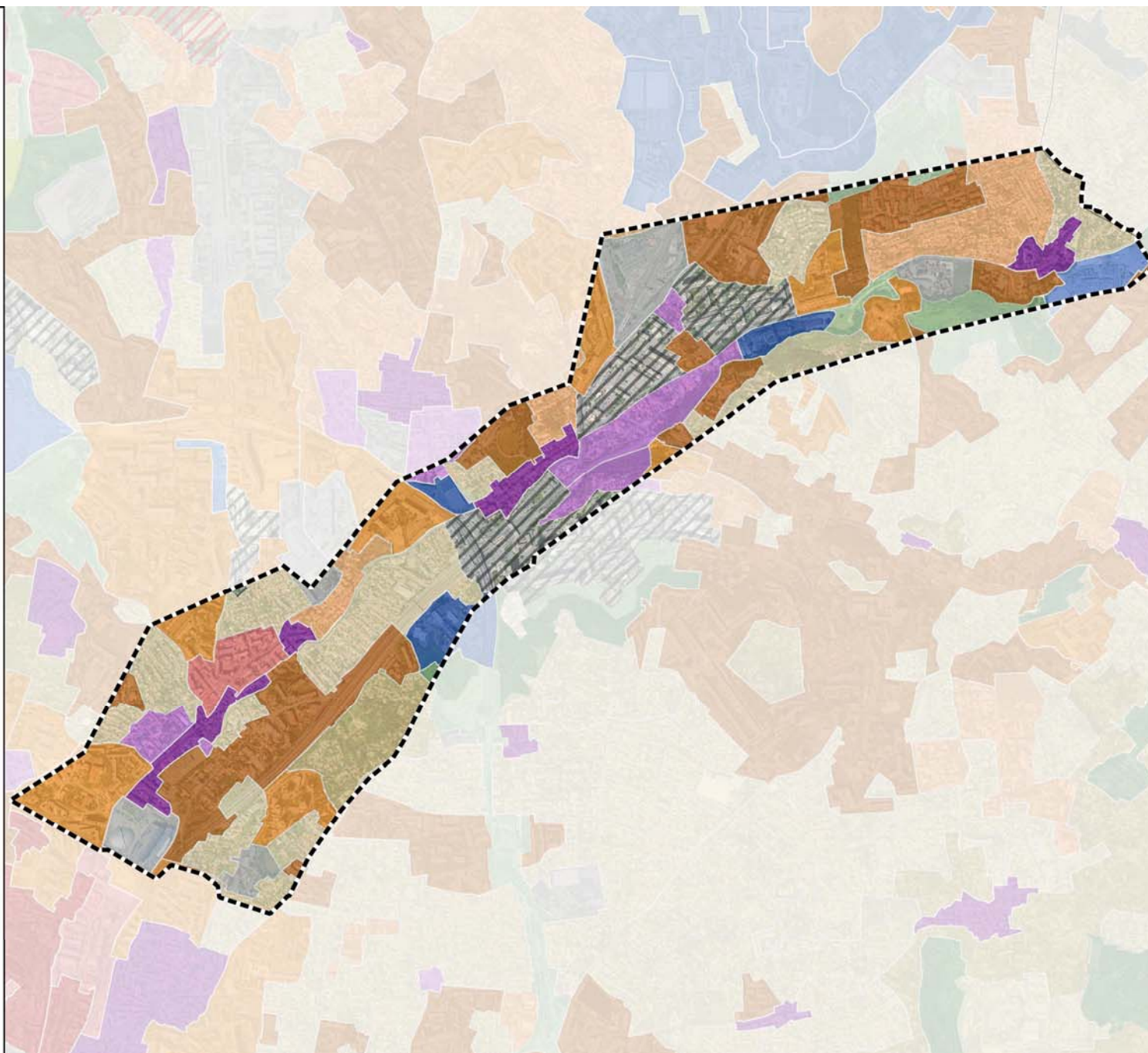
Typologie prézonage

- UAe
- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UCt
- UE
- UEc
- UP1
- UP2 à UP4
- /// Zonage spécifique
- UQ
- UV
- N



0 400 800 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UAe	Le zonage est défini sur le secteur à l'Est du noyau villageois de St Just, constitué d'un tissu mixte de collectifs plus ou moins récents et de maisons de ville. Bénéficiant d'une bonne desserte, ce secteur est voué à évoluer. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des enjeux, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+6 ou 7 maximum selon la largeur de la voie. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UBp	Le zonage est défini sur les noyaux villageois à fort caractère patrimonial de La Rose et St-Just, dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées.	2.5 « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UB	Le zonage est défini sur les abords du noyau villageois de La Croix Rouge, La Rose et St-Just. Le tissu est constitué majoritairement d'immeubles de rapport dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2 max et R+3 max.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBt	Le zonage est défini sur des tissus assez hétérogènes de Saint-Just, La Rose, Frais Vallon, entre immeubles de rapport sur La Croix Rouge, La Rose et Frais Vallon, maisons de ville/pavillons denses et petits immeubles collectifs et d'activités. Le zonage UBt permet de conforter les caractéristiques urbaines d'un centre villageois ou d'un quartier composé de maisons de ville (secteur de transition douce) par quelques opérations de densification, et d'admettre des évolutions ponctuelles des constructions existantes. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes et des tissus environnants, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+1 max à R+2 max sur les secteurs de Saint-Just et La Croix-Rouge. Elles ont été majorées à La Rose (R+3) et Frais Vallon (R+2), pour permettre une restructuration progressive de ces tissus urbains et reconstituer ponctuellement des centralités de village. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » ; « Conforter les noyaux villageois et les centres de quartier en tant que centralités locales » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur La Rose, La Croix-Rouge, Malpassé et St-Just. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, datant principalement des années 60-70. Dans le quartier de la Rose, ce zonage est circonscrit aux petites résidences voisines des grands ensembles. Des zonages indicés ont été définis en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+3 à R+7 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. Dans ces secteurs, le règlement encourage la densification et le renouvellement urbain, notamment sur le secteur faisant l'objet d'un NPRU. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt	Le zonage est défini sur La Croix Rouge, La Rose et Frais Vallon. Il s'agit de tissus discontinus constitués de petits collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement de type périurbain. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes.	
sUCr	Le zonage est défini sur les deux grandes résidences du quartier de la Rose (Le Clos et La Bégude), ainsi que sur les grands ensembles de Frais Vallon faisant l'objet d'un NPNRU. Il s'agit d'un secteur constitué, situé à l'interface entre une zone UV et une zone UC. Ce zonage permettra d'assurer le renouvellement du secteur par la définition de règles qui garantissent la faisabilité d'opérations de renouvellement urbain dans des contextes urbains complexes.	4.2. Poursuivre le renouvellement urbain qui a déjà permis de désenclaver des cités isolées et a offert davantage de possibilités de mobilité dans les parcours résidentiels 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de La Croix Rouge, La Rose, Malpassé, St-Just et le Plateau de Montolivet. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte des contraintes concrètes qui pèsent sur le potentiel d'évolution de ces secteurs (accessibilité, enjeux paysagers, risques...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 40%. Les zonages et leurs indices ont été définis en tenant compte de l'accessibilité, de la qualité environnementale, des risques recensés sur les secteurs. Globalement, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants d'importantes masses boisées ont été protégées.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux situées à l'Ouest de La Rose et à l'Ouest de Croix-Rouge. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des enjeux (risque, paysagers...), les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit 10m et 18 m maximum. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »
UEc	Le zonage est défini sur la zone d'activités ouverte à la mixité économique de La Croix Rouge (autour de l'hyper casino). Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit 18 m.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification » 4.6 « Placer le renforcement de l'offre commerciale au service de la proximité et de la revitalisation du centre-ville »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit notamment du parc de La Ravelle et de l'espace libre situé entre la zone UCr de Frais Vallon et la colline boisée au Sud, sur lequel est prévu la réalisation d'espaces /équipements récréatifs. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQP	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux pôles d'équipements publics du quartier de Malpassé (lycée) et de l'hôpital Beauregard.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)
UQM1	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux grands équipements métropolitains à savoir la salle de spectacle « le Dôme », la caserne des pompiers et l'Hôtel du Département sur St-Just, ainsi que, plus au Nord, le terminus et le centre technique du métro M1 à la Rose. L'objectif d'un tel zonage est de rendre possible l'évolution de ces équipements majeurs pour le territoire.	1.3. Une ville touristique, culturelle et événementielle, dont l'attractivité s'est renforcée 1.8 Développer l'offre en équipements métropolitains

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
		3.2.1. Construire un réseau complet et performant de transport en commun et de pôles d'échanges hiérarchisés, constituant la colonne vertébrale du développement urbain.
UQG	Le zonage est défini sur les zones dédiées à la Défense Nationale sur La Croix Rouge (compagnie de CRS) et Malpassé (hôpital militaire de Lavéran).	<i>Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s'agit pas d'une compétence du Territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l'Etat en la matière.</i>
Nh	Le zonage est défini sur la zone naturelle habitée au Sud de La Croix Rouge et une partie de la zone au Nord des jardins partagés de Montolivet. Dans le premier secteur, le risque inondation et dans le 2 ^e secteur, les contraintes font que seules les extensions mesurées des habitations sont permises ainsi que les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »

3.3. 3C : Les abords de la L2 Nord

Situé au Nord Est du territoire communal, il concerne principalement les quartiers de Ste-Marthe, St-Jérôme, Le Merlan et St-Barthelemy.

- **Contexte topographique :**

Le sous-secteur se situe au contact des sous-secteurs 3A et 3D. La topographie y est donc chahutée, mais dans une moindre mesure, du fait de l'éloignement du piémont du massif de l'Etoile. Elle est faite d'une alternance de collines et de vallons en provenance du massif au Nord et débouchant sur le Jarret, l'ancien ruisseau de Plombières et sur la plaine du ruisseau des Aygalades.

Globalement le sous-secteur est divisé en 2 bassins versants, dans le sens Est-Ouest, dont la limite se situe sur la ligne entre la colline « Bellevue » et le noyau villageois du Merlan. La partie la plus à l'Ouest étant tournée vers la mer alors que la partie Est se déverse vers le Jarret.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale s'effectue par l'intermédiaire de 2 grandes liaisons structurantes Est/Ouest, la L2au Sud et la RD4 au Nord ainsi que par 2 radiales interquartiers Nord/Sud, le chemin de Ste-Marthe et l'avenue de l'escadrille Normandie Niemen.

Hormis ces grands axes, le maillage des voies secondaires n'est pas satisfaisant et les voiries ne proposent pas de gabarits suffisants au vu du trafic déjà supporté. En effet, le réseau de voirie s'est peu à peu constitué autour d'un réseau concentrique d'anciens chemins convergeant vers le centre-ville de Marseille. A noter que les échanges avec les quartiers limitrophes sont limités et que la connexion incomplète à l'A7 ne permet pas d'optimiser les déplacements.

La qualité de la desserte en TC est variable, plutôt bonne le long des grands axes et à proximité des équipements avec la présence de 2 gares TER (Picon-Busserine et Ste-Marthe), d'une ligne de BHNS (métro Malpassé/campus St-Jérôme) et d'une à venir (Frais Vallon/Cap Pinède), 2 P+R à venir (au Nord du campus St-Jérôme et à proximité de la gare Picon-Busserine), diverses lignes de bus permettent de desservir le centre-ville, les quartiers proches et les équipements universitaires notamment. Au sein des quartiers, la desserte en TC est plus difficile du fait d'un maillage insuffisant et de voiries non adaptées.

A noter la présence de nombreux emplacements réservés afin d'améliorer la desserte.

A noter également que dans les noyaux villageois, le stationnement sur voies publiques rend difficile la circulation autour des secteurs de centralité et des équipements scolaires notamment aux heures de pointe.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers des PPRi des Aygalades et de l'Huveaune dans lesquels sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. L'extrémité Ouest est concernée.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Des aléas faibles ou nuls en fonds de vallons et un aléa moyen sur l'ensemble des contreforts et des collines sont recensés.

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Quelques poches inconstructibles au Nord du noyau villageois des Caillols et au Nord Est de St-Julien sont recensées.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de 4 noyaux villageois, Ste-Marthe (noyau villageois implanté à flanc de coteau autour d'un chemin menant à une église), St-Jérôme (noyau villageois implanté autour de l'église), Le Merlan (noyau villageois implanté le long d'un chemin de crête reliant le pied du Massif de l'Etoile au centre de Marseille) et St-Barthélémy (noyau villageois construit autour d'une chapelle) reliés entre eux par des tissus discontinus majoritairement de collectifs, plus ou moins hauts, de pavillonnaires, de poches d'activités et d'équipements publics, notamment scolaires.

En termes de logements collectifs, le sous-secteur comporte à la fois des tissus de grands collectifs (grandes copropriétés, jusqu'à R+7, des années 60/70 insérées dans un environnement plus ou moins paysager) et des tissus moins haut jusqu'à R+3 (plus récent), développés soit à proximité de sites industriels ou militaires et des gares soit en extension des noyaux villageois. A noter que les secteurs de St-Joseph, Picon-Busserine, Flamants-Iris, St-Paul, Vallon de Malpassé et Les Lauriers – Les Cèdres font l'objet de PRU et que les secteurs de « Grand Malpassé » et « Frais-Vallon » font l'objet de NPNRU.

Les pavillons sont implantés soit sous forme de pavillonnaire orienté dès les années 1930, soit sous forme groupé de type maisons en bandes ou accolées 2 à 2, soit sous forme de divisions

parcellaires de grandes parcelles (constructions plus récentes, depuis les années 80), amenant ainsi une certaine qualité paysagère.

A la marge se trouvent parfois des tissus transitionnels, comme à St-Jérôme et en limite avec La Rose.

A noter la présence de poches d'activités : anciens sites d'activités industrielles et artisanales implantés en bordure de l'ancien ruisseau de Plombière, MIN, zone arrière portuaire dans le secteur des Arnavaux et le Grand centre commercial du Merlan regroupant des services et équipements (Théâtre, Bibliothèque, Commissariat, Mairie annexe...) pour former un véritable « Centre Urbain ». A noter également la présence de grands équipements (hôpital Lavéran, caserne et entrepôts militaires à Ste-Marthe...) notamment scolaires (pôle universitaire de St-Jérôme, groupe scolaire à St-Jérôme...).

A noter également qu'une partie des abords du quartier de Ste-Marthe présente une organisation différente en étant moins urbanisée du fait de son occupation passée et relictuelle par de nombreux domaines bastidaux et agricoles (notamment sur le secteur de Bessons-Giraudy).

Afin de préserver l'architecture de certains ensembles bâtis, une protection de formes d'habitats remarquables a été édictée sur le sous-secteur. Cela concerne deux « grands ensembles » à l'Ouest et au Sud de Ste Marthe.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

De plus, afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (Ns/UV) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus. A noter également, la préservation de terres agricoles à fort potentiel sur le secteur de ferme pédagogique à l'Ouest du Parc Montgolfier.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Les quartiers pavillonnaires étant généralement récents et d'une densité relativement importante, le potentiel de renouvellement urbain/densification y est limité.

Dans les ZUP, le potentiel de renouvellement existe du fait notamment des différents NPRU engagés sur les secteurs Picon Busserine ou Malpassé. Il n'engendrera pas nécessairement de densification mais une amélioration certaine des qualités d'habitat, d'activités et de services des quartiers concernés situés le long de la L2 Nord.

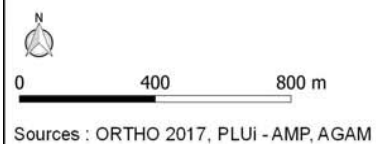
Le potentiel de densification est certain, notamment via des disponibilités foncières dans des secteurs où des procédures d'aménagement opérationnelles sont en cours (Ouest de St-Jérôme, Nord-Ouest du Merlan et Nord de St-Gabriel, ZAC des Hauts de Ste-Marthe, Sud du secteur Bessons-Giraudy).

A noter que le sous-secteur est concerné par les OAP Dolet-Bessons – n°MRS-22, Grand Saint-Barthélémy – Centre urbain du Merlan – Malpassé – n°MRS-07 et de Bessons-Giraudy – n°MRS-02.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU résidentielle
-  UAe
-  UB
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UC3 à UC7
-  UCt
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  Zonage spécifique
-  UQ
-  UV
-  A
-  N



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UAe	Le zonage est défini sur la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, de part et d'autres de la rue Gabriel Audisio. Le tissu y est en cours de constitution avec des opérations d'aménagement récemment réalisées. Il correspond à la centralité principale de la ZAC et du quartier, dans laquelle l'essentiel des constructions sont implantées à l'alignement de la voie, ou dans des retraits peu importants. A l'Ouest du secteur, les îlots sont particulièrement denses, avec des façades alignées sur l'ensemble des limites parcellaires, libérant un cœur d'îlot végétalisé. Les hauteurs admises en UAe2 correspondent à celles des constructions. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain.	1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... » 3.1 « Renforcer la place des centralités pour structurer le développement urbain » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UBp	Le zonage est défini sur la cité ouvrière « Lustucru », dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées.	2.5 « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements »
UB	Le zonage est défini sur St-Jérôme, St-Barthélémy, Le Merlan et les abords du noyau villageois de St-Gabriel, Le tissu est constitué de maisons de ville et de petits collectifs dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit de R+2 max et R+3 max. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
UBt	Le zonage est défini sur St-Joseph, St-Jérôme, Le Merlan, Ste-Marthe et St-Barthélémy. Le tissu est constitué d'immeubles de rapport, de maisons de ville et de collectifs, plus ou moins hauts. Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit avec un recul pour les grands collectifs et d'une limite latérale à l'autre comme en UB. Le zonage UBt permet de préserver ces caractéristiques (secteur de transition douce), tout en admettant une implantation des constructions plus libre dans une bande de constructibilité principale. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes et des tissus environnants, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+1 max et R+2 max. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain.	
UC	Le zonage est défini sur St-Joseph, La Tour Sainte, St-Barthélémy, Ste-Marthe, Le Merlan, St-Jérôme, Bessons-Giraudy et Les Arnavaux. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de R+3 à R+7 max (avec ponctuellement des hauteurs à R+17), depuis les années 70 jusqu'à nos jours. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, mailage viaire) des secteurs. Dans ces secteurs, le règlement encourage à la densification et au renouvellement urbain, notamment du fait des PRU, NPNRU et de disponibilités foncières. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
Uct	Le zonage est défini sur St-Jérôme, Bessons-Giraudy et Le Merlan. Il s'agit de tissus discontinus constitués de collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement de type périurbain. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (20 à 30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes. Dans ces secteurs, le potentiel de densification est réel du fait de disponibilités foncières. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
sUCr	Le zonage est défini sur le secteur de la Busserine, à l'Ouest du centre commercial du Merlan, faisant actuellement l'objet d'un NPRU, tout comme sur le secteur des Cèdres dans le quartier de Malpassé. Il s'agit de secteurs constitués de grandes barres d'immeubles des années 70-80, de bâtiments désaffectés (anciens équipements, bâtiments de services et commerces). Ce zonage permet d'assurer le renouvellement du secteur par la définition de règles qui garantissent la faisabilité d'opérations de renouvellement urbain dans des contextes urbains complexes.	4.2. Poursuivre le renouvellement urbain qui a déjà permis de désenclaver des cités isolées et a offert davantage de possibilités de mobilité dans les parcours résidentiels 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de Ste-Marthe, St-Barthélémy, Les Arnavaux, St-Jérôme, St-Joseph, La Tour Sainte, Notre-Dame de Santa-Cruz, ... Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UEa	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries et aux entrepôts. Il s'agit des MIN des Arnavaux. Au vu des enjeux et de l'activité présente, les hauteurs ont été limitées à 18 m.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UEc	Le zonage est défini sur la zone d'activités mixtes du centre commercial du Merlan, ainsi qu'au Nord du quartier Malpassé, en limite Sud de la L2. Sur le Merlan, au vu des enjeux et de l'activité présente, les hauteurs ont été limitées à 18 m. A Malpassé, l'objectif porté dans le cadre des opérations NPRU est de permettre la réalisation d'immeubles de bureaux et de commerces à l'entrée Nord du secteur de renouvellement urbain particulièrement bien accessible. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification » 4.6 « Placer le renforcement de l'offre commerciale au service de la proximité et de la revitalisation du centre-ville »
sUE-min	Le zonage est défini sur le MIN des Arnavaux, afin de permettre sa restructuration.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit notamment du parc du Grand Séminaire et du parc de Font Obscure. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQP	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux pôles d'équipements publics que sont le bassin d'alimentation en AEP de St-Jérôme et les équipements scolaires à l'Est de St-Jérôme.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)
UQM2	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux grands équipements métropolitains à savoir le campus universitaire de St-Jérôme.	1.7.1 « Développer et organiser les technopôles et campus d'enseignement supérieur et de recherche, en renforçant leur accessibilité et leur capacité d'accueil, et en améliorant la qualité des aménagements et l'ouverture sur leur environnement »
UQG	Le zonage est défini sur les zones dédiées à la Défense Nationale du camp de Ste-Marthe (caserne et entrepôts) et l'hôpital des Armées de Lavéran.	<i>Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s'agit pas d'une compétence du Territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l'Etat en la matière.</i>
UQi	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute A7.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.
AUH	Ce zonage est défini sur la ZAC des Hauts de Ste-Marthe, à l'Ouest de la rue Dolet, le long de la voie prévue pour la relier au chemin des Bessons.	4.2.1. Prioriser le développement résidentiel dans les enveloppes urbaines existantes

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Cette zone à vocation principale d'habitat est ouverte à l'urbanisation pour permettre la réalisation de projets de logements et d'équipements en accompagnement du projet de voie structurante U236 et en transition entre la centralité Mirabilis et l'environnement de campagne alentour. La zone est couverte par une OAP de composition urbaine qui précise le projet et les modalités d'aménagement du site.	4.6.4 Assurer un aménagement urbain de qualité 4.4.1. (cahier Marseille) Promouvoir des démarches innovantes et expérimentales en matière de conception architecturale et urbaine et de conduite des opérations d'aménagement
AU1	Le zonage est défini sur le secteur situé au Nord de la gare de Ste-Marthe. Aux caractéristiques de campagne entre friche et parcelles exploitées, cette zone a été définie dans une perspective d'évolution du quartier à moyen terme. A vocation d'habitat, cette zone est fermée à l'urbanisation en attendant la réalisation d'une OAP. Cette dernière devra notamment prendre en compte les sensibilités paysagères, environnementales et préserver au mieux les qualités agricoles du site dans les aménagements proposés, en compatibilité avec le PADD.	4.2.1.2 « Calibrer les extensions urbaines en cohérence avec les besoins » (PADD global)
A	Le zonage est défini sur la zone agricole dédiée du secteur de la ferme pédagogique du parc Montgolfier. Des zonages indicés ont été définis en fonction de la constructibilité autorisée, ce afin de tenir compte de la valeur agronomique des sols et des paysages. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.3 « Préserver des espaces ouverts dans la ville, y développer des projets à vocation agricole, paysagère et/ou de loisirs »
Ns	Le zonage est défini sur la zone naturelle du parc Montgolfier. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements, sont permises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »

3.4. 3D : Les franges Nord

Situé aux confins Nord-Est du territoire communal, le sous-secteur à forte dominante pavillonnaire s'est développé sur les piémonts du massif de l'Etoile.

- **Contexte topographique :**

Le sous-secteur présente une topographie très chahutée faite de collines et de vallons avec des dénivelés plus ou moins important.

L'extrémité Nord du sous-secteur s'étend sur le massif de l'Etoile présentant des versants boisés plus ou moins pentus, avec ponctuellement quelques carrières.

L'extrémité Sud du sous-secteur est marquée par la rupture physique que constitue le canal de Marseille.

Ainsi, la quasi-totalité du sous-secteur est fortement contrainte par la topographie.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale du sous-secteur n'est pas assurée de manière directe puisque les voies d'accès se situent sur le sous-secteur 3A voisin, il s'agit de la RD44F dans le sens Est-Ouest et des rues Albert Einstein, Paul Langevin et le chemin de St-Mitre, dans le sens Nord-Sud.

Le sous-secteur est donc desservi par un réseau de voiries locales dont le maillage n'est pas suffisant, du fait notamment d'une topographie complexe, et dont les gabarits ne sont pas adaptés au vu du trafic déjà supporté. De ce fait, le sous-secteur est fortement contraint par des problèmes de circulation notamment aux heures de pointe.

La qualité de la desserte en TC est très inégale d'un quartier à l'autre. Inexistante sur Les Mourets et Les Médecins et très limité sur les secteurs de Palama, La Batarelle ; le manque de maillage viaire et l'absence de TCSP rendant ces lignes peu performantes.

A noter la présence de nombreux emplacements réservés afin d'améliorer la desserte et notamment la proximité des ER prévus pour la LiNEA, qui devraient à termes désengorger le sous-secteur.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. La quasi-totalité du sous-secteur est impactée, avec de nombreuses zones rouges inconstructibles notamment sur La Batarelle, les Mourets, Palama...

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRi approuvé des Aygalades dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions et des études hydrauliques menées sur certains de ses affluents (cours d'eau temporaire notamment celui de La Grave ...).

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Les secteurs de franges du massif de l'Etoile et les contreforts des Collet Redon, de la Betheline, La Batarelle, La Parade... sont concernés par des zones de prescriptions fortes et modérées.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : aléas forts sur le haut des Mourets et les bas de La Valbarelle, moyen sur la majorité du sous-secteur et faible ponctuellement dans le creux des vallons.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est quasi-exclusivement constitué de pavillons, avec quelques poches de petits collectifs.

En termes de tissus pavillonnaires, les constructions sont implantées soit sur de petites parcelles préexistantes s'appuyant sur une trame viaire rurale (constructions orientées anciennes, dès les années 30), soit sous forme de lotissements implantés sur de grandes parcelles bastidaires ou agricoles (constructions plus récentes, depuis les années 80), amenant ainsi une certaine qualité paysagère.

En termes de collectifs, le sous-secteur est constitué de petits îlots modernes (depuis les années 80 en R+3/4) notamment sur les quartiers de Palama et de La Batarelle.

A la marge se trouvent parfois des tissus transitionnels, comme au bas de La Batarelle.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche et varié qui est issu de la topographie du site et de la proximité du massif de l'Etoile.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

A noter la présence de quelques poches de terres à fortes valeurs agronomiques à préserver.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (SCOT, Natura 2000...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du

sous-secteur, des zonages adaptés (Ns/Nh/UV) et des protections de boisements (EBC, L151...) ont été prévus .

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Au vu de l'organisation des quartiers pavillonnaires et de la topographie, le potentiel de renouvellement/densification urbain est limité dans les zones UP/UM.

L'aménagement des abords de la centralité Mirabilis (ZAC des Hauts de Sainte-Marthe) complètera l'urbanisation du secteur en lisière de la zone de campagne.

A plus long terme, des zones à vocation d'habitat (AU1) et mixte (AU3) ont été réservées dans les secteurs au Nord du PAE des Paranges/La Claire, la Bétheline, Palama, Bessons-Giraudy et la ZAC des Hauts de Ste Marthe, en attendant la réalisation d'études d'aménagement. À noter que le sous-secteur est concerné par l'OAP Bessons-Giraudy – n°MRS-02 qui fixent les grandes orientations d'aménagement à venir dans les zones AU à l'Ouest du sous-secteur (*voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix*).

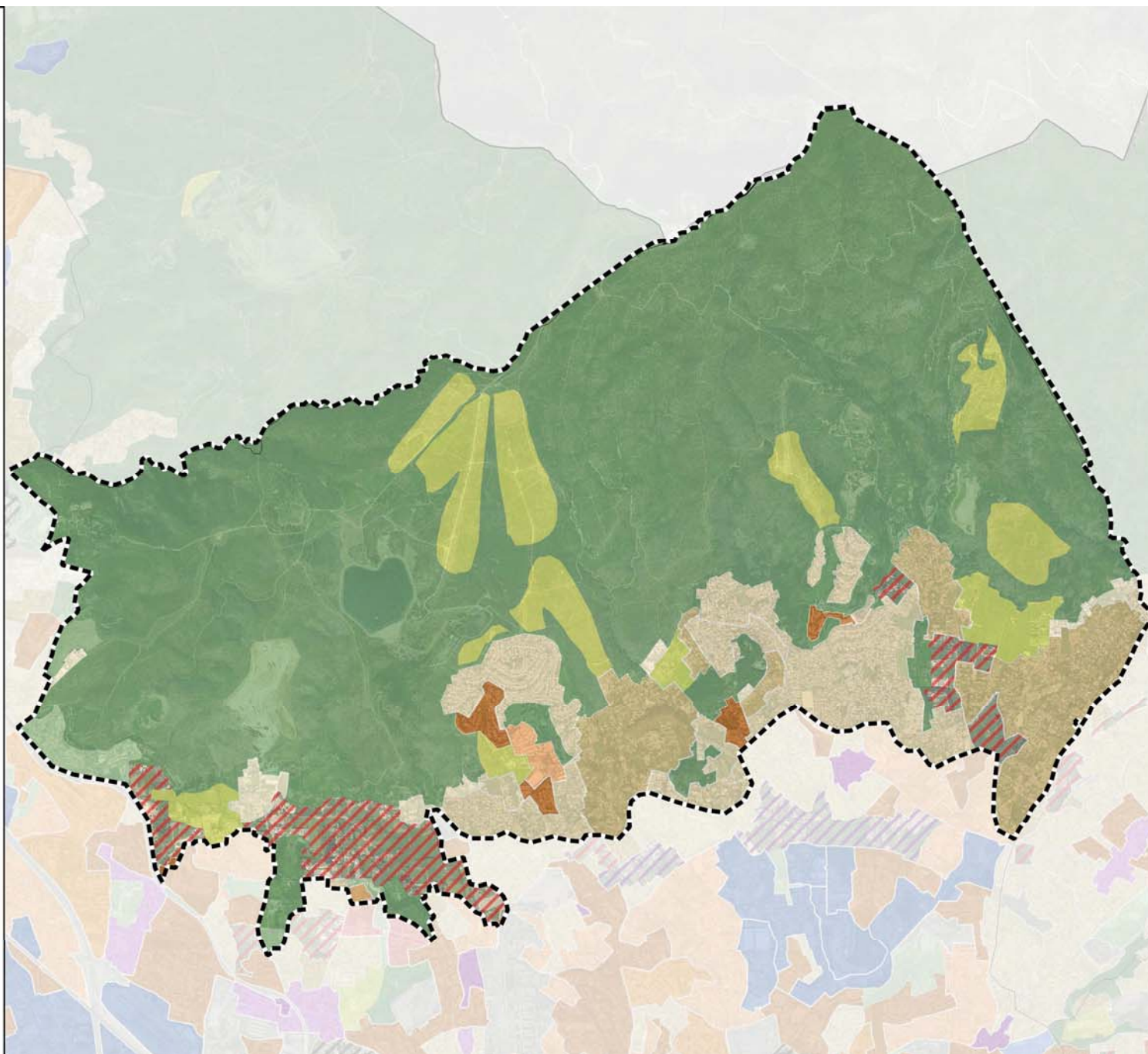
Enfin, une servitude d'attente de projet est définie aux abords du Bd Notre-Dame de Santa Cruz, permettant d'intégrer ce secteur dans les réflexions menées sur la zone AU1 liées à la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe (*voir Tome D / Vol. 3 – Partie 3.2. Servitudes d'attente de projet pour les explications des choix*).

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU résidentielle
-  UAe
-  UC1 et UC2
-  UCt
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  UV
-  A
-  N


 0 700 1400 m
 Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UC	Le zonage est défini sur Palama, Batarelle, Baume Loubière et sur un petit secteur au Nord de l'université St-Jérôme, le long de l'avenue du Merlan. Il s'agit de tissus discontinus de logements individuels présentant un potentiel ponctuel de densification ou de collectifs en R+3/4, depuis les années 80 jusqu'à nos jours. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Sur le secteur de Baume Loubière, le zonage reconnaît des opérations récentes de petits collectifs. Dans les autres secteurs, au vu des contraintes, le choix a donc été fait de conserver des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) relativement identiques à l'existant. La portée de ces règles est également environnementale (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, ...). Au-delà, afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
UCt	Le zonage est défini au nord de Mirabilis dans la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, ainsi que sur une résidence à la Batarelle. Sur ce dernier secteur, il s'agit de tissus discontinus constitués de petits collectif, situés à l'interface de zones UC et UP. Dans le cadre de la ZAC, le zonage a été retenu pour permettre un projet urbain effectuant la transition entre la centralité Mirabilis au Sud, le tissu pavillonnaire à l'Ouest et la zone de campagne au Nord et à l'Est (parc Mirabilis). Globalement il s'agit d'un zonage de transition entre deux formes urbaines ou deux vocations distinctes. Le choix a donc été fait de maintenir les constructions dans une enveloppe cohérente avec les tissus existants, en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...). Ainsi, les emprises au sol (20 à 30%) et les hauteurs (10 mètres) des constructions admises sont modérées. Dans ces secteurs, le potentiel de densification est réel du fait de disponibilités foncières. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de La Batarelle / Baume Loubière, Les Mourets, Palama, Les Médecins, le Nord du noyau villageois de Château-Gombert et un vaste secteur situé entre le noyau villageois de St Mitre et le bas de La Batarelle. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques, ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UM	Le zonage est défini sur les tissus pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des franges des quartiers de La Batarelle, Les Mourets, Les Médecins, et sur Bessons-Giraudy. L'urbanisation de ces secteurs doit être maîtrisée car les conditions de desserte ne sont pas optimales, le risque incendie est présent et les enjeux paysagers sont forts.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Des zonages indicés ont été définis selon les possibilités d'évolution (extensions mesurées seules ou nouvelles constructions permises sous conditions) en fonction de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risque...). Au vu de ces dernières, sur le quartier des Médecins, seules les extensions sont permises alors que sur les autres secteurs les nouvelles constructions sont permises sous conditions. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification très mesurée et contrôlée.	4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit notamment des jardins ouvriers à l'Ouest du secteur et du château de Fontainieu (parc, centre sportif, maison de retraite). A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQP	Le zonage est défini sur la zone à l'Ouest de la zone AU1 de Ste-Marthe, sur un secteur voué à accueillir un réservoir d'eau potable.	4.1.2 Optimiser la gestion des déchets et de l'assainissement et sécuriser l'approvisionnement en eau, en limitant l'impact des services urbains sur l'environnement
AU1	Le zonage est défini sur des fonciers très peu construits situés sur les quartiers de Palama, de la Betheline, des Durbecs (en partie Nord du PAE des Paranges/La Claire), sur la ZAC des Hauts de Ste Marthe, sur St-Joseph et sur Bessons-Giraudy. Ces zones, aux caractéristiques de campagne entre friche et parcelles exploitées, ont été définies dans une perspective d'évolution des quartiers à moyen terme, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de grande ampleur. Principalement à vocation d'habitat, les zones sont fermées à l'urbanisation en attendant la réalisation d'études d'aménagement et d'OAP de composition urbaine pour leur ouverture à l'urbanisation. Ces dernières devront notamment prendre en compte les sensibilités paysagères, environnementales et préserver au mieux les qualités agricoles des sites dans les aménagements proposés, en compatibilité avec le PADD. C'est particulièrement le cas des zones AU sur la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe où la qualité des terres agricoles est particulièrement reconnue. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés. A ce titre, un périmètre d'impact de la TVB est d'ailleurs dessiné sur les zones AU de Saint-Joseph, des Hauts de Sainte-Marthe, de la Bétheline et des Durbecs afin de garantir la réalisation d'études environnementales nécessaires à la prise en compte et la préservation de la trame verte et bleue au moment de l'ouverture à l'urbanisation.	4.2.1.2 « Calibrer les extensions urbaines en cohérence avec les besoins »
A	Le zonage est défini sur les zones agricoles dédiées des secteurs au Nord de La Batarelle, sur Bessons-Giraudy, au Sud-Ouest des Mourets, au Nord de la Betheline. Des zonages indicés ont été définis en fonction de la constructibilité autorisée, ce afin de tenir compte de la valeur agronomique des sols et des paysages. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.3 « Préserver des espaces ouverts dans la ville, y développer des projets à vocation agricole, paysagère et/ou de loisirs »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
Nh	Le zonage est défini sur les zones naturelles habitées dans les franges du massif de l'Etoile, sur les franges de Bessons-Giraudy, sur Ste-Marthe (vestiges de grands domaines bastidaires) et sur la colline boisée au Sud des Mourets, à l'interface entre la zone naturelle stricte (Ns) et les zones UP et UM. Dans ces secteurs, les contraintes (accessibilité et risque incendie notamment) sont telles que seules les extensions mesurées des habitations sont permises, ainsi que les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.1 Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange
Ne	Le zonage est défini sur 2 secteurs : l'ancienne carrière de Palama, au Nord du quartier de Palama et sur le réservoir du vallon Dol. Dans le cadre de la potentielle réhabilitation de la carrière, ce zonage permet la réalisation d'une ferme photovoltaïque qui constituerait une réponse aux besoins d'alimentation en énergie renouvelable sur le territoire. Concernant le vallon Dol, ce zonage permet la mise en œuvre d'un projet de centrale photovoltaïque flottante.	4.4.2 Promouvoir un développement important des énergies renouvelables
Ns	Le zonage est défini sur les zones naturelles du massif de l'Etoile et les collines boisées qui ponctuent le paysage local. Le site boisé de la colline Mirabilis est situé dans le périmètre de la ZAC de Ste-Marthe. Sur ce site, l'aménagement d'un parc préservant l'environnement boisé est en cours et peut être réalisé en zone Ns. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements, sont permises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité de nombreux boisements font l'objet d'une protection EBC ou EVP. Au Nord de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, au-delà du canal, un polygone d'implantation a été défini pour permettre la démolition d'anciens locaux agricoles en friche et la reconstruction de nouveaux en lien avec l'activité maraîchère de la ferme des Gorquettes.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »

4. Le secteur Est de Marseille

Rappel des principales caractéristiques du territoire :

Ce territoire est très marqué par la géographie, les risques (naturels, technologiques), les nuisances et les pollutions, accueillant de nombreuses fonctions : habitat, économie productive, pôle universitaire...

L'espace urbain est peu maillé et traversé par un corridor d'infrastructures, situé en fond de vallée de l'Huveaune, voué à la grande accessibilité. Il est très connecté aux villes et territoires limitrophes (déplacements donc mais aussi continuum urbain, emplois, équipements...) mais paradoxalement mal desservi (réseau routier incomplet et saturé, faiblesse des liaisons Nord-Sud, offre en TC peu performante).

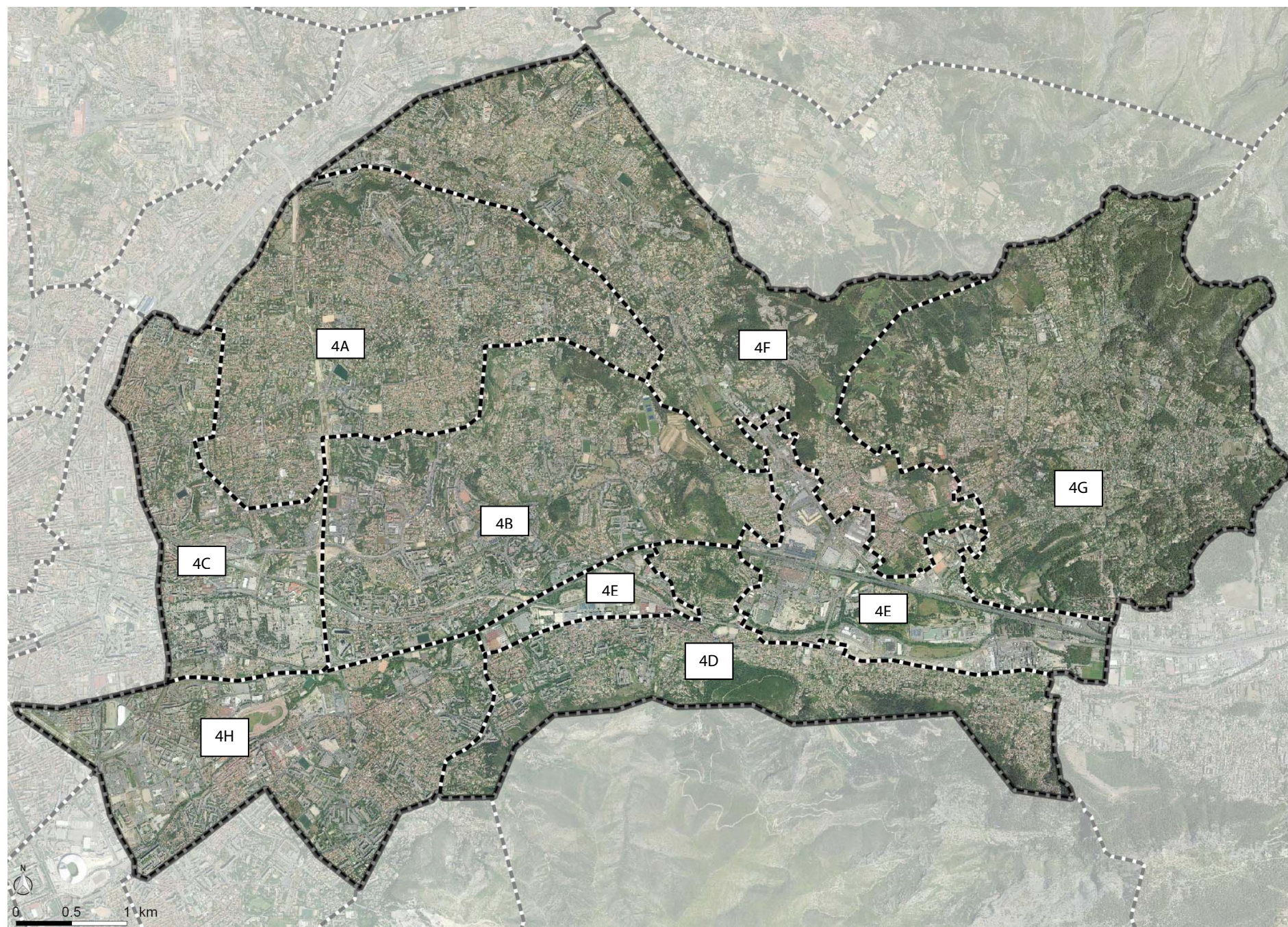
Ce secteur constitue un espace économique majeur avec ses 37 000 emplois, partie du bassin industriel historique de la vallée de l'Huveaune, toujours attractif pour les entreprises et pourvoyeur d'emplois, qui connaît une forte mutation avec un accroissement de l'offre des activités de services (46 % des emplois créés entre 2005 et 2009). Une offre commerciale importante polarisée autour du secteur de La Valentine et en plein développement sur d'autres sites (projets Capelette, Saint-Loup...). Ce secteur concentre également les activités nécessaires au fonctionnement de la ville (dépôt ferroviaire et tramway, centre de transfert des déchets, cimetière...).

Il s'inscrit dans un paysage et un environnement naturel d'exception marqué par une géographie puissante (massifs de Saint-Cyr et du Garlaban, espaces boisés, vallée de l'Huveaune, logique de mise en valeur et de protection avec la création du premier parc national périurbain d'Europe sur les Calanques).

Description des sous-secteurs le composant :

De manière à avoir une présentation plus fine, le secteur Est a été redécoupé en 8 sous-secteurs :

- Sous-secteur 4A : Plateau de St-Barnabé
- Sous-secteur 4B : Les Caillols/La Pomme/Le cirque de St-Julien
- Sous-secteur 4C : La Timone/La Blancarde
- Sous-secteur 4D : Sud de l'Huveaune et de l'autoroute
- Sous-secteur 4E : Zone économique de la vallée de l'Huveaune
- Sous-secteur 4F : La Valentine/Les Olives/les abords de la D4
- Sous-secteur 4G : La Treille/Les Camoins/Eoures/Les Accates/St-Menet
- Sous-secteur 4H : La Capelette/St-Loup



4.1. 4A : Plateau de St-Barnabé

Situé à l'Est du territoire communal, ce vaste plateau est en surplomb du Jarret, du cirque de St-Julien et des quartiers des Caillols, La Pomme, Air Bel et St-Jean du Désert. Il s'est organisé autour de 5 noyaux villageois reliés entre eux par des tissus pavillonnaires et collectifs.

- **Contexte topographique :**

La partie centrale du plateau est peu contrainte, seul un léger vers Est-Ouest vers le centre et Nord-Sud vers le cirque de St-Julien et la vallée de l'Huveaune, est recensé.

Sur les franges, la topographie peut être plus marquée avec de fortes pentes, notamment au Nord et à l'Est du sous-secteur.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale est assurée du Nord vers le Sud par la L2 (3 échangeurs sur le sous-secteur) et de l'Est vers l'Ouest par l'avenue de St-Julien/24 avril 1915 et la rue Charles Kad-douz. A noter que ces axes principaux sous-dimensionnés, hormis la L2, se rejoignent sur St Barnabé puis sur les 5 avenues et les Chartreux aboutissant ainsi à une saturation de ces quartiers notamment aux heures de pointe.

La desserte secondaire est assurée par de nombreuses voies dont les gabarits ne sont pas suffisants au vu du trafic déjà supporté.

Globalement, le plateau est faiblement maillé et les voiries sont majoritairement sous-dimensionnées.

La qualité de la desserte en TC est relativement bonne, présence de la ligne 1 du métro à St-Barnabé, diverses lignes de bus permettant de desservir le centre-ville et les quartiers proches et proximité de la gare TER de La Blacarde. Toutefois, l'absence de site propre pour les bus rend ces lignes peu performantes aux heures de pointe, du fait d'une unique voie supportant tous les usages.

Enfin, à noter que les noyaux villageois sont saturés par le stationnement sur les voies publiques aux heures de pointe, notamment dans les secteurs de centralité et aux abords des équipements scolaires.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Quelques secteurs

inconstructibles : au Nord des Caillols (piémont en contrebas du canal de Marseille) et au Nord-Est de St-Julien (secteur CNRS) sont recensés.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : un aléa très fort localisé sur le secteur des Trois Lucs (en dessous du cimetière), un aléa fort localisé sur le secteur des Serviane, Martégaux/Croix-Rouge, un aléa faible en fond de vallons sur les routes de La Treille et d'Allauch et sur les secteurs des Camions et de la Reynarde, et un aléa moyen généralisé ailleurs.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de 3 noyaux villageois, St-Barnabé (noyau villageois du XIX^e de type village rue avec une multitude de commerces), Montolivet (noyau dense tirant son nom de sa géographie, implanté historiquement à flanc de coteaux et dont les développements se sont effectués sous forme de faubourg le long de l'avenue de Montolivet), St-Julien (noyau villageois implanté en point haut sur un rebord rocheux dominant le cirque de St-Julien) et de 2 noyaux secondaires Beaumont (village rue développé au XIX^e) et Bois Luzy (village implanté autour d'un carrefour au XIX^e) reliés entre eux par des tissus discontinus de pavillons et de collectifs, plus ou moins hauts.

Les pavillons sont implantés soit sur de grandes parcelles desservies par une trame viaire quadrillée de gabarit limité (constructions anciennes dès les années 30), soit sur de petites parcelles préexistantes s'appuyant sur une trame viaire rurale (constructions anciennes dès les années 30), soit sous forme de divisions parcellaires de grandes parcelles (constructions plus récentes, depuis les années 80), amenant ainsi une certaine qualité paysagère.

En termes de logements collectifs, le sous-secteur comporte à la fois des tissus de grands collectifs (grandes copropriétés, jusqu'à R+7, des années 60/70 insérés dans un environnement plus ou moins paysager) et des tissus moins haut jusqu'à R+4 (plus récent), développés soit en accroche des noyaux villageois sur les contreforts de l'avenue des Olives et autour de la L2, soit en extension du plateau au Nord à proximité de l'avenue des Olives et du début de l'avenue de Frais Vallon. A noter que le secteur du Petit Séminaire fait l'objet d'un NPNRU.

A la marge se trouvent parfois des tissus de transition, comme à Bois Luzy et à St-Barnabé.

A noter également la présence d'équipements (auberge de jeunesse, P+R du métro) notamment scolaires sur les secteurs de Montolivet et de La Fourragère (collèges André Chénier et Germaine Tillon, groupe scolaire La Fourragère, stades...).

Afin de préserver l'architecture de certains ensembles bâtis, une protection de formes d'habitats remarquables a été édictée sur le sous-secteur. Cela concerne deux « grands ensembles » sur La Fourragère et Le Bois Lemaître.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

A noter la présence du Parc de la Moline et des aménagements paysagers sur la couverture de la L2 allant de l'A50 jusqu'à Montolivet). A noter également que les contreforts boisés de Frais Vallon ont été préservés par une zone naturelle stricte.

Afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (Ns/UV) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus. A noter également la présence de Terrains Cultivés à Protéger (TCP).

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Globalement les quartiers pavillonnaires et de collectifs étant généralement constitués, le potentiel de renouvellement/densification urbain y est limité. Toutefois quelques secteurs, notamment aux abords de la L2 et sur quelques grandes parcelles au sein des zones pavillonnaires sont susceptibles de se densifier.

A noter que sur une partie du secteur de la Fourragère, une servitude d'attente de projet a été définie aux abords de la L2 (voir Tome D / Vol. 3 – Partie 3.2. Servitudes d'attente de projet).

Zones du PLUi simplifiées

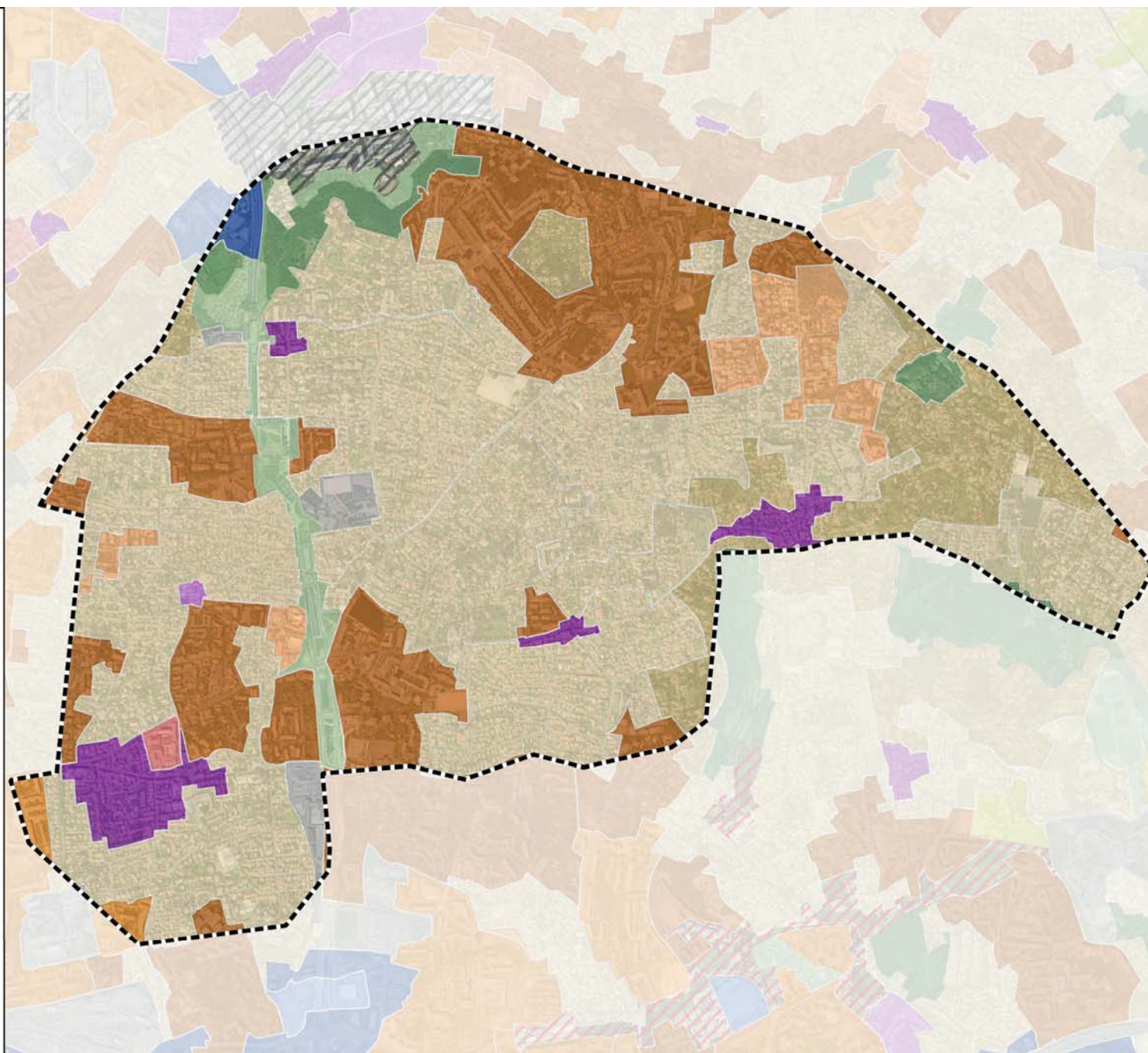
Typologie prézonage

- UAe
- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UCt
- UE
- UP1
- UP2 à UP4
- UM
- Zonage spécifique
- UQ
- UV
- N



0 400 800 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UAe	Le zonage est défini sur le centre du noyau villageois de St-Barnabé, constitué d'un tissu mixte de collectifs, de commerces/bureaux et d'équipement (lycée) formant une centralité. Ce secteur est situé à l'interface entre des zones UP, UB et UC. De par les tissus existants et afin de renforcer la centralité existante, certaines parcelles sous utilisées sont vouées à évoluer. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu du tissu existant et à proximité, le choix a été fait de maintenir les constructions dans leurs enveloppes actuelles. De ce fait la hauteur a été limitée à R+4 ou R+5 max selon la largeur sur voie. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain.	1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... » 3.1 « Renforcer la place des centralités pour structurer le développement urbain » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UBp	Le zonage est défini sur les noyaux villageois à fort caractère patrimonial de St-Barnabé et St-Julien, dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées.	2.5 « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements »
UB	Le zonage est défini sur les abords du noyau villageois de Montolivet. Le tissu est constitué de maisons de ville et de petits collectifs dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit de R+2 maximum.	4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UBt	Le zonage est défini sur la partie ancienne de Bois Luzy, à l'interface entre une zone UP et UC. Le tissu est constitué de maisons de ville et de petits immeubles avec des commerces en RDC. Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en fond de parcelles et d'une limite latérale à l'autre, comme en UBp mais avec des qualités architecturales moins importantes. Le zonage UBt permet d'en préserver les caractéristiques (secteur de transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes et des tissus environnants, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+1 max. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » ; « Conforter les noyaux villageois et les centres de quartier en tant que centralités locales » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UC	Le zonage est défini sur St-Barnabé, Beaumont, St-Julien, Montolivet, Bois Lemaître et Frais Vallon. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, datant principalement des années 60-70. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Sur ces quartiers, au vu des contraintes de morphologie urbaine, le choix a été fait de conserver des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) similaires à l'existant et de promouvoir les règles favorables à la valorisation de l'environnement naturel et paysager (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...). Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain, notamment sur le secteur faisant l'objet du NPNRU où les hauteurs les plus importantes sont admises. Le renouvellement urbain est également l'occasion de retravailler la cohérence urbaine entre les tissus. Sur une partie du secteur de la Fourragère, une servitude d'attente de projet a été définie aux abords de la L2 (voir <i>Tome D / Vol. 3 – Partie 3.2. Servitudes d'attente de projet</i>). A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt	Le zonage est défini sur deux secteurs aux extrémités Est et Ouest de Bois Luzu. Il s'agit de tissus discontinus constitués de petits collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement de type périurbain. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes. Dans ce secteur, le règlement permet la densification du tissu dans un souci d'intégration optimale des futures constructions. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
sUCr	Le zonage est défini en limite Nord du sous-secteur au niveau de Frais Vallon, faisant actuellement l'objet d'un PRU. Il s'agit d'un secteur constitué de grandes barres d'immeubles des années 70-80. Ce zonage permettra d'assurer le renouvellement du secteur par la définition de règles qui garantissent la faisabilité d'opérations de renouvellement urbain dans des contextes urbains complexes... A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.2. Poursuivre le renouvellement urbain qui a déjà permis de désenclaver des cités isolées et a offert davantage de possibilités de mobilité dans les parcours résidentiels 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers Montolivet, Beaumont, Bois Lemaître, St-Julien et Bois Luzu. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des atouts et contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones et les emprises au sol varient de 10 à 40%.	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée du fait de disponibilités foncières sur de grandes parcelles. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
UM	Le zonage est défini sur une partie du tissu pavillonnaire, plus ou moins bien desservie, de Frais Vallon. L'urbanisation de ce secteur doit être maîtrisée car les conditions de desserte et la topographie ne sont pas optimales. Des zonages indicés ont été définis selon les possibilités d'évolution (extensions mesurées seules ou nouvelles constructions permises sous conditions) et en fonction de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, nuisances, risque...). Dans ces secteurs, le règlement permet une densification très mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit de la maison de retraite située à l'Ouest de Frais Vallon. Au vu des enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit 18m.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens et d'y permettre des aménagements contribuant à leur vitalité. Il s'agit là du parc de La Moline et des couvertures de la L2 aménagées en parc, ainsi que du parc de la colline de Frais Vallon, lequel fait l'objet de projets d'aménagements dans le cadre du projet de rénovation urbaine engagé sur le quartier (NPRU). A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQP	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux pôles d'équipements publics des quartiers de Montolivet (équipements scolaires, sportifs et auberge de jeunesse), de La Fourragère (équipements scolaires, sportifs et P+R du métro) et sur le secteur autour de la maison de retraite de la bastide St Jean.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)
Ns	Le zonage est défini sur les zones naturelles situées sur les contreforts boisés de Frais Vallon et sur les jardins au Nord de Montolivet. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements, sont permises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »
Nh	Le zonage est défini sur la zone naturelle habitée située au Nord-Ouest des jardins de Montolivet, à l'interface entre la zone naturelle stricte (Ns) et les zones UP et UEb. Dans ce secteur, les contraintes (accessibilité et risque incendie notamment) sont telles que seules les extensions mesurées des habitations sont permises, ainsi que les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	

4.2. 4B : Les Caillols/La Pomme/Le cirque de St-Julien

Situé à l'Est du territoire communal, ce sous-secteur est situé entre le plateau de St-Julien et la vallée de l'Huveaune et accueille de multiples espaces de respiration qu'ils soient agricoles ou naturels.

- **Contexte topographique :**

Il prend la forme d'un cirque en cuvette où la topographie est très variable. Les franges sont fortement contraintes, ponctuellement des promontoires collinaires (collet St-Marcel et des Comtes) viennent rythmer le paysage et le reste du sous-secteur présente une pente Sud-Nord progressive. Les franges Est et Nord du cirque sont occupées respectivement par un espace agricole, un espace naturel et la L2. Au Sud, la topographie est plus favorable puisque débouchant sur la plaine de l'Huveaune.

A noter la présence de l'A50 et de la RD2 au Sud, et de la L2 à l'Ouest qui constituent de véritables coupures structurelles voire topographiques.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale s'effectue d'Ouest en Est au travers de 3 axes principaux dont les gabarits ne sont pas suffisants (avenue des Caillols/avenue Pierre Chevalier/boulevard Berthier/avenue William Booth/ RD2) et du Nord vers le Sud au travers de 2 axes principaux bien dimensionnés (rue St-Jean du Désert/avenue de la Fourragère/boulevard Berthier/avenue Louis Malosse/avenue William Booth/avenue Raoul Follereau). A noter que la L2 marque la limite Ouest et de ce fait vient améliorer la desserte du sous-secteur. Enfin, l'échangeur de Florian (carrefour L2/A50) vient marquer la limite Sud-Ouest permettant ainsi une bonne desserte locale mais fortement saturée aux heures de pointe.

Hormis ces grands axes, le maillage des voies secondaires n'est pas satisfaisant et les voiries ne proposent pas de gabarits suffisants au vu du trafic déjà supporté.

La qualité de la desserte en TC est plutôt bonne, présence de la ligne 1 du métro (terminus La Fourragère), de la ligne 2 du tramway (terminus aux Caillols qui devrait être prolongé jusqu'à La Valentine), la gare TER de La Pomme (malgré une desserte problématique et une faible fréquence de trains), diverses lignes de bus permettant de desservir le centre-ville, les quartiers proches et la gare TER de La Blancarde (mieux desservie). Toutefois l'absence de site propre rend ces lignes peu performantes aux heures de pointe, du fait d'une unique voie supportant tous les usages. Afin d'améliorer l'accessibilité, 2 projets de P+R sont prévus : au niveau du centre urbain des Caillols et au niveau de l'échangeur des faïenciers.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Les masses boisées du cirque de St Julien sont concernées.

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRi de l'Huveaune dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Une zone inconstructible au Nord du noyau villageois des Caillols et une zone de prescription sur l'oppidum entre La Rouguière et La Valentine sont recensées.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : un aléa fort localisé sur les franges Est du secteur, sur le secteur de la zone commerciale de La Valentine et au contact Nord du lotissement « Les hauts de La Martine » ; un aléa moyen sur l'ensemble des contreforts ; et un aléa faible en points hauts et en fonds de vallons.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de 2 noyaux villageois de type carrefour de voies : Les Caillols (petit village implanté à l'écart de la vallée de l'Huveaune et protégé par le creux du cirque de St-Julien, qui s'est développé à partir des années 30) et La Pomme (noyau ancien dense implanté à proximité de l'Huveaune, qui s'est développé en ordre continu le long des voies dès le XIX^e avec l'industrialisation de la Vallée et l'arrivée de la gare) et d'un hameau ancien, Les Faïenciers (hameau ancien implanté à flanc de coteau et lové autour de son église, rare vestige des hameaux de potiers), reliés entre eux par des tissus discontinus de collectifs plus ou moins hauts et/ou de pavillons.

Les logements collectifs forment l'essentiel du paysage urbain, avec à la fois des tissus de grands collectifs (grandes copropriétés en R+7 et ponctuellement R+18 sur Air Bel, des années 60/70 insérées dans un environnement plus ou moins paysager) et des tissus moins hauts R+3 (plus récents). Le reste du paysage urbain est constitué majoritairement de pavillons implantés soit sur de petites parcelles préexistantes s'appuyant sur une trame viaire rurale (constructions plus anciennes, dès les années 30), soit sous forme de lotissements implantés sur de grandes parcelles bastidaires ou agricoles (constructions plus récentes, depuis

les années 80), soit sous forme d'habitat individuel groupé de type maison en bandeau accolées 2 à 2 (constructions autour des opérations de collectifs) amenant ainsi une certaine qualité paysagère. A noter également la présence de multiples poches à vocation économique (La Boiserie, Les Caillols, ZA St-Pierre...), à vocation récréative (jardins, parcs et le centre d'entraînement de l'OM...) et à vocation d'équipement (centre hospitalier de Valvert, équipements sportifs, équipements scolaires...).

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche et varié qui est issu de la topographie du site.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (Natura2000, SCOT...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (Ns/Nh/UV) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus. A noter également, la préservation de terres agricoles à fort potentiel sur les secteurs de La Serviane et la ferme pédagogique des Caillols. A noter également que les continuités écologiques identifiées dans le SCOT ont été préservées notamment au travers de « pas japonais », permettant de relier le PNC au Sud, à La Salette au Nord, par l'Huveaune, le collet St-Marcel, le baou de St Marcel et la Serviane...

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Les quartiers pavillonnaires étant généralement récents et d'une densité relativement importante, le potentiel de densification/renouvellement urbain y est limité.

Au sein du tissu collectif, il est à noter que la cité « Air Bel » fait l'objet d'une opération de NPNRU et d'une OAP (Air Bel – n°MRS-01) afin de permettre sa restructuration et son développement. Le sous-secteur dispose également de potentiel d'urbanisation le long de l'ER à destination de l'U400 (ancienne ZAC des Caillols), secteur qui fait l'objet de l'OAP Les Caillols – site U400 – n°MRS-20 (voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix).

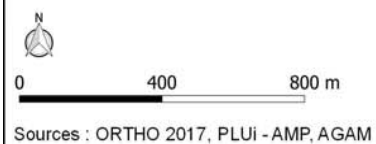
Ce sous-secteur dispose donc d'un potentiel de densification intéressant.

A noter que la plateforme technique de la SNCF, la zone d'activités de St Pierre et la porte Sud du quartier d'Air Bel sont impactés par le projet de LNPCA et font donc l'objet d'une servitude d'attente de projet (voir Tome D / Vol. 3 – Partie 3.2. Servitudes d'attente de projet pour les explications des choix).

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU résidentielle
-  UB
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UC3 à UC7
-  UCt
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  UV
-  A
-  N



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UB	Le zonage est défini sur les abords des noyaux villageois de La Pomme et Les Caillols. Le tissu est constitué majoritairement de petits immeubles de ville dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2 max.	2.5 «Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique» ; « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UBt	Le zonage est défini à proximité du noyau villageois de La Pomme et à l'Ouest des Comtes, à l'interface soit de zones UB/UEa, soit UC/UP. Le tissu est constitué à la fois de collectifs, de maisons de ville et d'activités, souvent implantés à l'alignement, sur La Pomme, et de petits collectifs et de pavillons sur Les Comtes, implantés de manière aléatoire. Le zonage UBt permet de maintenir des secteurs de transition douce, tout en admettant une évolution. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes et des enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2 max. Dans ce secteur, le règlement encourage à la densification et au renouvellement urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » ; « Conforter les noyaux villageois et les centres de quartier en tant que centralités locales » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur La Pomme, La Fourragère, Les Caillols, La Rouguière, Air Bel et la Grande Bastide Cazaux. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, datant principalement des années 60-70. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UC	de la densité, entre R+3 à R+7 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. Dans ce secteur, le règlement encourage à la densification et au renouvellement urbain, notamment sur la cité Air Bel qui fait l'objet d'un NPNRU visant à permettre sa restructuration et son développement. Sur cette dernière le potentiel de renouvellement/densification est important. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés. Enfin, la zone est très ponctuellement concernée par une servitude d'attente qui concerne la LNPCA. (face à Air Bel).	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt	Le zonage est défini sur le triangle formé par le bd Bellevue, le bd Villetelle et le Nord de l'avenue de la Fourragère Il s'agit de tissus discontinus constitués de commerces de proximité et de parking dans un environnement de type périurbain, en transition entre un zonage collectif au Sud et un zonage pavillonnaire eu Nord. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes. Dans ce secteur, le règlement permet la densification du tissu dans un souci d'intégration optimale des futures constructions.	
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers La Rouguière, Les Caillols, La Pomme, La Fourragère, Air Bel et en limite avec St-Julien. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques. Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones et les emprises au sol varient de 10 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés. Enfin, la zone est très ponctuellement concernée par une servitude d'attente qui concerne la LNPCA (face à Air Bel, de l'autre côté delà voie ferrée).	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UM	Le zonage est défini sur une partie du tissu pavillonnaire, plus ou moins bien desservi, de La Rouguière. L'urbanisation de ce secteur doit être maîtrisée car les conditions de desserte ne sont pas optimales et le risque incendie est présent. Des zonages indicés ont été définis selon les possibilités d'évolution (extensions mesurées seules ou nouvelles constructions permises sous conditions) en fonction de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, nuisances, risque...). Dans ces secteurs, le règlement permet une densification très mesurée et contrôlée.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
		4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UEa	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries et aux entrepôts. Il s'agit des zones au Sud de la Pomme et d'une petite partie de la ZA St-Pierre. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des enjeux et des activités attendus, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 10m ou 18m selon les tissus. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification compte tenu des disponibilités foncières. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés. Enfin, la zone est concernée pour partie par une servitude d'attente qui concerne la LNPCA.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification »
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit du secteur en limite Ouest d'Air Bel et du secteur autour de l'avenue Pierre Chevalier (sur la partie couverte de la L2). Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des enjeux et des activités attendus, les hauteurs ont été limitées à 18m. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification compte tenu des disponibilités foncières. Enfin, la zone est concernée pour partie par une servitude d'attente qui concerne la LNPCA.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification »
UEc	Le zonage est défini sur les zones d'activités ouvertes à la mixité économique. Il s'agit des pôles commerciaux des Caillols et de La Boiserie. Des zonages indicés ont été définis selon les hauteurs maximales pouvant être atteintes, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de ces dernières, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit respectivement 18 m et 10 m.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification » 4.6 « Placer le renforcement de l'offre commerciale au service de la proximité et de la revitalisation du centre-ville »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit notamment des jardins ouvriers Coder, du stade Air Bel, du projet de parc linéaire de l'Huveaune, du parc de Mirabelle, de La Commanderie (centre d'entraînement de l'OM...). Des zonages indicés ont été définis selon les surfaces de plancher maximales pouvant être atteintes par les nouvelles constructions (de 50 m ² maximum à 1 000 m ²), ce afin de tenir compte des enjeux paysagers et des besoins. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQP	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux pôles d'équipements publics du quartier de La Fourragère (équipements scolaires, sportifs et P+R du métro) et du centre hospitalier de Valvert.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)
UQi	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute A50. Enfin, la zone est concernée par une servitude d'attente qui concerne la LNPCA.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
		3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.
AUH	Le zonage est défini sur les zones à urbaniser situées dans la ZAC Sud Caillols, le long de l'ancien tracé prévu de la voie U400. Ce projet de voie est aujourd'hui obsolète, transformé en une voie de desserte interquartiers apaisée à l'emprise largement moins importante, et le long de laquelle de nouvelles opérations d'aménagement à dominante résidentielle doivent émerger. Ces opérations viendront conforter l'attractivité résidentielle du quartier et s'inséreront dans le paysage urbain et l'environnement géographique du site. Les opérations seront réalisées au fur et à mesure de l'aménagement des voies et des réseaux. Une OAP a été définie pour assurer le respect de principes de composition urbaine, d'intégration à l'environnement immédiat et de cohérence programmatique.	4.2.1.2 « Calibrer les extensions urbaines en cohérence avec les besoins »
AU1	Le zonage est défini sur un secteur situé sur l'avenue des Caillols. Cette zone à vocation d'habitat est fermée à l'urbanisation en attendant la réalisation d'une OAP.	
A	Le zonage est défini sur les zones agricoles dédiées du secteur de La Serviane et de la ferme pédagogique située à l'Est des Caillols. Des zonages indicés ont été définis en fonction de la constructibilité autorisée, ce afin de tenir compte de la valeur agronomique des sols et des paysages. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.3 « Préserver des espaces ouverts dans la ville, y développer des projets à vocation agricole, paysagère et/ou de loisirs »
Nh	Le zonage est défini sur les zones naturelles habitées au Nord des Caillols et au Sud du centre hospitalier de Valvert, à l'interface entre la zone naturelle stricte (Ns) et les zones UP et UM. Dans ce secteur, les contraintes (accessibilité et risque incendie notamment) sont telles que seules les extensions mesurées des habitations sont permises, ainsi que les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »
Ns	Le zonage est défini sur la butte paysagère préservée de l'ancienne ZAC des Caillols. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements, sont permises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	

4.3. 4C : La Timone/La Blancarde

Situé à l'Est du territoire communal, ce secteur en pente relie le plateau de St Barnabé au Nord et à l'Est, au Jarret à l'Ouest, et à la vallée de l'Huveaune au Sud.

- **Contexte topographique :**

Au Nord de la voie ferrée, le sous-secteur est relativement chahuté et présente une pente régulière Est-Ouest en direction de la rivière du Jarret, alors que la partie au Sud est plus plane (plaine de l'Huveaune) avec la présence d'un promontoire (au sein du cimetière St-Pierre).

Globalement ce sous-secteur est relativement peu contraint, hormis sur la partie Nord.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale de la partie Sud du sous-secteur s'effectue d'Est en Ouest au travers de 3 axes : la RD2, le chemin St-Jean du Désert et la rue St-Pierre qui convergent toutes les 3 vers l'hôpital de la Timone. La desserte principale de la partie Nord s'effectue par l'avenue d'Haïti, le boulevard de la Blancarde et l'avenue de Montolivet. Tous ces axes convergent vers le boulevard Sakakini qui se trouve fortement congestionné notamment aux heures de pointe.

A noter que la L2 marque la limite Est du sous-secteur et en facilite son accessibilité.

La desserte secondaire est constituée de nombreuses ruelles/rues dont le gabarit des voies n'est pas suffisant au vu de la circulation déjà supportée et dont le maillage n'est pas satisfaisant du fait des nombreuses coupures structurelles et de la topographie.

La qualité de la desserte en TC est très bonne, présence de la ligne 1 du métro, des lignes 1 et 2 du tramway, la gare TER de La Blancarde (P+R) et diverses lignes de bus permettant de desservir le centre-ville et les quartiers proches. Toutefois l'absence de site propre pour les bus rend ces lignes peu performantes aux heures de pointe, du fait d'une unique voie supportant tous les usages.

- **Prise en compte des risques :**

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : un aléa moyen sur l'ensemble du secteur exception faite d'un aléa faible sur la colline du couvent de la Compassion et sur le pourtour du Jarret.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de 2 centralités en frange du centre-ville : St-Pierre (immeubles de rapport ancien de R+1 à R+3 et immeubles modernes en R+6/8) et Les Chartreux, (immeubles de rapport ancien de type 3 fenêtres marseillais en R+2/3 et immeubles modernes plus hauts). En continuité se trouvant des tissus de transition assurant la liaison entre les centralités et les tissus de collectifs ou de pavillonnaires.

Les logements collectifs sont constitués de grandes copropriétés des années 60/70 en R+7, sur les franges du plateau de St-Barnabé, et de copropriétés plus basses R+3 des années 70 à nos jours, développées sur les contreforts Sud du plateau de St-Barnabé et au Sud-Ouest du cimetière St-Pierre, insérées dans un environnement plus ou moins paysager.

A noter quelques poches de pavillonnaires qui se sont développées soit sous forme de maisons de maître et de grandes villas soit sous la forme de pavillons orientés sur des parcelles confortables mais avec une trame viaire quadrillée de gabarit limité.

Le reste du sous-secteur étant occupé par des activités économiques (ZA artisanale Saint-Pierre, espace commercial de La Parette/La Boiserie) et des équipements (gare des tramways/bus, plateforme RTM et ferroviaire, funérarium, cimetière, compagnie de CRS, centre de recrutement de la gendarmerie nationale...).

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

De plus, afin de préserver les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des protections de boisements (EBC, L151...) ont été prévues.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Sur ce sous-secteur, la densité des logements étant déjà importante et la circulation étant difficile, le potentiel de densification est limité.

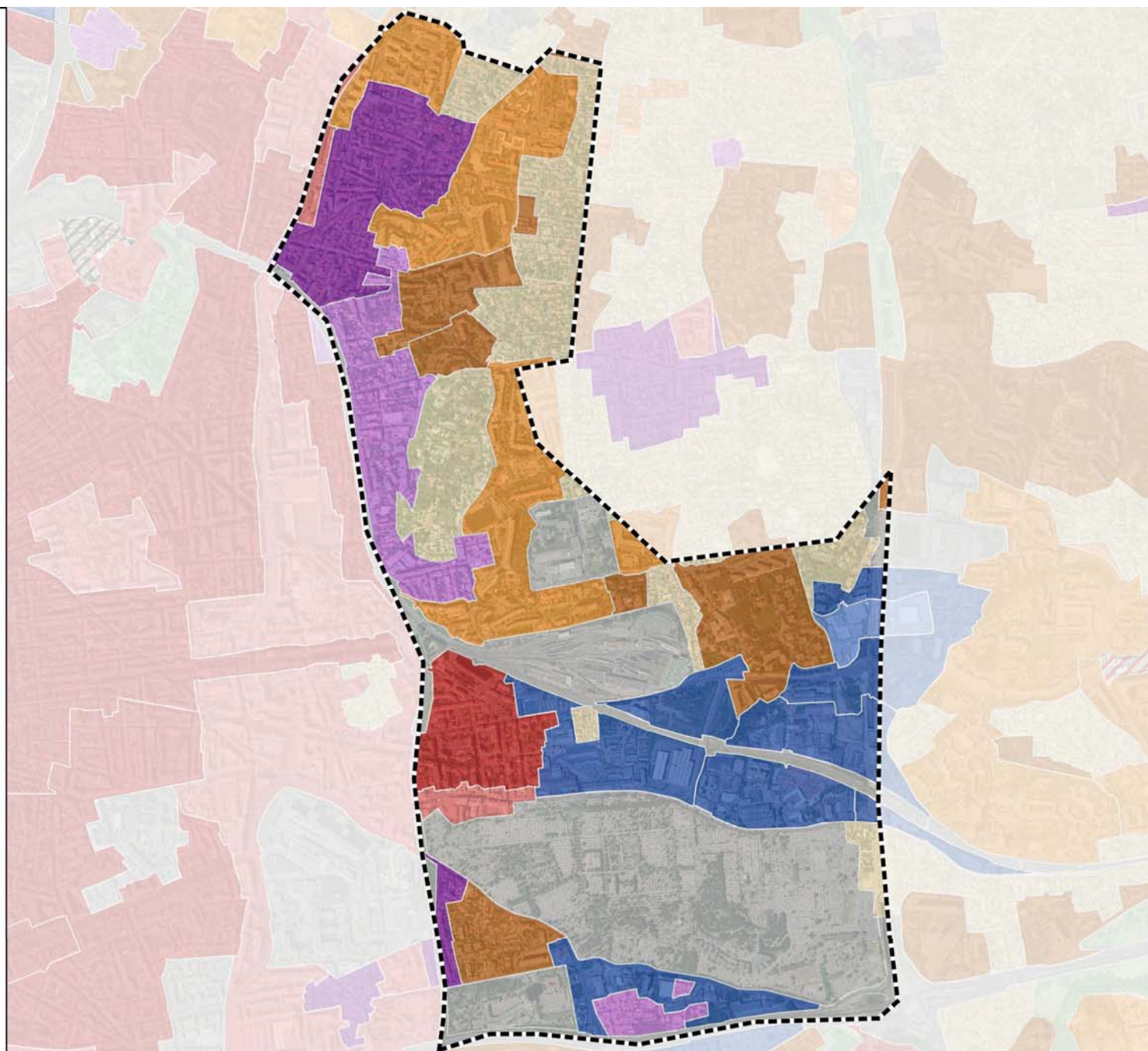
Concernant le renouvellement urbain, le potentiel existe sur le secteur d'entrepôts situé à l'Est de la voie ferrée de La Blancarde et sur les tissus anciens autour du tramway dans le secteur du noyau villageois de St Pierre.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

- UA
- UAe
- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UE
- UEc
- UP2 à UP4
- UQ


 0 350 700 m
 Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UA	Le zonage est défini sur les tissus du centre-ville de Marseille, implantés à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre, dont les caractéristiques architecturales doivent être préservées. Il s'agit d'une partie du noyau villageois de St-Pierre, constitué d'un tissu mixte de collectifs modernes plus ou moins haut, d'immeubles de rapport et de maisons de ville. Dans ce secteur, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain, notamment autour du tramway.	2.5 « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » 3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements »
UAe	Le zonage est défini au Sud du noyau villageois de St Pierre. Il s'agit d'un tissu mixte de collectifs récents, d'entrepôts et d'immeubles de rapport avec ponctuellement des commerces en RDC. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des tissus existants, de la bonne desserte et des enjeux, le choix a été fait de permettre un renouvellement et une densification de ces tissus avec des hauteurs pouvant atteindre R+4 ou 5 max selon la largeur de la voie.	1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... » 3.1 « Renforcer la place des centralités pour structurer le développement urbain » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UB	Le zonage est défini sur les abords du noyau villageois de La Timone, de l'avenue de La Timone et Les Chartreux. Le tissu est constitué très majoritairement d'un tissu de centre ancien en R+2 voire ponctuellement R+3, formé d'immeubles de rapport de type 3 fenêtre marseillais dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des bâtis existants, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2 max.	2.5 « Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique » ; « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBt	Le zonage est défini à l'Est de la voie ferrée à hauteur de la Blancarde, à l'interface de zones UP/UA et sur un ancien hameau isolé au sein d'une zone à vocation économique, au Sud du cimetière St Pierre (secteur Cabassud). Le tissu très hétérogène est constitué à la fois de collectifs modernes, d'immeubles de rapport, de maisons de ville et d'activités, souvent implantés à l'alignement. Le zonage UBt permet de maintenir des secteurs de transition douce, tout en admettant une évolution. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes (notamment la proximité de la voie ferrée) et des enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2max. Dans ces secteurs, le règlement favorise plutôt le renouvellement urbain, notamment sur les nombreux petits entrepôts situés à l'Est de La Blancarde.	3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » ; « Conforter les noyaux villageois et les centres de quartier en tant que centralités locales » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur La Timone, dans le quartier de la Feuilleraie et aux franges du plateau de St Barnabé. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, datant principalement des années 60-70. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+2 à R+7 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt	Le zonage est défini en limite Nord-Est du sous-secteur à proximité de St Barnabé. Il s'agit de tissus discontinus constitués de collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement de type périurbain. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes.	
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de St Jean du Désert, de la Blancarde (allée de la Compassion), au Nord du cimetière St-Pierre et sur les franges du plateau de St-Barnabé au Nord du sous-secteur. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	toutes les zones et les emprises au sol varient de 20 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
UEa	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries et aux entrepôts. Il s'agit de la ZA St Pierre. Au vu des enjeux, des contraintes (notamment la topographie et la voie ferrée) et des activités attendues, les hauteurs ont été limitées à 18 m. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés. Enfin, la zone est concernée pour partie par une servitude d'attente qui concerne la LNPCA.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune »
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit des activités à proximité de la ZA St Pierre et de la zone située au Sud du cimetière St Pierre. Des zonages indicés ont été définis selon les hauteurs maximales pouvant être atteintes, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...) et du type d'activités pouvant être accueillis. Au vu de ces dernières, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 10 m et 18 m. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification. Enfin, la zone est concernée pour partie par une servitude d'attente qui concerne la LNPCA.	
UEc	Le zonage est défini sur les zones d'activités ouvertes à la mixité économique. Il s'agit du pôle commercial de La Boiserie-La Parette. Des zonages indicés ont été définis selon les hauteurs maximales pouvant être atteintes, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de ces dernières et des constructions existantes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 18m.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune » 4.6 « Placer le renforcement de l'offre commerciale au service de la proximité et de la revitalisation du centre-ville »
UQG	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux pôles d'équipements publics du secteur au Sud de La Timone. Il s'agit du centre d'information et de recrutement de la gendarmerie nationale.	<i>Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s'agit pas d'une compétence du Territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l'Etat en la matière.</i>
Uqi	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence de la voie ferrée, de la plateforme ferroviaire et de l'autoroute A50. Enfin, la zone est concernée pour partie par une servitude d'attente qui concerne la LNPCA.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UQP	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux pôles d'équipements publics à savoir le cimetière St-Pierre.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)
UQM2	Le zonage est défini sur un pôle d'équipement (collège, piscine) sur lequel un projet d'Hôpital privé est prévu. Ce secteur est directement desservi par la station Louis Armand sur la ligne du métro M1. Ce secteur est couvert par des prescriptions de hauteurs et des marges de recul afin d'encadrer le projet (voir justifications Tome D / Volume 3 – partie 3.5 et 3.6). Enfin, il est à noter que les hélistations y sont interdites pour préserver la qualité de vie des voisins.	1.4.3. Assurer l'accessibilité des d'équipements d'ampleur, de rayonnement métropolitain 4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire

4.4. 4D : Sud de l’Huveaune et de l’autoroute

Situé à l’Est du territoire communal, cette petite vallée s’étend entre le piémont Sud du Parc Naturel des Calanques (PNC) et la zone d’activités de La Valentine/A50 au Nord, le long de l’Huveaune. Elle s’est organisée le long de la RD8n avec une alternance de noyaux villageois, de secteurs d’activités, d’habitats collectifs et de pavillonnaires.

- **Contexte topographique :**

Globalement, la partie Sud du sous-secteur est très contrainte du fait de la topographie (franges du PNC).

Au Nord, la topographie est moins marquée (plaine de l’Huveaune) mais contrainte par la rivière L’Huveaune et l’autoroute A50.

A noter toutefois la présence d’un double promontoire collinaire, le collet St-Marcel, formant un effet de seuil sur l’A50 et la RD2.

Ainsi, la partie centrale du sous-secteur est relativement peu contrainte, hormis sur le collet.

- **Articulation avec l’accessibilité / réseaux :**

La desserte principale s’effectue par l’unique RD8n, artère principale reliant Aubagne à Marseille par le Sud de l’Huveaune, qui est soumise à une très forte pression automobile du fait de l’unique voie qui concentre tous les usages. L’accessibilité est donc contrainte et limitée en termes de TC, notamment aux heures de pointe. A noter qu’un emplacement réservé est prévu pour élargir la RD8n mais que sa mise en œuvre est délicate.

Quelques perpendiculaires à la RD8n permettent de traverser l’Huveaune et d’atteindre le pôle commercial de La Valentine, le noyau villageois de St-Marcel et le quartier de La Pomme.

La desserte secondaire est assurée par de nombreuses voiries dont les gabarits ne sont pas suffisants au vu du trafic déjà supporté.

Globalement, les accessibilités routières et TC sont contraintes, même si les gares de St-Marcel et de La Pomme, desservies par le TER, sont à proximité.

A noter que les noyaux villageois sont saturés par le stationnement sur les voies publiques.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L’aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l’intensité des risques encourus. L’ensemble des franges du PNC sont concernées du fait également d’une mauvaise desserte.

- **Risque inondation** : L’aléa a été pris en compte au travers du PPRi de l’Huveaune dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **PPRT** : sur la société Arkéma impactant le secteur de La Millière.

- **PPR Mouvements de terrain** : L’aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l’intensité des risques encourus. Des zones de prescription sont recensées dans les secteurs « Petit Saint- Marcel » (Collet Saint Marcel au Nord de l’Huveaune) et sur les secteurs de franges du PNC.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L’aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l’intensité des risques encourus. Sont recensés : un aléa très fort localisé dans les secteurs de Saint-Marcel, La Barasse et La Millière ; un aléa fort sur les autres secteurs de franges du PNC ainsi que sur le collet Saint-Marcel ; un aléa moyen et faible sur le reste du territoire.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué d’un important noyau villageois, St-Marcel (implanté historiquement à flanc de coteaux en surplomb de l’Huveaune et dont les développements se sont effectués le long du boulevard St-Marcel en accompagnement de l’industrialisation de la vallée à partir du XIX^e), et de 2 noyaux secondaires, La Barasse (village rue développé au XIX^e) et La Millière (quelques maisons du XIX^e formant une centralité) reliés entre eux par des tissus discontinus de pavillons qui se sont développés, dès les années 30, jusqu’aux piémonts du PNC et quelques collectifs plus ou moins hauts à partir des années 60. En limite Nord, ce sous-secteur se trouve contraint par le développement de la zone économique de La Valentine/St-Marcel alors qu’en limite Sud, le PNC stoppe l’urbanisation.

Afin de préserver l’architecture de certains ensembles bâtis, une protection de formes d’habitats remarquables a été édictée sur le sous-secteur. Cela concerne un « grand ensemble » sur La Valbarelle.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche et varié qui est issu de la topographie du site, entre la vallée de l'Huveaune et le massif montagneux des calanques.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (Natura2000, SCOT...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (N/Nh/A) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus. A noter que les continuités écologiques identifiées dans le SCOT ont été préservées notamment au travers de « pas japonais », permettant de relier le PNC, au Sud, à La Salette, au Nord, par l'Huveaune, le collet St Marcel et le Cirque de St Julien.

Enfin, des terres agricoles à fort potentiel ont été préservées sur le secteur de La Serviane.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Le territoire étant physiquement contraint et saturé d'un point de vue circulaire, très peu de capacités résiduelles ont été recensées hormis sur les secteurs de projets.

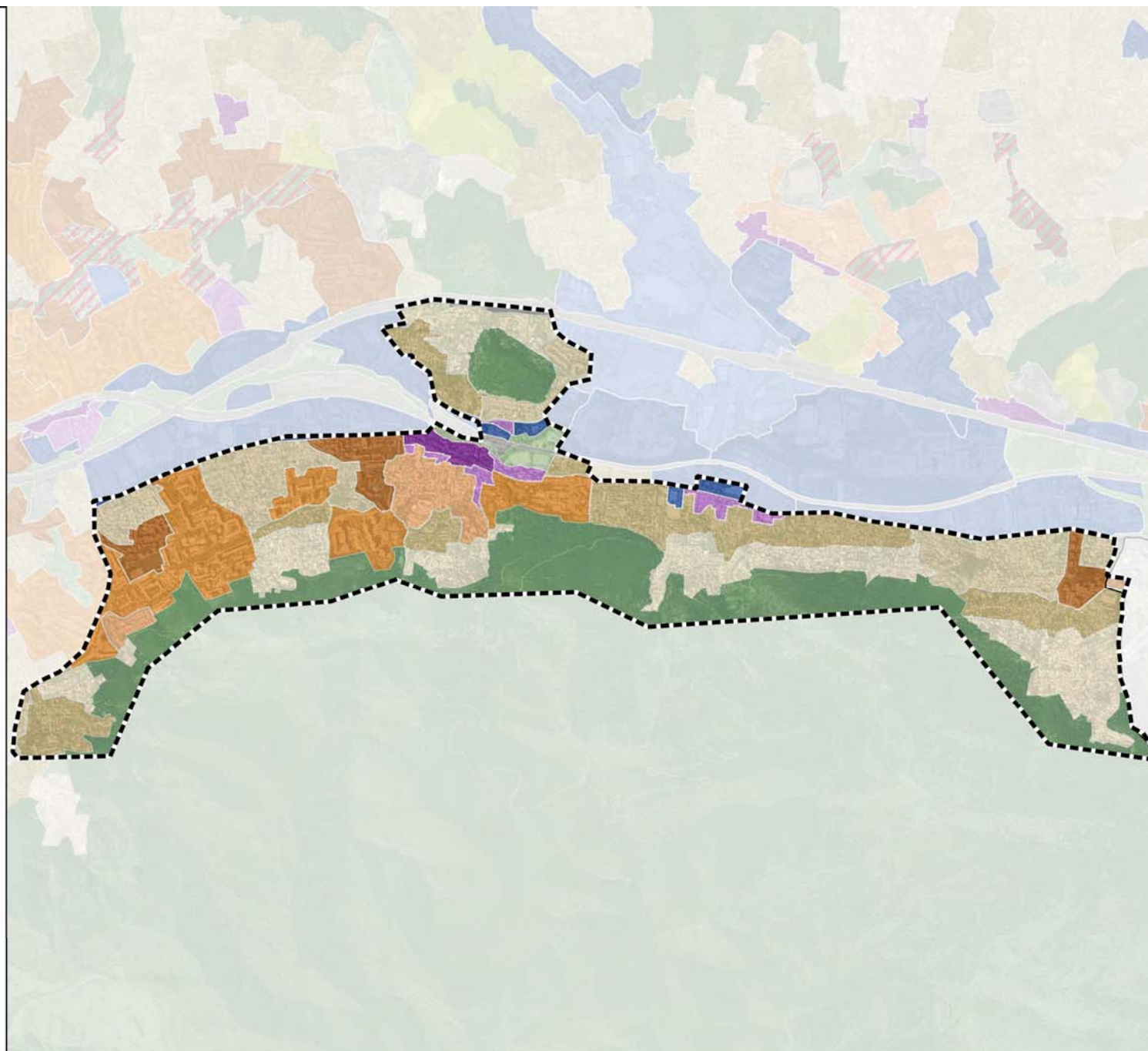
A noter que le sous-secteur est concerné par l'OAP Saint-Marcel – n°MRS-18 qui fixent les grandes orientations d'aménagement à venir pour la requalification et l'amélioration de la qualité de vie dans la centralité du quartier, ainsi que par l'OAP La Valentine – La Barasse – n°MRS-12 qui articule le pôle multimodal de la Barasse avec son environnement urbain (*voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix*).

Les quartiers pavillonnaires et de collectifs étant généralement récents et d'une densité relativement importante, le potentiel de renouvellement urbain y est limité.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UCt
- UE
- UEc
- UP1
- UP2 à UP4
- UM
- UQ
- UV
- N



0 500 1000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur le noyau villageois à fort caractère patrimonial de St Marcel dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées. A noter que ce secteur est couvert par l'OAP « St- Marcel » visant à permettre la densification et le renouvellement de ce centre ancien.	2.5 « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements »
UBt	Le zonage est défini sur les abords du noyau villageois de St-Marcel, à l'interface soit de zones UC et UBp, soit UEb et UP, soit UBp et UCt2, soit UC et UCt2. Le tissu est constitué à la fois de maisons de ville, d'activités... souvent implantées à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre, comme en UBp mais dont les qualités architecturales sont moins importantes. Le zonage UBt permet d'en préserver les caractéristiques (secteur de transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2 max. A noter que ce secteur est couvert partiellement par l'OAP « St-Marcel » visant à permettre la densification et le renouvellement de ce centre ancien.	4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur La Valbarelle, St-Marcel et en limite avec la Penne sur Huveaune. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, datant principalement des années 60-70. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+4 à R+7 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt	Le zonage est défini sur une partie du quartier de St-Marcel. Il s'agit de tissus discontinus constitués de collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement de type périurbain. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (20 à 30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, de la partie Nord du quartier de La Millière, de La Barasse, de St-Marcel, de Petit St-Marcel, de La Valbarelle et des Prud'Hommes. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...).	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones et les emprises au sol varient de 10 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UM	Le zonage est défini sur les tissus pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des franges des quartiers de La Millière, La Barasse, St-Marcel, Petit St-Marcel, La Valbarelle et les Prud'Hommes. L'urbanisation de ces secteurs doit être maîtrisée car les conditions de desserte ne sont pas optimales, voire particulièrement difficiles, le risque incendie est ponctuellement présent et les enjeux paysagers sont forts. Des zonages indicés ont été définis selon les possibilités d'évolution (extensions mesurées seules ou nouvelles constructions permises sous conditions) en fonction de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risque...). Au vu de ces dernières, seules les extensions mesurées sont permises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UEa	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries et aux entrepôts. Il s'agit d'une seule parcelle à l'Est de la ZA St Marcel. Au vu des enjeux, des contraintes (notamment la topographie et la voie ferrée) et des activités attendues, les hauteurs ont été limitées à 18 m. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune »
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit des activités à proximité de la ZA St Marcel et de la Barasse. Des zonages indicés ont été définis selon les hauteurs maximales pouvant être atteintes, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques...) et du type d'activités pouvant être accueillis. Au vu de ces dernières, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 18 m.	
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit notamment des équipements sportifs de St Marcel, et du parc linéaire de l'Huveaune(en lien avec l'approche ECR de St-Marcel).... A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQi	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence de la voie ferrée.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.
Nh	Le zonage est défini sur la zone naturelle habitée du Petit St Marcel, à l'interface entre la zone naturelle stricte (Ns) et les zones UP et UM. Dans ce secteur, les contraintes (accessibilité et risque incendie notamment) sont telles que seules	

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	les extensions mesurées des habitations sont permises, ainsi que les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange »
Ns	Le zonage est défini sur les zones naturelles du PNC et sur l'oppidum du Petit St-Marcel. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements, sont permises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »

4.5. 4E : Zone économique de la vallée de l'Huveaune

Situé à l'Est du territoire communal, dans la vallée de l'Huveaune, il s'organise autour d'une grande centralité commerciale, La Valentine et d'entreprises industrielles, artisanales pour la plupart actives. Ce sous-secteur à vocation économique est séparé en 2 par le secteur du Petit St Marcel, à vocation d'habitat.

- **Contexte topographique :**

Ce sous-secteur dispose d'une topographie favorable au développement car implanté en fond de vallée de l'Huveaune.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

L'accessibilité à cette zone est particulièrement difficile du fait d'une saturation des axes routiers, malgré la présence de l'A50 et de la RD8n. En effet, ces dernières permettent de desservir à la fois le pôle commercial de La Valentine mais également le pôle industriel (notamment de Vallée Verte) et les quartiers d'habitats pavillonnaires périphériques, générant ainsi des mouvements pendulaires très importants.

A noter que les infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires du sous-secteur le contraignent fortement.

Concernant la poche de pavillonnaire à l'Est de La Valentine, la desserte n'est pas suffisante et les gabarits des voies/accès ne sont pas adaptés.

En termes de TC, la desserte est à améliorer. On note la présence d'une unique ligne directe empruntant l'A50 (permettant de relier Castellane à La Valentine) et de plusieurs lignes empruntant les voies périphériques déjà saturées et supportant tous les usages (RD8n, avenue des Peintres Roux...).

A noter que l'ensemble du sous-secteur est en attente de la réalisation de plusieurs projets qui faciliteront les circulations et l'accessibilité (prolongement ligne du tramway avec un terminus, projet de quartier gare autour de La Barasse, projet de trame active : voie dédiée aux activités au Sud de l'A50, nouveau maillage viaire...).

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI de l'Huveaune dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **PPRT** : sur la société Arkéma impactant le secteur de La Millière.

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Des zones de prescriptions sont recensées sous l'avenue des Peintres Roux (galeries Heineken), dans les secteurs du Petit Saint- Marcel et à l'Ouest de la zone commerciale de La Valentine

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : un aléa faible généralisé en fond de vallée et un aléa moyen à l'Est de la zone commerciale de La Valentine et au Nord de Vallée Verte.

- **Sols pollués** : au vu des activités industrielles existantes et passées, divers sites sont recensés : au Sud de l'usine Nestlé (Chocolaterie de Provence), important dépôt de boues rouges entre la voie ferrée et l'Huveaune, divers autres sites ou parcelles pollués (SBM, carrosseries et ferrailleurs, entreposages variés...).

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de 3 typologies différentes :

- une grande polarité commerciale La Valentine constituée de grands gabarits commerciaux,
- des espaces à vocation d'activités productives
- et des espaces à vocation d'activités et de bureaux (secteurs Vallée Verte, SBL/Panzani, Est et Ouest de St-Menet) avec des gabarits variant de 10 à 18 m.

A noter, la présence d'une poche résiduelle d'habitat pavillonnaire à l'Est du pôle commercial.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Au fil des ans, les activités économiques/industrielles... se sont développées le long de l'A50 dans la plaine de l'Huveaune, au détriment des espaces naturels. Quelques vestiges subsistent, notamment la ripisylve de l'Huveaune, les espaces situés au Nord et à l'Est de la société Arkéma (entre la RD8n et l'A50), faisant office de champ d'expansion de crue, et quelques masses boisées ponctuelles.

Toutefois afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (SCOT), et afin de préserver les qualités environnementales et paysagères restantes du sous-secteur, un zonage adapté (UV pour la zone d'expansion de crue à l'Est du sous-secteur) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Le secteur de polarité commerciale de La Valentine dispose d'un potentiel de densification/renouvellement quasi-nul au vu de l'occupation actuelle.

Dans les secteurs à vocation d'activités productives, d'activités et de bureaux, le potentiel de densification et de renouvellement est important avec de nombreux entrepôts désaffectés et de grands espaces libres, notamment le site SBM, vaste espace libre situé à la frange Sud-Ouest de la zone commerciale de La Valentine.

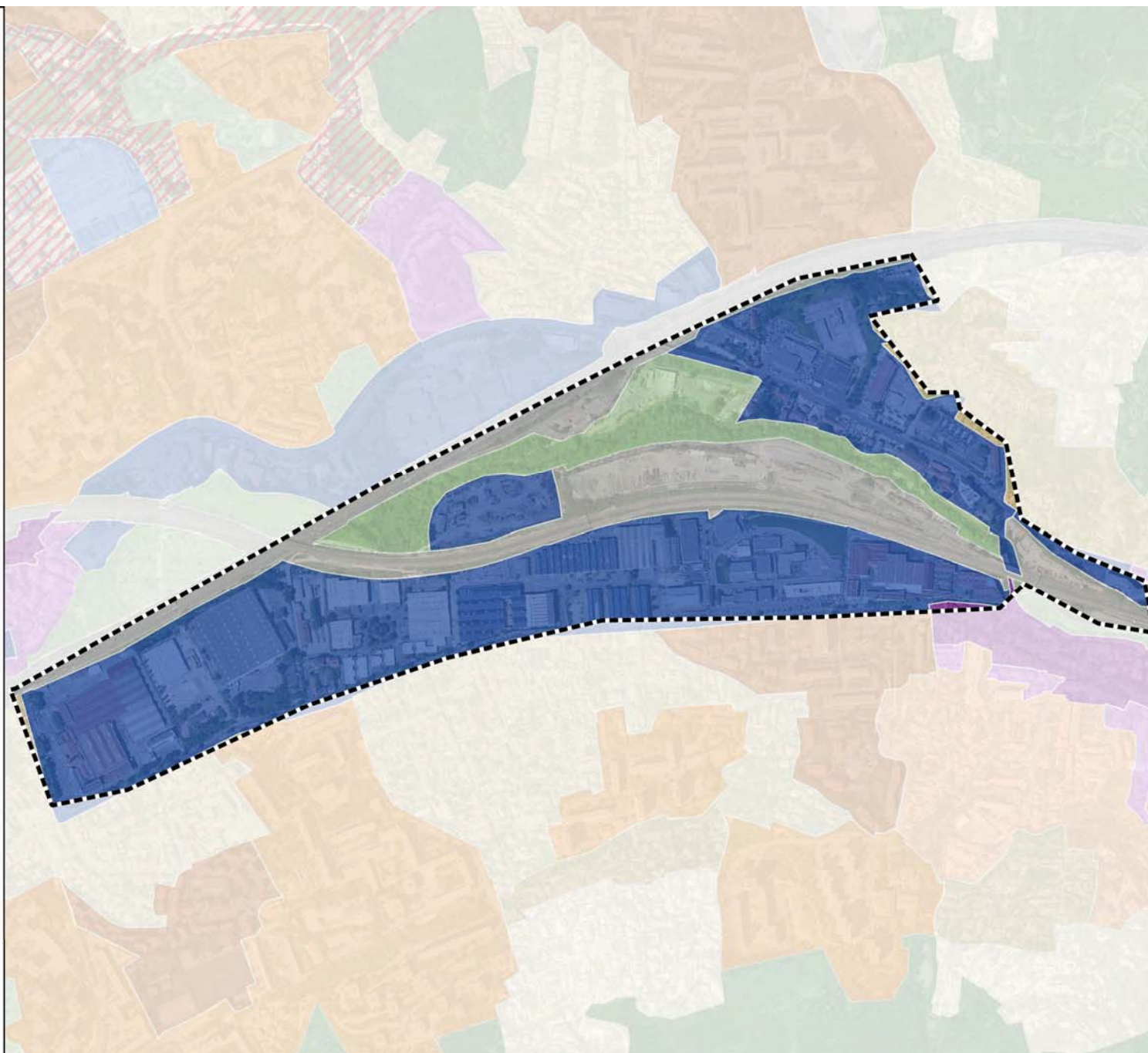
A noter par ailleurs, le projet de Vallée Verte (activités productives et bureaux prenant en compte la dimension environnementale) qui permettra à terme d'accueillir plus de 7 000 emplois sur site.

Enfin, le sous-secteur est concerné par l'OAP La Valentine – La Barasse – n°MRS-12 qui fixe les grandes orientations d'aménagement à venir sur les secteurs en cours dans l'ancienne ZAC de la Valentine et renforce les deux rives de l'Huveaune et la connexion de la gare de la Barasse à son environnement (*voir tome J pour les OAP ; voir Tome D / Vol. 5 pour les explications des choix*).

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UE
- UP1
- UP2 à UP4
- UM
- UQ
- UV



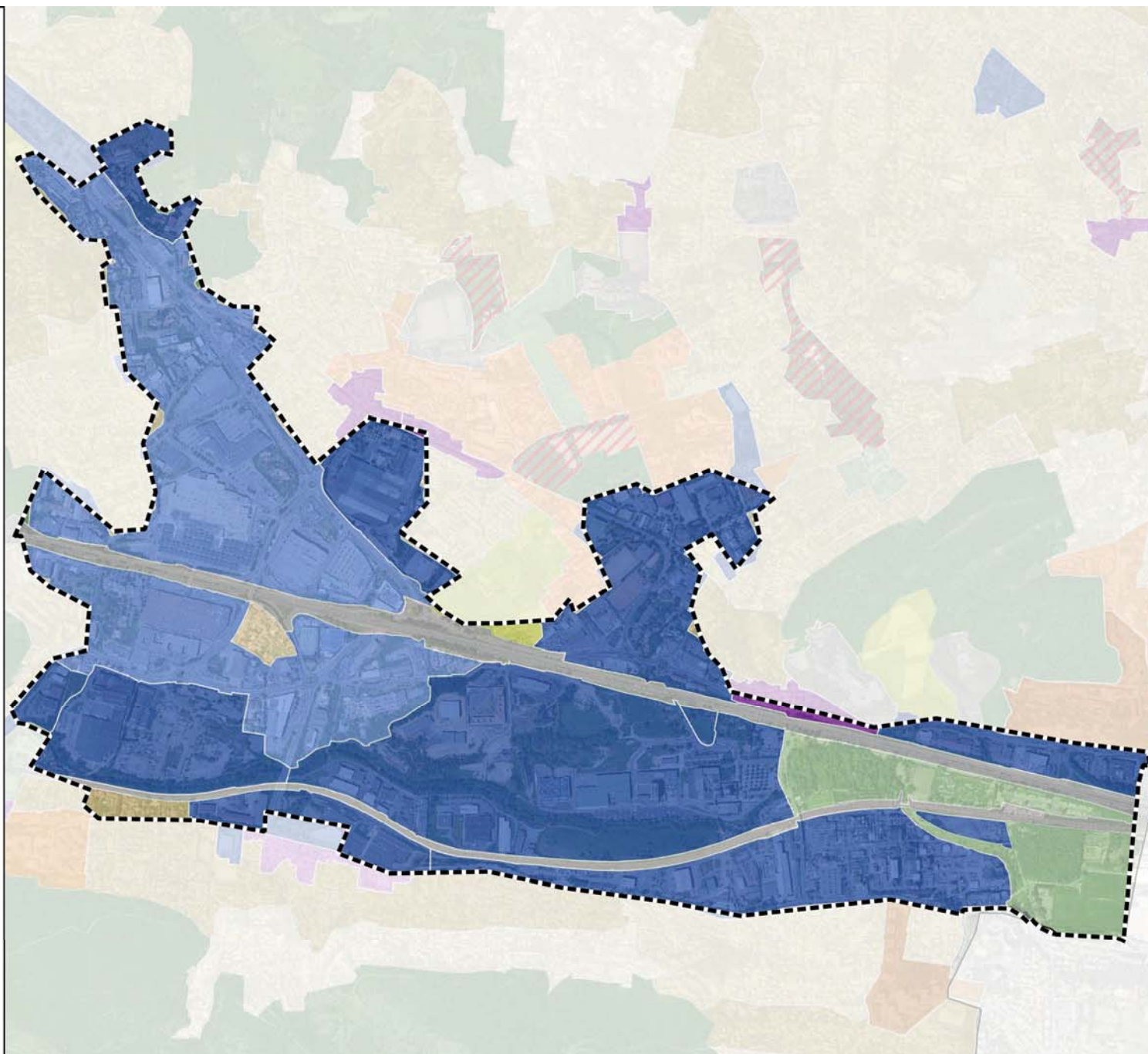
0 190 380 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UCt
- UE
- UEc
- UP1
- UP2 à UP4
- UM
- UQ
- UV
- A
- N



0 300 600 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UP	Le zonage est défini sur les tissus pavillonnaires situés à l'Est du pôle commercial de La Valentine. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. L'emprise au sol est limitée à 20%. Dans ce secteur, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée.	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UEa	Le zonage est défini au Sud de la route de la Valentine depuis l'ancien site SBM jusqu'à celui de Panzani, au Nord de l'avenue François Chardigny, sur le site Heineken, à l'Ouest du noyau villageois de St Marcel jusqu'au site Rivoire et Carré, dans le secteur La Valbarelle et de part et d'autre de la RD2 dans le secteur d'Emmaüs. Il couvre des bâtiments industriels de grande dimension, ainsi qu'un important terrain de friche industrielle et des commerces. Le zonage permet de reconnaître et d'assurer la pérennité de l'activité industrielle en place, et d'inciter au développement de celle-ci sur le site en friche. Enfin, la zone est concernée pour partie par une servitude d'attente qui concerne la LNPCA.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit des secteurs de Vallée Verte, SBM/Panzani, la Barasse, Est et Ouest de St-Menet. Des zonages indicés ont été définis selon les hauteurs maximales pouvant être atteintes, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...) et du type d'activités pouvant être accueillies. Au vu de ces dernières, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 10 m ou 18 m. Dans ces secteurs, le règlement encourage à la densification et au renouvellement urbain, du fait de disponibilités foncières et de friches importantes. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés. Concernant plus spécifiquement le secteur de Vallée verte, il est à noter que la dimension environnementale fait partie intégrante du projet de développement.	
UEt	Ce zonage est défini sur un secteur à l'Est de Valentine-Vallée Verte pour permettre l'implantation d'un hôtel confortablement au permis d'aménager.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans [...] la Vallée de l'Huveaune » 1.6.2 « Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte, en priorité dans les espaces visibles, intégrés et accessibles »
UEc	Le zonage est défini sur les zones d'activités ouvertes à la mixité économique. Il s'agit du pôle commercial de La Valentine. Des zonages indicés ont été définis selon les hauteurs maximales pouvant être atteintes, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de ces dernières et des constructions existantes, une trame de hauteur a été définie pour admettre une hauteur supérieure au règlement écrit et permettre l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée pour le site et cette partie du territoire. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans [...] la Vallée de l'Huveaune » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
Uqi	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute A50. Enfin, la zone est concernée pour partie par une servitude d'attente qui concerne la LNPCA.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit notamment du projet de parc linéaire le long de l'Huveaune, des équipements sportifs (stades...) et des espaces verts situés à l'Est de St-Menet en zone inondable et servant de champ d'expansion de crue... A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés. Enfin, la zone est concernée pour partie par une servitude d'attente qui concerne la LNPCA.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »

4.6. 4F : La Valentine/Les Olives/Les abords de la D4

Situé à l'Est du territoire communal, il est organisé autour 4 noyaux villageois anciens : La Valentine, Les Olives, Les Trois Lucs, Les Martégaux et un hameau « Les Rampauds » avec des cœurs patrimoniaux préservés et autour un développement urbain plus divers.

- **Contexte topographique :**

Ce sous-secteur s'organise à la manière d'un vallon entre la Valentine au Sud et La Rose/Frais Vallon au Nord, le creux se situant sur l'axe de la RD4. Il est bordé à l'Est par les collines de la Salette et de la Tuillière, et à l'Ouest par les contreforts du plateau de St-Julien.

Quelques promontoires collinaires venant rythmer le paysage sur La Serviane et Les Rampauds. ***Ainsi globalement en périphérie, la topographie est contrainte.***

A noter que la route départementale RD4 et le col des Trois Lucs marquent une vraie rupture.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Sur ce sous-secteur, ***les conditions d'accessibilité ne sont pas optimales hormis le long des axes primaires.*** La desserte principale est assurée soit par la RD4 reliant La Valentine à La Rose/Frais Vallon, soit par la RD44G reliant Allauch au centre de Marseille. La RD4 est le support principal de desserte et dispose d'un bon dimensionnement. La RD44G, quant à elle, offre un bon dimensionnement sur sa partie Est entre Les Trois Lucs et Allauch, mais souffre d'un rétrécissement sur la partie Ouest entre Les Trois Lucs et le centre-ville (via St-Julien, Beaumont et St-Barnabé).

La desserte secondaire est assurée par de nombreux chemins dont les gabarits ne sont pas suffisants au vu du trafic déjà supporté et issus pour partie d'anciens chemins agricoles réticulaires. A noter que de nombreux emplacements réservés pour élargissement de voiries sont prévus (Les Olives, Les Martégaux, Croix-Rouge...).

La qualité de la desserte en TC est variable suivant sa localisation et suivant les horaires. Plutôt bonne le long de la RD4, hormis aux heures de pointe, mais moins adaptée au sein des quartiers du fait notamment d'un maillage insuffisant et de voiries non adaptées.

A noter la présence de l'emplacement réservé prévu pour la réalisation de la RD4d, grand contournement Est, en bouclant avec la LiNEA.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Les franges Est, le secteur Vaudrans,

les Trois Lucs, La Tuillière ; et les franges Ouest, secteurs de La Serviane, traverse de la Martine vers le cirque de St Julien plus à l'Ouest sont concernés.

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. L'avenue des Peintres Roux (galeries Heineken) est concernée.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : un aléa très fort localisé sur le secteur des Trois Lucs en dessous du cimetière, un aléa fort sur les secteurs de Serviane, Martégaux et la Croix-Rouge, un aléa faible en fond de vallons sur les routes de La Treille, d'Allauch, et sur les secteurs des Camoins et de la Reynarde, et un aléa moyen généralisé ailleurs.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de 3 noyaux villageois patrimoniaux du XIX^e (La Valentine, Les Martégaux et Les Trois Lucs), d'un noyau villageois plus ancien (Les Olives) implanté à flanc de colline et d'un hameau ancien implanté en surplomb de La Valentine, reliés entre eux par des tissus discontinus de pavillons et/ou de collectifs discontinus plus ou moins hauts. Les pavillons forment l'essentiel du paysage urbain du sous-secteur et sont implantés soit sur de petites parcelles préexistantes s'appuyant sur une trame viaire rurale (constructions plus anciennes, dès les années 30), soit sous forme de lotissements implantés sur de grandes parcelles bastidaires ou agricoles (constructions plus récentes, depuis les années 80), soit sous forme d'habitat individuel groupé de type maisons en bandeau accolées 2 à 2 (constructions autour des opérations de collectifs) amenant ainsi une certaine qualité paysagère. En termes de logements collectifs, le sous-secteur comporte à la fois des tissus de grands collectifs (grandes copropriétés, jusqu'à R+7, des années 60/70) insérés dans un environnement plus ou moins paysager et des tissus moins hauts jusqu'à R+4, s'étirant principalement autour de la Rd4, depuis Les Trois Lucs jusqu'à La Rose.

A la marge se trouvent parfois des tissus de transition, comme aux Olives et à La Valentine. A noter la présence de pôles d'équipements principalement sportifs sur Les Olives et La Jouvène.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche, notamment sur les franges, du fait de la conformation du sous-secteur.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (Natura2000, SCOT...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (N/Nh/A) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus. A noter également, la préservation de terres agricoles à fort potentiel sur tout ou partie des secteurs de La Maussane et le Ruissatel.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

L'organisation des centres villageois implique un potentiel de densification /renouvellement quasi-nul. Les quartiers pavillonnaires étant généralement récents et d'une densité relativement importante, le potentiel de renouvellement urbain y est limité.

Concernant le collectif, le potentiel de renouvellement urbain/densification existe principalement le long de la RD 4 ainsi que sur les franges Sud de La Rose et de Croix Rouge.

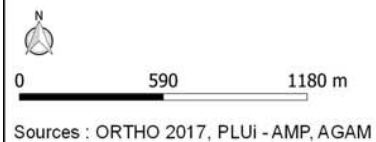
A noter qu'une densification est éventuellement possible dans les zones de transition situées au Nord du noyau villageois des Olives et au Nord-Est du noyau villageois de La Valentine.

A plus long terme, après la réalisation du contournement Est, certains secteurs à proximité pourront évoluer.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU résidentielle
-  UB
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UC3 à UC7
-  UCt
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  Zonage spécifique
-  UQ
-  UV
-  A
-  N



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur les noyaux villageois à forts caractères patrimoniaux de La Valentine et Les Olives dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.5 « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements »
UB	Le zonage est défini sur les noyaux villageois secondaires des Trois Lucs et des Martégaux et sur les extensions anciennes de La Valentine. Le tissu est constitué majoritairement de maisons de ville et de collectifs, dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes majoritaires, soit R+2 max. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur les quartiers des Trois Lucs, Les Olives, La Croix Rouge, Les Martégaux et le Sud de La Rose. Il s'agit de majoritairement de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, plus ou moins récents et s'étirant principalement le long de la RD4. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+3 à R+7 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. En termes de densification, un potentiel existe notamment sur les zones UC2 le long de la RD4 et sur les franges Sud de La Rose et de La Croix-Rouge. Ce zonage UC2 permet d'optimiser la constructibilité de ces parcelles tout en veillant à leur bonne intégration dans le paysage urbain. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt	Le zonage est défini sur une partie des quartiers de La Valentine, du Ruissatel et des Olives. Il s'agit de tissus discontinus constitués de collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement de type périurbain (interface entre zones UP, UBp, AU1 et A). Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (20 à 30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes.	

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Sur ces secteurs, le règlement encourage la densification, notamment sur des parcelles encore peu urbanisées et bien desservies ou par évolution des constructions existantes. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	
sUCr	Le zonage est défini en limite Nord-Ouest du sous-secteur au niveau de Frais Vallon, faisant actuellement l'objet d'un PRU. Il s'agit d'un secteur constitué de grandes barres d'immeubles des années 70-80. Ce zonage permettra d'assurer le renouvellement du secteur par la définition de règles qui garantissent la faisabilité d'opérations de renouvellement urbain dans des contextes urbains complexes. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.2. Poursuivre le renouvellement urbain qui a déjà permis de désenclaver des cités isolées et a offert davantage de possibilités de mobilité dans les parcours résidentiels stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de La Valentine, Les Trois Lucs, Les Olives, Les Martégaux et La Croix-Rouge. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit du secteur situé entre Les Trois Lucs et La Valentine. Au vu des enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification au vu des disponibilités foncières. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune »
UM	Le zonage est défini sur les tissus pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des franges des quartiers des olives et des Trois Lucs. L'urbanisation de ces secteurs doit être maîtrisée car les conditions de desserte ne sont pas optimales, le risque incendie est ponctuellement présent et les enjeux paysagers sont forts. Des zonages indicés ont été définis selon les possibilités d'évolution (extensions mesurées seules ou nouvelles constructions permises sous conditions) en fonction de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risque...). Au vu de ces dernières, seules les extensions mesurées sont permises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit de l'espace vert situé à l'Ouest de La Croix-Rouge en lien avec le ruisseau Le Jarret, ainsi que de l'ensemble paysager de la Jouvène, entre le chemin des Accates et la route des Camoins. Ce dernier espace, propriété communale, doit être aménagé en parc public fortement végétalisé afin de valoriser les caractéristiques paysagères du site. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, une grande partie des boisements des parcs est protégée par une trame spécifique.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQP	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux pôles d'équipements publics des quartiers de La Valentine (stade La Jouvène) et des Olives (cimetière et d'équipements sportifs). A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)
AU1	Le zonage est défini sur les secteurs de Ruissatel et de la Jouvène. Ces deux secteurs se développent au Nord-Est de la Valentine, sur des terres actuellement agricoles ou en friche, nécessaires au développement résidentiel d'un secteur accessible et équipé. Ces zones à vocation d'habitat sont fermées à l'urbanisation en attendant la réalisation d'OAP qui devront prendre en compte les sensibilités de ces sites. Elles sont traversées par la trame verte et bleue qui supposera des études environnementales spécifiques lors de leurs ouvertures à l'urbanisation. De plus, sur le secteur Ruissatel /a Denise, un important bassin de rétention devra être aménagé pour recueillir les eaux pluviales de l'ensemble des résidences développées en amont. L'aménagement de ces secteurs devra être pensé afin de limiter au maximum les incidences de l'urbanisation sur l'environnement naturel et paysager, en préservant notamment les continuités boisées ou agricoles. Sur le secteur de la Jouvène, la majeure partie des terres situées entre le chemin des Accates et la route des Camoins seront préservées et aménagées en parc public (voir zonage UV2).	4.2.1.2 « Calibrer les extensions urbaines en cohérence avec les besoins » (PADD global)
Nh	Le zonage est défini sur les zones naturelles habitées de La Serviane, Les Trois Lucs, Les Olives, La Croix-Rouge et le Sud des Martégaux. Dans ce secteur, les contraintes (accessibilité et risque incendie notamment) sont telles que seules les extensions mesurées des habitations sont permises, ainsi que les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrétant le mitage des territoires de frange »
Ns	Le zonage est défini sur les zones naturelles de la forêt de La Salette et la butte au Nord-Ouest de La Valentine. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements, sont permises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »
A	Le zonage est défini sur les zones agricoles dédiées des secteurs de la Maussane et de La Serviane. Des zonages indicés ont été définis en fonction des emprises au sol permises, ce afin de tenir compte de la valeur agronomique des sols et du tissu avoisinant.	2.3 « Préserver des espaces ouverts dans la ville, y développer des projets à vocation agricole, paysagère et/ou de loisirs »

4.7. 4G : La Treille / Les Camoins / Eoures / Les Accates / St-Menet

Situé aux confins Est du territoire communal, il est organisé autour de 5 noyaux villageois anciens : La Treille, Les Camoins, Eoures, Les Accates et St-Menet, avec des cœurs patrimoniaux préservés et autour un développement urbain plus diversifié constitué majoritairement d'habitats pavillonnaires avec à la marge quelques collectifs et équipements.

- **Contexte topographique :**

Ce sous-secteur s'organise à la manière d'un cirque cerné par les piémonts boisés des massifs de l'Etoile au Nord, à l'Est et à l'Ouest et du parc des 7 collines au Sud. Quelques promontoires collinaires venant rythmer le paysage (quartier des Camoins, les 7 collines...).

Le noyau villageois de St-Menet, se tient à l'écart du cirque et est fortement contraint par le parc des 7 collines/l'avenue de St-Menet et par l'autoroute A50. ***Ainsi en périphérie, la topographie est fortement contrainte, tandis qu'en son centre, elle est relativement peu marquée (devers Nord Est/Sud-Ouest) malgré quelques buttes.***

A noter que la vallée de l'Huveaune et l'autoroute A50 en limite Sud du secteur marquent une vraie rupture.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Sur ce sous-secteur, ***les conditions d'accessibilité ne sont pas optimales***. La desserte principale est assurée soit par la D4A pour le quartier des Accates, soit par les routes de La Treille, des Camoins et la montée d'Eoures, dont les gabarits ne sont pas suffisants au vu du trafic déjà supporté, et qui convergent vers le goulot d'étranglement que constitue le village de La Valentine. Seul le noyau villageois de St-Menet bénéficie d'une meilleure desserte, du fait de sa proximité avec l'A50 et de sa position entre l'avenue de St-Menet et la RD2. La desserte secondaire est assurée par de nombreux chemins issus pour partie d'anciens chemins agricoles réticulaires. A noter que les noyaux villageois sont encombrés par le stationnement sur voirie.

La desserte en TC n'est pas optimale (faible fréquence et rupture de charge à La Valentine), du fait notamment d'un maillage insuffisant et de voiries non adaptées.

A noter la présence de l'emplacement réservé prévu pour la réalisation de la RD4d, grand contournement Est, en bouclant avec la LiNEA au Nord.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers des études hydrauliques menées sur certains affluents de l'Huveaune (risque de ruissellement) dans lesquelles sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Les franges du massif de l'Etoile (Les Chênes, La Treille, Les Romans) et les Boisements des 7 Collines (La Buzine, La Reynarde...). Sont concernés

- **PPRT** : sur les secteurs de La Milière et de La Reynarde au Sud, du fait de la société Arkéma.

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Une zone inconstructible au Nord du noyau villageois des Camoins est recensée.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : un aléa fort sur les franges des piémonts de l'Etoile, un aléa faible en fond de vallons (route de La Treille, route d'Allauch, secteur des Camions, Secteur de la Reynarde) et un aléa moyen généralisé sur le reste du sous-secteur.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de 3 noyaux villageois patrimoniaux implantés en flanc de colline (La treille de type village perché, Les Camoins de type village dans la pente et Les Accates de type village organisé autour de la place de l'église) et 2 noyaux villageois anciens organisés au croisement de routes (d'Eoures et de St-Menet) reliés entre eux par des tissus discontinus pavillonnaires.

Ces derniers forment l'essentiel du paysage urbain du sous-secteur et sont implantés soit sur de petites parcelles préexistantes s'appuyant sur une trame viaire rurale (constructions plus anciennes, dès les années 30), soit sous forme de lotissements implantés sur de grandes parcelles bastidaires ou agricoles (constructions plus récentes, depuis les années 80), amenant ainsi une certaine qualité paysagère.

A la marge se trouvent parfois des tissus de transition, comme à la Reynarde. A noter la présence de l'AFPA : centre de formation des apprentis au Sud-Ouest du noyau villageois de La Treille, constitué de collectifs.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche issu de la topographie du site, entre plaine de l'Huveaune et piémonts boisés des massifs de l'Etoile et des 7 collines.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

A noter la présence d'espaces de loisirs et d'espaces de respiration : parc et château de La Bu-zine, canal de Marseille... A noter également, la préservation de la zone agricole à l'Ouest de La Treille dans le Vallon des Douces.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (Natura2000, SCOT...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (N/Nh/A) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

L'organisation des centres villageois implique un potentiel de densification /renouvellement quasi-nul.

Les quartiers pavillonnaires étant plus ou moins récents, d'une densité relativement importante, avec une implantation des constructions au centre de la parcelle, et au vu des protections paysagères, le potentiel de densification/renouvellement urbain est limité. Une densification est envisageable sur les franges de la Reynarde car bénéficiant d'une accessibilité améliorée en termes de voiries.

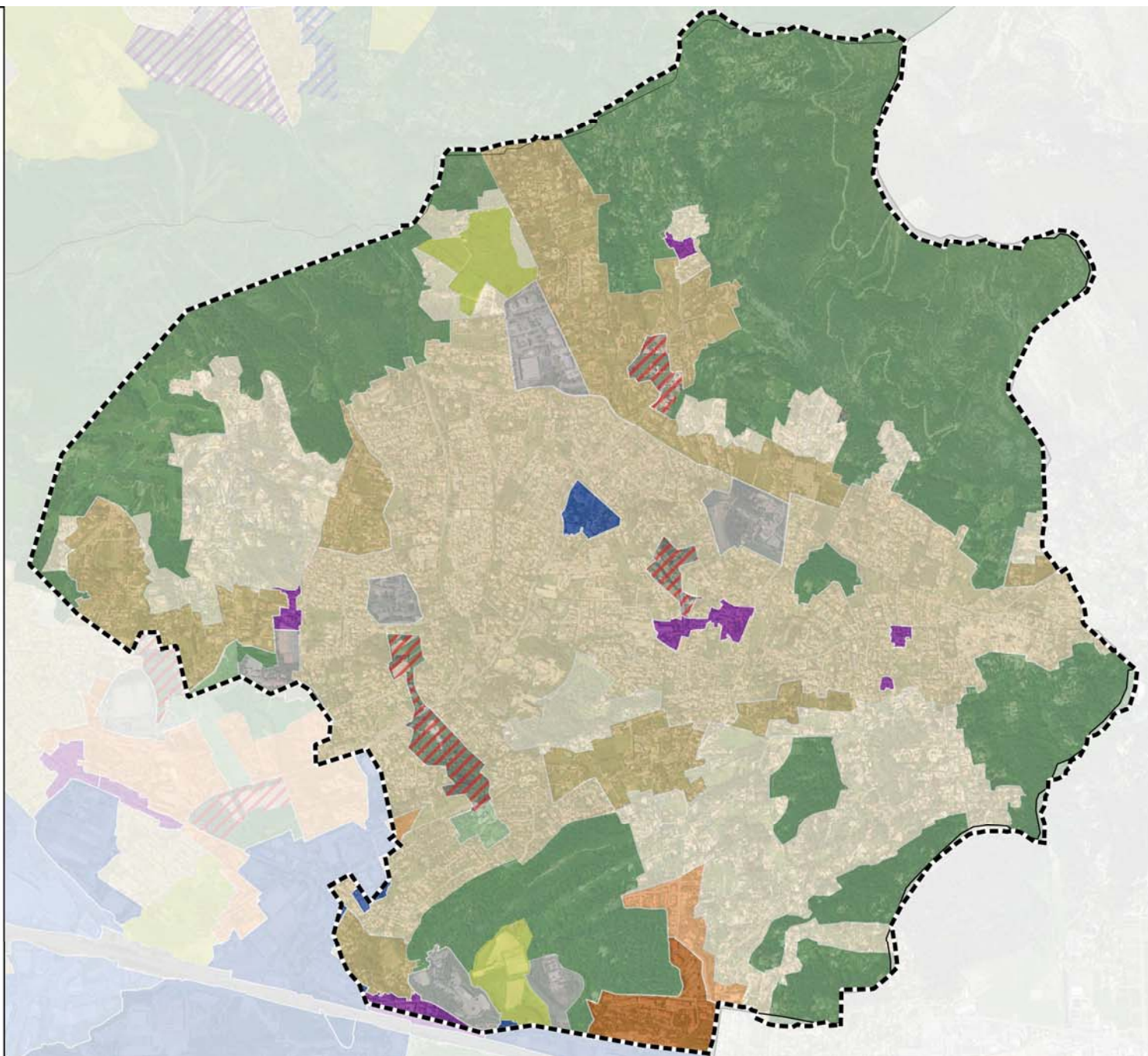
A plus long terme, après la réalisation du contournement Est, certains secteurs pourront évoluer.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU résidentielle
-  UB
-  UC1 et UC2
-  UCt
-  UE
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  UV
-  A
-  N


 0 400 800 m
 Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur les noyaux villageois à forts caractères patrimoniaux de La Treille et Les Camoins dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées.	2.5 « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ;
UB	Le zonage est défini sur les noyaux villageois secondaires des Accates, Eoures et St-Menet. Le tissu est constitué majoritairement de maisons de ville et de collectifs, dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes majoritaires, soit R+2 max. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur le secteur de la Reynarde. Il s'agit de majoritairement de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, plus ou moins récents. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ce quartier, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, dans le secteur, les hauteurs ont été limitées à R+3 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire). À noter que le règlement permet une densification mesurée des parcelles situées dans la partie Est de l'avenue de St Menet (RD2) qui présentent un réel potentiel. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt	Le zonage est défini sur le secteur au Sud de la traverse de La Penne. Il s'agit de tissus discontinus constitués de collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement de type périurbain. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes et la zone naturelle. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de La Treille, Eoures, Les Accates et Les Camoins,... Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 30%. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UEt	Ce zonage est défini sur le secteur de la clinique St Bruno à la Treille	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans [...] la Vallée de l'Huveaune »
UM	Le zonage est défini sur les tissus pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des franges des quartiers de La Treille, Eoures, Les Accates, le Vallon des Douces et Les Camoins... L'urbanisation de ces secteurs doit être maîtrisée car les conditions de desserte ne sont pas optimales, le risque incendie est présent et les enjeux paysagers sont forts. Des zonages indicés ont été définis selon les possibilités d'évolution (extensions mesurées seules ou nouvelles constructions permises sous conditions) en fonction de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risque...). A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit du château et du Parc de La Buzine situé au Nord du parc des sept collines. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, la quasi-totalité du parc a été protégé.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQP	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux pôles d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général de La Reynarde, de La Milière (maisons des enfants et établissement scolaire « Notre Dame de la Jeunesse »), sur le site de l'AFPA au Sud-Ouest de la Treille ainsi que sur deux sites de l'IRSAM (les Hirondelles – traverse des Fabres et la Remusade – rue de Ruissatel). A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants, la totalité du parc de la Reynarde a été protégée, et d'autres espaces boisés le sont également dans les autres zones.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)
AU1	Le zonage est défini sur certains secteurs des Camoins, d'Eoures et de la Buzine. Ces zones, à vocation d'habitat, sont dans un premier temps fermées à l'urbanisation du fait de problématiques liées à l'accessibilité (ER à réaliser), et aux	4.2.1.2 « Calibrer les extensions urbaines en cohérence avec les besoins » (PADD global)

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	enjeux paysagers. Lors de leurs ouvertures à l'urbanisation, des OAP devront être réalisées afin de gérer leurs aménagements dans le respect de leur environnement urbain et paysager et assurer le bon fonctionnement des sites et de leurs alentours. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés. A ce titre, des protections paysagères ont été définies dans la zone AU de la Buzine, au-devant du château afin de garantir la préservation à terme d'un cône de vue sur celui-ci. Enfin, un périmètre d'impact de la TVB est d'ailleurs dessiné sur la zone AU des Camoins afin de garantir la réalisation des études environnementales nécessaires à la prise en compte et la préservation de la trame verte et bleue au moment de l'ouverture à l'urbanisation.	
Nh	Le zonage est défini sur les zones naturelles habitées des franges de La Treille, Les Camoins, La Milière, Eoures, La Mirabelle et Les Accates. Dans ces secteurs, les contraintes (accessibilité et risque incendie notamment) sont telles que seules les extensions mesurées des habitations sont permises, ainsi que les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange »
Ns	Le zonage est défini sur les zones naturelles de la forêt de La Salette, du massif de l'Etoile et du parc des sept collines. Seules sont admises les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières, à certains équipements d'intérêt général et/ou en lien avec la mise en valeur des milieux naturels, sans création de nouveaux logements. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »
A	Le zonage est défini sur les zones agricoles dédiées des secteurs du vallon des Douces à l'Ouest de la Treille et du secteur de la Reynarde. Des zonages indicés ont été définis en fonction des emprises au sol permises, ce afin de tenir compte de la valeur agronomique des sols et du tissu avoisinant. Sur ce secteur, les nouvelles constructions à usage agricole sont permises mais encadrées.	2.3 « Préserver des espaces ouverts dans la ville, y développer des projets à vocation agricole, paysagère et/ou de loisirs »

4.8. 4H : La Capelette/St-Loup

C'est un espace ouvert situé au débouché de la vallée de l'Huveaune vers la mer. Les franges Sud se situent sur le piémont Nord-Ouest du PNC, tandis que l'autoroute A50 marque la limite Nord. Le sous-secteur est organisé autour de 4 noyaux villageois anciens : St-Loup, Pont de Vivaux, La Capelette et Menpenti avec des cœurs patrimoniaux préservés et autour un développement urbain constitué de tissus pavillonnaires et de collectifs plus ou moins hauts avec quelques secteurs à vocation économique.

- **Contexte topographique :**

Ce sous-secteur, situé au débouché de la vallée de l'Huveaune, est très peu marqué par la topographie, notamment sur les quartiers de Pont de Vivaux et de La Capelette.

Seules les franges Sud des quartiers de St-Loup et St-Tronc sont un peu plus chahutées car situées sur le piémont Nord-Ouest du PNC.

A noter que l'autoroute A50 marque une vraie rupture au Nord.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Sur ce sous-secteur, **les conditions d'accessibilité primaires sont plutôt bonnes**. 2 échangeurs autoroutiers situés à La Capelette et à St-Loup/La Pomme permettent un accès rapide à l'A50, bien que saturés aux heures de pointe.

La desserte principale est assurée par 3 axes radiaux : l'axe RD8/Boulevard Pont de Vivaux/Avenue de la Capelette ; l'axe Boulevard Romain et l'axe U430, supportant tous les usages. La desserte secondaire est assurée par de nombreux boulevards, avenues... peu lisibles dont les gabarits ne sont pas suffisants au vu du trafic déjà supporté. Les traversées de l'Huveaune et de l'A50 vers le Nord sont insuffisantes en nombre et en gabarit, engendrant d'importants embouteillages aux heures de pointe.

La qualité de la desserte en TC est variable. Relativement bonne le long des axes radiaux bien que vite saturée aux heures de pointes du fait d'une unique voie qui partage tous les usages ; et moins adaptée au sein des quartiers du fait notamment d'un maillage insuffisant et de voiries trop étroites. A noter à l'extrême Ouest du sous-secteur, la présence du terminus de la ligne 2 du métro.

A noter que ce sous-secteur fait l'objet de nombreux emplacements réservés pour élargissement/réaménagement de voiries (RD8n, boulevard Romain Rolland, échangeur Florian...) et création de voiries (Boulevard Urbain Sud, U522...).

A terme, la desserte en TC sera également améliorée avec à la fois le projet de TCSP sur le BUS et le prolongement de la ligne 2 du métro jusqu'à St-Loup.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Les franges Sud du sous-secteur sont concernées en limite avec le PNC

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Des zones de prescription sont recensées sur les secteurs en franges du PNC

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRi de l'Huveaune dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : un aléa moyen sur les franges du PNC et un aléa faible généralisé sur le reste du sous-secteur.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué des quartiers de La Capelette et d'une partie de Menpenti, formant l'entrée Est de Marseille et 2 noyaux villageois anciens (St-Loup et Pont de Vivaux) reliés entre eux par des tissus discontinus de moyens et grands collectifs ainsi que par des tissus pavillonnaires.

A noter à l'Ouest la présence d'activités économiques ainsi qu'un terrain militaire.

Sur ce sous-secteur, on note la présence de la ZAC « La Capelette » et du PAE de St-Loup.

En termes de logements collectifs, le sous-secteur comporte à la fois des tissus de grands collectifs (grandes copropriétés, jusqu'à R+7, des années 80), insérées dans un environnement plus ou moins paysager, notamment sur St Loup/Pont de Vivaux/La Capelette (autour de la DR8n et dans les PAE & ZAC) et au Sud de St Loup près du Parc des Bruillères et autour de la U430 et des tissus moins hauts jusqu'à R+4, datant des années 60/70, notamment sur La Pauline/La Sauvagère/Belle Ombre/La Rose/Parc Fleuri/Parc Verdillon, Les Marronniers... Le secteur de Menpenti se compose d'un tissu hétérogène d'immeubles modernes plus ou moins hauts, et d'immeubles de rapport.

En termes de tissus pavillonnaires, les constructions sont implantées soit sur de petites parcelles préexistantes s'appuyant sur une trame viaire rurale (constructions plus anciennes, dès les années 30), soit sous forme de lotissements implantés sur de grandes parcelles bastidaires

ou agricoles (constructions plus récentes, depuis les années 80), amenant ainsi une certaine qualité paysagère

A la marge se trouvent parfois des tissus de transition.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

A noter la présence de nombreux parcs/équipements sportifs et d'espaces de respiration : parcs St-Cyr, du XXVI^e centenaire, des Bruillères, du Vieux moulin, parc linéaire de l'Huveaune, hippodrome Pont de Vivaux (servant aussi de champ d'expansion des crues), palais des sports...

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes à proximité (Natura2000, ...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (UV/N/Nh/A) et des protections de boisements/ripi-sylves (EBC, L151...) ont été prévus.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Au vu de la densité, de la présence du risque inondation et de l'organisation non optimale du sous-secteur, le potentiel de densification /renouvellement est relativement faible, dans l'attente de l'engagement du projet de ZAC Capelette à l'Ouest et de la finalisation du PAE St-Loup à l'Est du sous-secteur.

D'ailleurs, une servitude d'attente de projet est définie au sein de la ZAC Capelette, permettant d'intégrer le secteur Ferrié Capelette dans les réflexions menées sur le devenir de cette partie du territoire, au potentiel de renouvellement important en lien notamment avec l'arrivée du tramway et la proximité du métro (*voir Tome D / Vol. 3 – Partie 3.2. Servitudes d'attente de projet pour les explications des choix*).

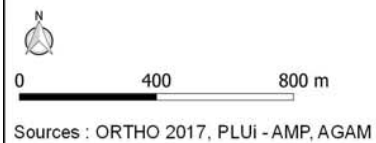
A proximité immédiate de la ZAC, certains potentiels fonciers peuvent faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble contribuant à l'aménagement de la porte d'entrée Est du centre de Marseille.

Les quartiers pavillonnaires plus ou moins récents étant d'une densité relativement importante, le potentiel de densification/renouvellement urbain y est limité. A plus long terme, après les réalisations des ER de voirie, notamment le BUS et le prolongement de la ligne 2 du métro, certains secteurs pourront évoluer.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU mixte
-  UA
-  UAe
-  UB
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UC3 à UC7
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  Zonage spécifique
-  UQ
-  UV



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UA	Le zonage est défini sur le tissu ancien de Menpenti, implanté à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre, dont les caractéristiques architecturales doivent être préservées. Il est constitué d'un tissu mixte de collectifs modernes plus ou moins haut, d'immeubles de rapport et de maisons de ville.	2.5 « ...préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » 3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements »
UAe	Le zonage est défini sur le quartier de La Capelette et l'extension Ouest du quartier Saint-Loup. Il est constitué d'un tissu mixte à majorité constitué de collectifs modernes plus ou moins haut et d'immeubles de rapport. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des tissus existants, de la très bonne accessibilité programmée sur ces secteurs, mais également des contraintes recensées, le choix a été fait de permettre un renouvellement et une densification de ces tissus avec des hauteurs s'échelonnant de R+4 à R+7/8 selon la largeur de la voie. Cela correspond aux enjeux portés dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble de Saint-Loup et de la ZAC Capelette. Ce zonage permettra la finalisation de projets engagés ou en cours de réflexion.	1.5.4 « Faire du secteur Prado-Marseille Capelette une entrée métropolitaine à l'Est du centre-ville de Marseille » 1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
sUAc	Le zonage est défini sur un tènement foncier en friche, entre la place de Pologne et le POMGE, en dehors de la ZAC Capelette. Le règlement est décliné selon 2 sous-secteurs dont l'opérationnalité se fera à court (sUAc1) et moyen terme (sUAc2). Le zonage permet la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble sur un important foncier en friche, lequel devait initialement accueillir un projet de centre commercial. Or, la localisation des terrains à la porte Est du Grand Centre-ville de Marseille, dans un secteur de la ville en pleine mutation et faiblement impacté par le risque inondation, ainsi que la perspective d'une desserte à proximité par le tramway, offrent une position stratégique à ce site pour développer un nouveau quartier mixte. Le renouvellement des formes et des fonctions urbaines promues sur ce secteur devra permettre une densification du site et une diversification des fonctions avec le développement de logements et de commerces dans la partie centrale et Sud, d'activités de bureaux et d'offre hôtelière en façade de l'A50, mais également d'équipements afin de constituer un véritable quartier de ville et d'impulser le renouvellement majeur d'un quartier anciennement industriel. Les indices de zones ont été définis selon l'emprise au sol et les hauteurs maximales pouvant être atteintes, ce afin de tenir compte du projet.	1.5.4 « Faire du secteur Prado-Marseille Capelette une entrée métropolitaine à l'Est du centre-ville de Marseille » 1.6.2 « Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte, en priorité dans les espaces visibles, intégrés et accessibles » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UBp	Le zonage est défini sur le noyau villageois à fort caractère patrimonial de St-Loup dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées.	2.5 « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ;

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UB	Le zonage est défini sur les noyaux villageois de La Capelette, Pont de Vivaux et St-Loup. Le tissu est constitué très majoritairement d'un tissu de centre ancien en R+2 / R+3, formé d'immeubles de rapport de type 3 fenêtre marseillais dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des bâtis existants et des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2 max et R+3 max. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique »
UBt	Le zonage est défini sur les quartiers de La Capelette, Pont de Vivaux et St-Loup à l'interface de zones soit UC/UB. Le tissu très hétérogène est constitué à la fois de collectifs modernes, d'immeubles de rapport et de maisons de ville, souvent implantés à l'alignement. Le zonage UBt permet de maintenir des secteurs de transition douce, tout en admettant une évolution. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes et des enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2 ou R+3 max selon les tissus.	4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur les quartiers de Pont de Vivaux, La Capelette, St-Loup, St-Tronc et Ste-Marguerite. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, datant principalement des années 60-70. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+3 à R+7 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	1.6.2 « Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte, en priorité dans les espaces visibles, intégrés et accessibles » 4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de St-Loup, Pont de Vivaux, St-Tronc et La Capelette. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 20 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit des secteurs de La Capelette et de Pont de Vivaux. Au vu des enjeux de développement, les hauteurs admises s'élèvent à 18 m, correspondant à certaines hauteurs existantes. Dans ces secteurs, le règlement permet le renouvellement urbain en instaurant une certaine mixité dans les fonctions économiques. Le sous-secteur UEb2m assure toutefois le maintien d'une part importante d'activité productive dans les projets. Sur le secteur Ferrié-Capelette, un périmètre d'attente de projet est défini pour permettre la réalisation d'étude visant à sortir un projet d'aménagement cohérent avec le reste de la ZAC et les projets de tramway et de requalification du boulevard Schloësing. A noter qu'un pôle de vie est défini sur les hangars du début XXème du Bd Fifi Turin, ce afin de permettre une requalification progressive des bâtiments et impulser celle du boulevard par la diversification des activités économiques tout en conservant le caractère industriel du site.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune » 3.1. Continuer la dynamique de renouvellement du secteur Prado-Marseille-Capelette, dans un souci d'intégration urbaine des différents projets et de requalification de l'entrée Est du centre-ville de Marseille
UEc	Le zonage est défini sur une polarité commerciale situé au Sud du bd Romain Rolland, et bordée par l'emplacement réservé relatif au BUS (Boulevard Urbain Sud). L'accessibilité du site et son attractivité suppose le renforcement de sa vocation commerciale.	4.6 « Placer le renforcement de l'offre commerciale au service de la proximité et de la revitalisation du centre-ville »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit notamment de l'hippodrome de Pont de Vivaux(servant également de champ d'expansion de crue), des parcs du XXVI^e centenaire, de St Cyr, des Bruillières, du Vieux Moulin, du parc linéaire le long de l'Huveaune... A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQG	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux pôles d'équipements publics du secteur de La Capelette. Il s'agit du terrain militaire accolé à l'ex ZAC.	<i>Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s'agit pas d'une compétence du Territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l'Etat en la matière.</i>
UQi	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires liée à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute A50.	3.2.1. Renforcer l'utilisation du réseau ferroviaire pour répondre à des besoins internes à la ville. 3.2.2. Faire évoluer le réseau autoroutier, assurant une fonction d'accessibilité primaire à Marseille, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de mobilité.
UQP	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux pôles d'équipements publics situés à St-Loup (terminus métro...), à La Capelette (collège, écoles...) et à Saint-Tronc (stade). A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UQM1	Le zonage est défini sur les zones dédiées aux grands équipements métropolitains à savoir le terminus du métro Ste-Marguerite Dromel et le futur P+R et équipement sportif au Nord de la station. Il s'agit également du Centre de Transfert des déchets Sud de Marseille, lequel doit faire l'objet d'extensions et de reconfiguration et enfin le site du POMGE.	1.3 Une ville touristique, culturelle et événementielle, dont l'attractivité s'est renforcée 3.2.1. « Construire un réseau complet et performant de Transport en commun et de pôles d'échanges hiérarchisés, constituant la colonne vertébrale du développement urbain » 4.1.2. « Optimiser la gestion des déchets et de l'assainissement et sécuriser l'approvisionnement en eau, en limitant l'impact des services urbains sur l'environnement »
AU3	Le zonage est défini sur le secteur de La Capelette. Cette zone, à vocation mixte est dans un premier temps fermée à l'urbanisation du fait d'études de programmation urbaine en cours, lesquelles doivent notamment intégrer la problématique liée au risque inondation (PPRI de l'Huveaune). Lors de son ouverture à l'urbanisation, une OAP devra être réalisée afin de gérer son organisation.	1.5.4 « Faire du secteur Prado-Marseille Capelette une entrée métropolitaine à l'Est du centre-ville de Marseille » 1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques dédiés, en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune »

5. Le secteur Sud de Marseille

Rappel des principales caractéristiques du territoire :

Ce territoire se caractérise par un cadre naturel et paysager exceptionnel : Rade Sud, îles, calanques, plus de 200 ha de parcs publics et de plages, l'Huveaune et le canal de Marseille.

La densité bâtie y est encore relativement faible (surtout dans le 9e) malgré une production dynamique de logements neufs ces dernières années.

Ce secteur est également un espace économique majeur : importance du tertiaire supérieur et de la recherche publique ; dynamique du tourisme et des loisirs, levier de création de nouveaux emplois ; centralités commerciales de proximité recherchées (Mazargues, Sainte-Anne, Saint-Giniez, Pointe-Rouge).

L'offre commerciale y est dynamisée par l'attractivité résidentielle et une représentation importante du secteur de l'hôtellerie et de la restauration, liée aux vocations tertiaires et touristiques du territoire.

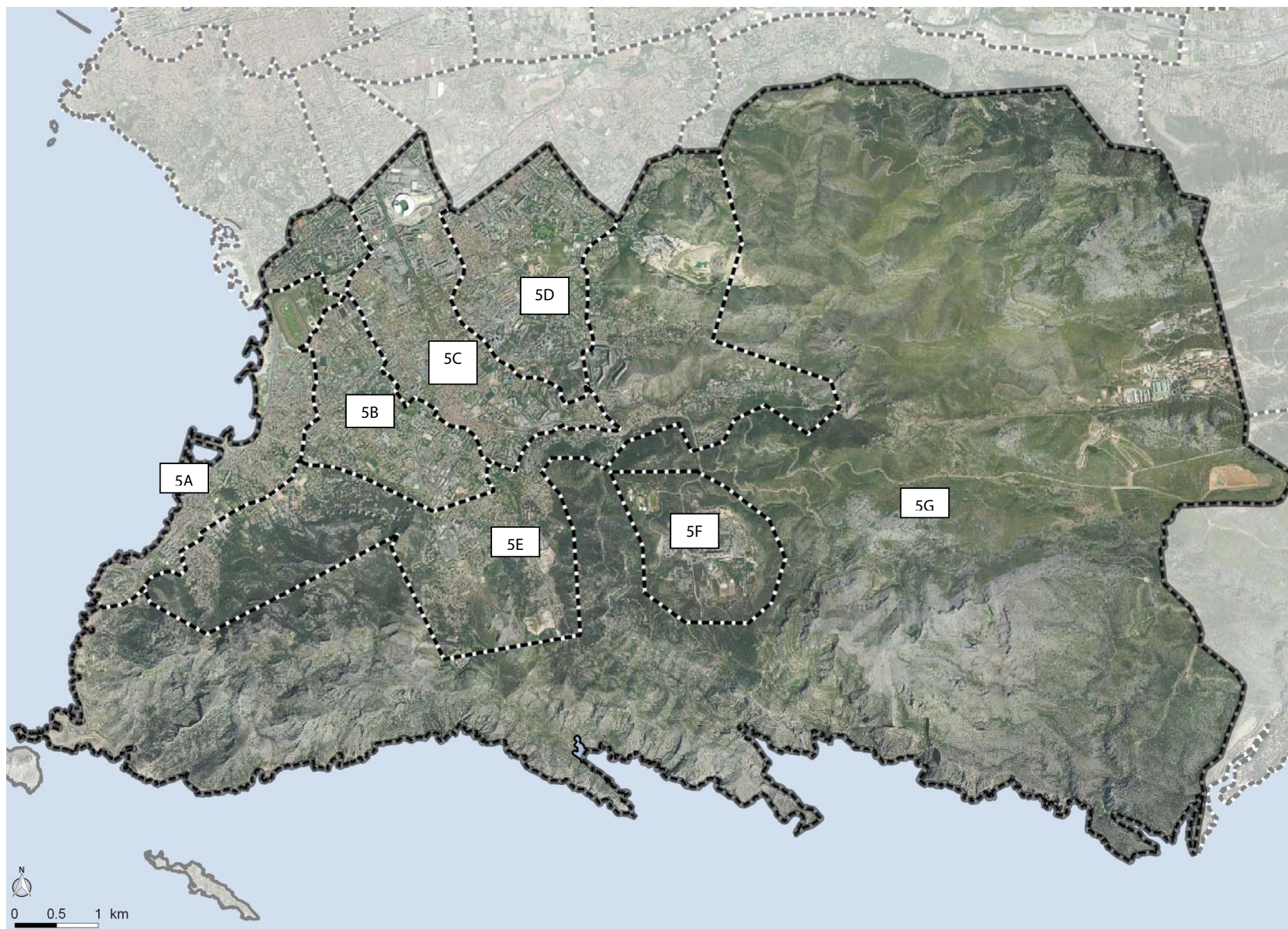
Le secteur dispose enfin d'équipements de rang métropolitain : pôle majeur d'enseignement supérieur et de recherche à Luminy, hôpitaux, Stade Vélodrome et Stade Jean Bouin, Palais des sports, Parc Chanot, parcs urbains, musées, mais également la prison des Baumettes... ainsi que d'une offre culturelle et sportive de qualité.

Tous ces éléments en font un secteur recherché à la fois pour sa qualité de vie, ses équipements et son offre économique et commerciale.

Description des sous-secteurs le composant :

De manière à avoir une présentation plus fine, le secteur Sud a été redécoupé en 7 sous-secteurs :

- Sous-secteur 5A : Les abords des avenues de Montredon/ Pierre Mendès France
- Sous-secteur 5B : Les abords du Prado2/Avenue de Hambourg/Chemin du Roy d'Espagne
- Sous-secteur 5C : Les abords du boulevard Michelet/Avenue de Mazargues
- Sous-secteur 5D : Les abords du Boulevard Urbain Sud (BUS)
- Sous-secteur 5E : Les franges Sud
- Sous-secteur 5F : Luminy
- Sous-secteur 5G : Le massif des Calanques



5.1. 5A : Les abords des avenues de Montredon/Pierre Mendès France

Situé aux confins Sud du territoire communal, il est organisé autour de 5 noyaux villageois anciens : Saména, La Madrague, Montredon, La Pointe Rouge et la partie basse de Bonneveine avec des cœurs patrimoniaux préservés et autour un développement urbain plus divers. Situé entre mer et colline, ces quartiers bénéficient d'un patrimoine paysager exceptionnel riche d'équipements liés à la plage, nautisme, randonnée, campagne Pastré, parc Borely avec son hippodrome et son golf, escalade...

- **Contexte topographique :**

Globalement, la partie Ouest du sous-secteur est très contrainte par des éléments de topographie et des ruptures naturelles (promontoire, massif des calanques, mer...).

Au Sud sur les quartiers de Saména et La Madrague, la topographie est fortement contrainte, du fait de la butte du Mont Rose et des calanques.

Au Nord et à l'intérieur des terres, sur Montredon, La Pointe Rouge Sud, la partie basse de Bonneveine et La Vieille Chapelle, la topographie est moins marquée, de ce fait ces quartiers sont peu contraints. ***Ainsi, globalement ce sous-secteur est contraint, hormis au Nord.***

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Les quartiers situés au Sud du croisement Boulevard Urbain Sud (BUS)/avenue de la Madrague de Montredon sont soumis à une très forte pression automobile du fait de l'unique voie qui concentre tous les usages, l'accessibilité est donc contrainte. **La desserte en TC** est limitée, plus on va vers le Sud, même si la fréquence de ligne est élevée. Le moindre incident sur la voie entraînant de gros dysfonctionnements. A noter que la période estivale et l'accessibilité au Parc National des Calanques, pendant les beaux jours, sont un facteur aggravant pour une situation déjà très tendue.

Au Nord du croisement Boulevard Urbain Sud (BUS)/avenue Pierre Mendès France jusqu'à l'Huveaune, l'accessibilité et la desserte en TC sont bonnes même si l'été, des phénomènes de saturation épisodiques apparaissent.

Globalement, les dessertes secondaires sont souvent sous dimensionnées et encombrées par le stationnement.

Ainsi, les accessibilités routières et TC sont plutôt contraintes mais s'améliorent vers le Nord. A noter que l'ensemble du sous-secteur est en attente de la réalisation du BUS qui devrait faciliter les circulations du secteur mais qui risquent aussi d'accroître la fréquentation automobile. La desserte en TC sera également améliorée par la présence d'un Bus à Haut Niveau de Service.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI de l'Huveaune et des études hydrauliques menées sur certains de ses affluents dans lesquels sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Les limites Est et Sud du PNC sont concernées notamment du fait d'une mauvaise desserte du secteur.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : un aléa fort sur l'escal Borely et la Pointe Rouge, un aléa moyen sur les franges du quartier de La Madrague et un aléa faible sur le reste du sous-secteur.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de noyaux villageois typiques de l'architecture marseillaise ouvrière : La Madrague (tissu traditionnel ouvrier lié à un petit port de pêche), Montredon (tissu traditionnel ouvrier), La Pointe Rouge (noyau villageois plus récent lié à un port de plaisance), la partie basse de Bonneveine (noyau villageois mixte de bâti ouvrier et plus récent), reliés entre eux par des tissus discontinus de pavillons, amenant une qualité paysagère et quelques vues sur la mer, et/ou de collectifs discontinus plus ou moins hauts.

Le front de mer Nord (Pointe rouge jusqu'à Borely) est plus dense et assez hétérogène au niveau des hauteurs puisque mêlant opérations anciennes et récentes (ZAC des Vagues...).

A l'extrême Sud, le noyau villageois de Saména (calanque habitée) est en complète discontinuité de l'urbanisation mais est relativement bien intégré dans le milieu naturel du fait de ses faibles hauteurs.

A noter que l'ensemble composé des plages du Prado, de l'hippodrome et du parc Borely forme une rupture dans l'urbanisation et marquent très fortement le paysage urbain.

Afin de préserver l'architecture de certains ensembles bâtis, des protections de formes d'habitats remarquables ont été édictées sur le sous-secteur. Cela concerne des « habitat cabanonier » sur Saména et la Madrague de Montredon, et un « quartier en balcon » sur la Grotte Roland. De plus, de manière à veiller à une intégration paysagère optimum, une prescription de hauteur a été définie sur le front de mer au Mont Redon.

Pour assurer l'insertion des constructions dans la pente et leur intégration paysagère, un cône de prescription de vue (voir volume D.3.) a été défini depuis les hauteurs de Pastré et s'étend du littoral de la Madrague jusqu'à la anse de la Vieille Chapelle.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche et varié qui est issu de la topographie du site, entre mer et massif montagneux des calanques.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (Natura2000, SCOT...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (N/Nh/A) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus. De plus, une partie de ces quartiers se situant dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), issus de l'application de la Loi Littoral, la densification et les hauteurs sont limitées, afin notamment d'éviter les co-visibilités.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

L'organisation des centres villageois implique un potentiel de densification /renouvellement quasi-nul, avec quelques potentialités sur d'anciens sites d'activités ou industriels aux abords.

Les OAP Pointe-Rouge – n°MRS-14, et de Legré-Mante – n°MRS-23 encadrent justement l'aménagement des sites de renouvellement urbain et leur articulation avec les tissus villageois et le littoral environnants.

Les quartiers pavillonnaires et de collectifs étant généralement récents et d'une densité relativement importante, le potentiel de renouvellement urbain y est limité. Eventuellement sur le front de mer, certains bâtis anciens pourraient muter en lien avec l'attractivité du littoral. Une densification limitée est éventuellement possible dans les zones de transition situées au Nord, bénéficiant d'une accessibilité améliorée en termes de voiries et de transports en commun.

A noter qu'un périmètre d'attente a été instauré sur l'Ouest de la pointe rouge au niveau de la friche industrielle partiellement occupée dans la perspective d'une évolution fonctionnelle du secteur.

Zones du PLUi simplifiées

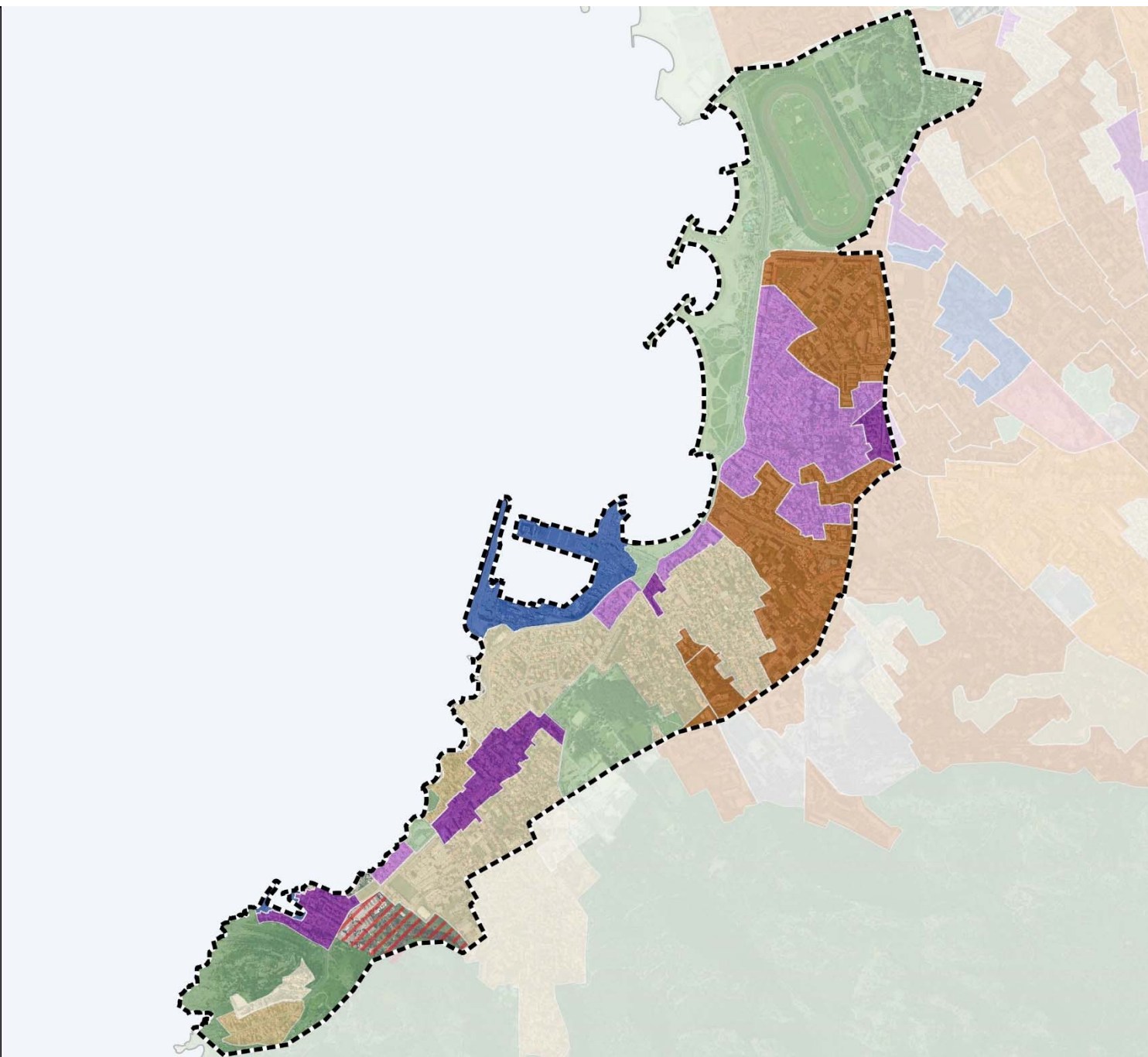
Typologie prézonage

-  AU résidentielle
-  UB
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UE
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  UV
-  N



0 400 800 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur les noyaux villageois à fort caractère patrimonial de La Madrague et Montredon, dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées.	2.5 « Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique » ; « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UB	Le zonage est défini sur les noyaux villageois de La Vieille Chapelle et de la Pointe rouge. Le tissu est constitué très majoritairement d'un tissu de centre ancien en R+1 / R+2, formé d'immeubles de rapport de type 3 fenêtre marseillais dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des bâtis existants et des contraintes, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+1 max et R+2 max. A noter que le noyau villageois de La Pointe Rouge est concerné par l'OAP « Pointe Rouge ».	1.6.2 « Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte, en priorité dans les espaces visibles, intégrés et accessibles » 3.1 « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » ; « Conforter les noyaux villageois et les centres de quartier en tant que centralités locales »
UBt	Le zonage est défini à proximité des noyaux villageois de Montredon, La Pointe Rouge, La Vieille Chapelle et l'habitat cabanonnier sous La Rose, à l'interface de zones UP, UV, UBp et UEsN. Au Sud du boulevard Mireille Jourdan Barry, le tissu est constitué à la fois de maisons de ville et de collectifs. Au Nord du même boulevard, le tissu est constitué majoritairement de pavillonnaires entrecoupés par quelques collectifs relativement récents. Le zonage UBt permet de préserver les caractéristiques de ces secteurs (transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes et des forts enjeux paysagers, globalement les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+1 max sur l'habitat cabanonnier sous le Mont Rose et R+2 max sur les autres zones. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés. Certaines zones sont concernées par l'OAP « Pointe Rouge ».	4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UC	Le zonage est défini sur la Pointe Rouge, Bonneveine et La Vieille Chapelle. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, avec de nombreuses opérations récentes surtout au Nord du futur BUS. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Sur ces quartiers, l'enjeu paysager est particulièrement important du fait la proximité au littoral et au massif des Calanques. Le choix a donc été fait de conserver des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) relativement identiques à l'existant. La portée de ces règles est également environnementale (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, ...). Les règles de hauteur sont limitées à R+3 ou R+4 dans les secteurs les plus denses, ce qui permet une densification particulièrement maîtrisée du secteur. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés. L'OAP Pointe Rouge couvre une partie du secteur.	1.6.2 « Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte, en priorité dans les espaces visibles, intégrés et accessibles » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des quartiers de Saména, Montredon, La Pointe Rouge et l'Ouest du quartier de la Grotte Roland. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risques ...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 30%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie des habitants certains boisements ont été protégés. Certaines zones sont concernées par l'OAP « Pointe Rouge ».	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UM	Le zonage est défini sur le tissu pavillonnaire, mal desservi de Saména. L'urbanisation de ce secteur doit être maîtrisée car les conditions de desserte ne sont pas optimales, le risque incendie est présent et les enjeux paysagers sont forts. Des zonages indicés ont été définis selon les possibilités d'évolution (extensions mesurées seules ou nouvelles constructions permises sous conditions) en fonction de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risque...). Ainsi, dans ce secteur, au vu des risques, seules les extensions sont admises.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UEsN1	Le zonage est défini sur les zones économiques dédiées au nautisme et aux ports de plaisance des ports de La Mardague et de La Pointe Rouge. A noter que le port de La Pointe Rouge est concerné par l'OAP « Pointe Rouge ».	1.2 « Promouvoir la mise en valeur des petits ports de la rade emblématiques de Marseille... » 1.4.1 Devenir une métropole emblématique de l'activité balnéaire du nautisme et de la plongée en Méditerranée

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit du centre équestre de Pastré, du parc Campagne Pastré, de l'équipement sportif et de la plage à l'Ouest de la Grotte Roland et sur les plages depuis la Pointe Rouge jusqu'à Borely et du parc Borely lui-même, ainsi que l'hippodrome et le golf. Le parc Borely et le centre Equestre Pastré font l'objet d'un zonage UV3 permettant l'évolution des équipements nécessaires à l'attractivité de ces sites, le parc Borely étant notamment occupé de nombreuses constructions aux destinations diverses et susceptibles d'évoluer. Tout projet dans le parc sera vu et validé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France. A noter qu'afin de préserver la biodiversité et le cadre paysager, certains boisements ont été protégés. Certaines zones sont concernées par l'OAP « Pointe Rouge ».	1.4.1 « Devenir une Métropole emblématique de l'activité balnéaire du nautisme et de la plongée en Méditerranée » 1.4.2 « Structurer les pôles de loisirs et touristiques littoraux » 1.8 « Développer l'offre en équipements métropolitains » 2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
AUH	Le zonage est défini sur le périmètre de l'usine en friche de Legré Mante. Cette zone à vocation principale d'habitat est ouverte à l'urbanisation pour permettre la réalisation de projets de logements et d'équipements en anticipation de l'amélioration de la desserte des quartiers Sud notamment par le débouché du Boulevard Urbain Sud assorti d'un BHNS rapprochant le site de la bonne desserte en transport en commun. En outre, l'opération de renouvellement urbain envisagée sur ce site permettra d'intervenir sur les sols et de réduire fortement leur pollution par des procédés adaptés. La zone est couverte par une OAP qui précise le projet et les modalités d'aménagement du site, tenant notamment compte du paysage littoral par le développement de hauteurs maîtrisées et une composition urbaine libérant les perméabilités visuelles sur le massif	3.3.1 « Renforcer l'articulation entre les objectifs de production de logements et la programmation des grands projets de transports et d'équipements » 4.1.1 Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain
Ns	Le zonage est défini sur le Mont Rose (partie naturelle et terrains de l'ancienne batterie) et sur la plage de Montredon. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements sont permises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »

5.2. 5B : Les abords du Prado 2/Avenue de Hambourg/Chemin du Roy d’Espagne

Il est organisé autour de 2 noyaux villageois anciens avec des cœurs patrimoniaux préservés : Vieille chapelle et St-Ginie, et des quartiers qui se sont développés le long des axes structurants (Bonneveine, le long de l’avenue de Hambourg et de l’avenue du Prado). Ce sous-secteur est ouvert sur le grand paysage maritime (plages du Prado) et également sur le massif du PNC d’une part et la colline du Roucas Blanc de l’autre part.

- **Contexte topographique :**

Le sous-secteur est une zone de plaine à la topographie très peu marquée, légère pente depuis St-Ginie vers la plage, issue d’un ancien paysage agricole urbanisé autour de noyaux villageois.

Ainsi, ce sous-secteur n’est pas contraint.

- **Articulation avec l’accessibilité / réseaux :**

Sur ce sous-secteur, ***les conditions d’accessibilité primaire sont plutôt bonnes.***

La desserte principale est assurée par 3 axes principaux d’un gabarit relativement important le boulevard de Hambourg/chemin du Roy d’Espagne, l’avenue du Prado et l’avenue André Zenatti, supportant tous les usages.

La desserte secondaire est assurée par de nombreuses rues et avenues dont les gabarits ne sont pas suffisants au vu de la circulation supportée et qui renvoient sur les axes principaux.

A noter que le sous-secteur est contraint par une forte pression automobile. Les quartiers autour du Prado et de Bonneveine comportent un grand nombre de résidences fermées qui compliquent la fluidité de la circulation.

La qualité de la desserte en TC est variable. Très bonne le long des axes principaux avec une fréquence élevée permettant de desservir notamment les plages et les équipements et moins adaptée au sein des quartiers du fait notamment d’un maillage insuffisant et des voiries trop étroites.

A noter que le Sud du sous-secteur est impacté par l’emplacement réservé pour la réalisation du BUS. Ainsi, la totalité du sous-secteur est en attente de sa réalisation, qui devrait faciliter les circulations du secteur mais qui risque aussi d’accroître une fréquentation automobile déjà importante. La desserte en TC sera également améliorée par la présence d’un Bus à Haut Niveau de Service.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L’aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l’intensité des risques encourus. Les franges en limite du PNC en direction du quartier de Roy d’Espagne sont concernées par des aléas moyen et faible.

- **Risque inondation** : L’aléa a été pris en compte au travers du PPRi de l’Huveaune dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions. Le secteur du Prado 2 est en partie concerné.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L’aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l’intensité des risques encourus. Un aléa faible est généralisé sur le sous-secteur.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur, plutôt récent, s’est construit de façon anarchique autour des lieux de centralité que sont les noyaux villageois.

Le quartier du Prado 2 est un pôle économique attractif en lien avec les espaces balnéaires de Marseille, qui présente une organisation particulière avec une alternance de résidences fermées et de sièges de société clos. De ce fait, il offre visuellement une ouverture importante sur des espaces discontinus sécurisés mais plutôt hétérogènes.

L’urbanisation le long du boulevard d’Hambourg s’est organisée selon une alternance de logements collectifs plus ou moins hauts et de bâtiments d’activités/commerce. L’intérieur des quartiers étant constitué majoritairement de tissus collectifs (R+3 à R+6) avec quelques poches de pavillonnaires.

Ce sous-secteur dispose d’une bonne offre commerciale, avec le centre urbain de Bonneveine et d’une bonne offre en termes d’équipements (stades, piscine, musée, collège/lycée...).

A noter que 3 secteurs de rénovations urbaines sont présents sur le sous-secteur (PRU Soude-Hauts de Mazargues).

Afin de préserver l’architecture de certains ensembles bâtis, une protection de formes d’habitats remarquables a été édictée sur le sous-secteur. Cela concerne un « grand ensemble » au niveau des résidences du Roy d’Espagne.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche et varié qui est issu de la topographie du site, ancienne plaine agricole entre mer et massif du PNC.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

A noter la présence de nombreux parcs et espaces de respirations (parcs existants de St-Anne, Bortoli, Borely et ripisylves de l'Huveaune permettant de relier les plages au stade Vélodrome et à venir : parc de la Jarre,).

Afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus. La qualité agricole de jardins et d'espaces en culture est également préservée par l'outil TCP (Terres Agricoles Cultivée).

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Ce sous-secteur a été très dynamique en termes d'évolution urbaine lors des dix dernières années. Les réserves foncières ou les potentiels de renouvellement sont donc devenus faibles.

Il reste quelques secteurs d'aménagement pouvant faire l'objet d'évolution tels que les périmètres concernés par le PRU Soudes-Hauts de Mazargues, ainsi que certains potentiels très ponctuels à proximité Est du parc Borély.

A noter que le sous-secteur est partiellement concerné par l'OAP La Jarre – n°MRS-09.

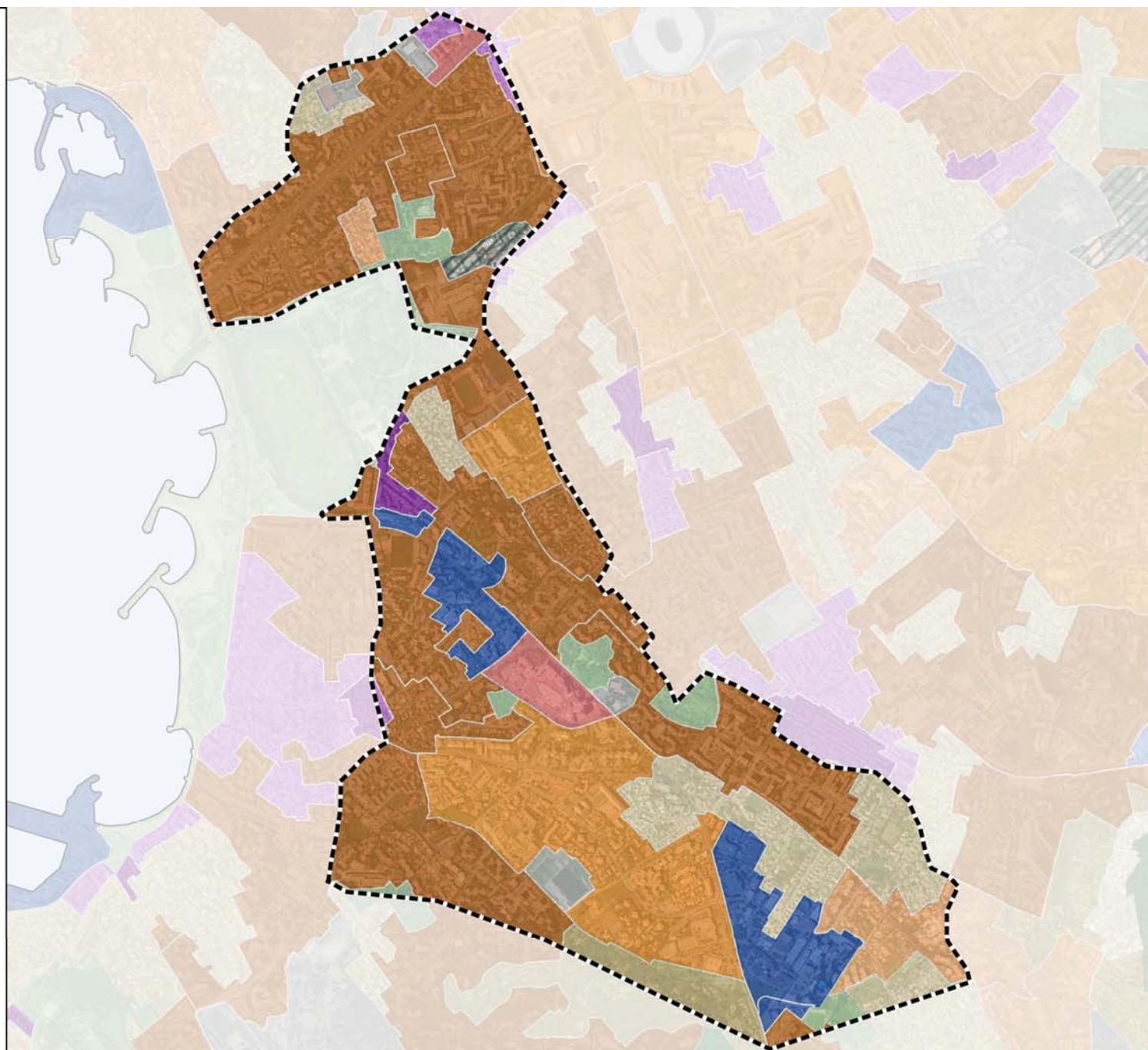
Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

- UAe
- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UCt
- UE
- UP1
- UP2 à UP4
- /// Zonage spécifique
- UQ
- UV



Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UAe	Le zonage est défini sur les secteurs du centre urbain de Bonneveine et l'Est du Prado 2, constitués d'un tissu mixte de collectifs et de maisons de ville sur le Prado 2 et d'un tissu collectif et des commerces/bureaux sur Bonneveine. Bénéficiant d'une bonne desserte, qui sera par ailleurs renforcée par le BUS, de la proximité d'équipements publics (école, gymnase, piscine...), ces secteurs sont voués à évoluer. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des densités présentes et du projet du BUS, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes à savoir R+7 ou R+8 max sous conditions. A noter que le zonage UAe de Bonneveine vient afficher le rôle de centralité du centre urbain et encourage la mixité des fonctions. Le zonage UAe du Prado 2, entre le rond-point et la rue Paradis en rive Nord, vient en miroir de celui à l'Est du Prado 1 dont le rôle est de permettre une densification ponctuelle et de conforter la mixité des fonctions.	1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... » 3.1 « Renforcer la place des centralités pour structurer le développement urbain » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.6 « Placer le renforcement de l'offre commerciale au service de la proximité et de la revitalisation du centre-ville »
UB	Le zonage est défini sur les noyaux villageois de la Vieille Chapelle. Le tissu est constitué majoritairement de maisons de ville et de petits collectifs, dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes, la hauteur a été limitée aux hauteurs existantes soit R+2 max.	3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements »
UBt	Le zonage est défini à proximité des noyaux villageois de La Vieille Chapelle et St Giniez, à l'interface de la zone UB et UC. Le tissu est constitué de maisons de ville et de petits collectifs. Le zonage UBt permet de préserver les caractéristiques de ces secteurs (transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes et des enjeux paysagers, globalement les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soient R+2 max.	4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur le Prado 2, Sainte-Anne, Bonneveine, La Vieille Chapelle, Vert Plan (ZAC du Baou de Sormiou et ZAC de la Jarre) et la partie au Sud de Mazargues. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, plus ou moins récents. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+3 à R+5 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. Dans le cadre du renouvellement urbain « PRU Soude-Hauts de Mazargues », la partie Sud du sous-secteur a été rénovée. Le zonage choisi a pour but de permettre une certaine densification (jusqu'à R+5 max).	1.6.2 « Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte, en priorité dans les espaces visibles, intégrés et accessibles » 4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Sur les autres zones UC, le potentiel de densification/renouvellement est toujours présent et permet de poursuivre les dynamiques constructives rencontrées depuis une dizaine d'années, renforcées par la programmation du BUS et l'amélioration des dessertes en BHNS prévues. Seule la zone du Prado 2 ne présente que peu de potentiel du fait de son organisation particulière (mixité des fonctions : alternance de résidences fermées et de sièges de sociétés closes) et du risque inondation. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	
UCt	Le zonage est défini sur une partie du Prado 2. Il s'agit de tissus discontinus constitués de petits collectifs et de tissus pavillonnaires en milieu urbain. Situé à l'interface avec une zone UC2, ce zonage permet une évolution progressive des constructions. Toutefois au vu des tissus existants, des enjeux paysagers et des contraintes, le choix a été fait de maintenir les constructions dans une enveloppe cohérente avec le tissu existant sur la zone et à proximité, tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) de manière à maintenir une transition douce. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
sUCb	Le zonage est défini à proximité du groupe d'enseignement secondaire Honoré Daumier, du parc Borély, au sud de l'Huveaune, sur un site anciennement occupé par les locaux techniques et de bureau de la Ville de Marseille. Le règlement de la zone permet la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble à dominante de logements et prévoyant l'aménagement d'une école et d'une crèche dans un secteur proche des grandes artères de la ville. Le projet intégrera des dispositions favorisant la préservation et le paysagement maximal du site. Les formes urbaines développées seront de petites dimensions pour donner au site un aspect de parc habité. Le risque inondation est également pris en compte par la libération d'un maximum d'espace au sol et la réhausse des premiers planchers ou des accès au stationnement sous-terrain.	1.5.4 « Faire du secteur Prado-Marseille Capelette une entrée métropolitaine à l'Est du centre-ville de Marseille » 1.6.2 « Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte, en priorité dans les espaces visibles, intégrés et accessibles » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis. Il s'agit des secteurs de la résidence Le Gréco (en bas du chemin de Morgiou), d'une partie du secteur de la Jarre/début de Vert Plan, d'une partie du Roy d'Espagne et de Vert Plan, d'une partie du secteur de la Vieille Chapelle vers Clot Bey, d'une partie du secteur de la Soude et d'une partie située au Nord du Prado 2. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit des secteurs sur Bonneveine, Vert Plan (ZAC de la Soude) et St-Anne. Afin de conforter ces zones d'activités et au vu des enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 10m ou 18m. Dans ce secteur, le règlement encourage à la densification et au renouvellement urbain, notamment sur la ZAC de la Soude, dans le cadre du PRU « Soude-Hauts de Mazargues ».	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit des parcs de Bortoli, Bonneveine, du futur parc de la Jarre, des jardins de l'école supérieure de danse et du parc Elsa Triolet (au Sud du centre commercial Bonneveine). A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQP	Le zonage est défini sur l'équipement sportif de Bonneveine constitué par la piscine, le gymnase, un tennis, et les terrains et équipements du stade Lebert. Au nord du secteur, un ensemble d'équipements publics ou privés s'articule autour de la mairie du 8 ^{ème} arrdt et du parc Bagatelle, incluant l'école de Provence et le tennis club de Marseille. Ces équipements sont voués à être maintenus voire renforcer pour répondre aux besoins de la population. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)

5.3. 5C : Les abords du boulevard Michelet/avenue de Mazargues

Articulé autour du Boulevard Michelet (fin de l'axe historique de Marseille), il fait le lien entre le centre-ville de Marseille et les calanques. Il s'étend du Nord vers le Sud, depuis le rond-point du Prado jusqu'à Valmante/limite Redon.

- **Contexte topographique :**

Au Nord et au Centre du sous-secteur, depuis le Rond-Point du Prado jusqu'à Valmante, la topographie est très peu marquée (ancienne zone de plaine agricole) avec une très légère pente au Sud du boulevard De Lattre de Tassigny. A noter que le sous-secteur présente une zone de fond de vallon, urbanisée et peu perceptible, le long du ruisseau de la Gouffone vers l'Huveaune.

Enfin, au Sud du sous-secteur, à partir du quartier de Valmante sur les contreforts des calanques, la topographie est plus contrainte.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Sur la partie Nord du sous-secteur, les conditions d'accessibilité primaire sont plutôt bonnes. La desserte principale est assurée par 3 axes radiaux : le boulevard Michelet avec le rond-point de Mazargues, l'avenue De Lattre de Tassigny et l'avenue de Mazargues support de l'urbanisation historique. A noter que ces voies sont souvent surchargées et pâtissent du peu de transversales présentes le long du linéaire.

La desserte secondaire est peu lisible et assurée par des voies perpendiculaires dont les gabarits ne sont pas suffisants au vu du trafic déjà supporté. Elles sont par ailleurs souvent en sens unique, privées et/ou incluses dans des résidences fermées complexifiant ainsi les circulations.

La qualité de la desserte en TC est variable suivant les quartiers. Très bonne au Nord autour du Stade Vélodrome, le début du boulevard Michelet et le quartier de Coin Joli du fait de la présence du métro et de nombreuses lignes de bus avec une voie réservée. Moins favorable au Sud. A noter la présence du BHNS le long du blvd Michelet jusqu'à Luminy.

A noter qu'à terme, le BUS croisera l'avenue de Lattre de Tassigny à l'Est du noyau villageois de Mazargues, ce qui devrait soulager la circulation dans le sens Est/Ouest. La desserte en TC sera également améliorée par le tramway Sud qui devrait longer la partie Sud du secteur via les rues Augustin Aubert et Aviateur Le Brix (mise en service attendu en 2022) et par la réalisation d'un pôle d'échange multimodal.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Les secteurs à proximité du PNC sur les quartiers de Valmante en allant vers Le Redon sont concernés.

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Des zones de prescription au Sud du sous-secteur sont recensées.

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRi de l'Huveaune dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions, côté Michelet et en lien avec la rivière La Gouffone au niveau de la traverse de la Gouffone. Les deux se rejoignant le long du boulevard de Michelet en passant par le secteur de la Grande Bastide.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Un aléa faible généralisé est recensé.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de 2 noyaux villageois anciens (St Anne et Mazargues) reliés entre eux par des tissus discontinus de moyens et grands collectifs, d'immeubles de rapport et de maisons de ville.

Au Nord, le projet de restructuration du Stade Vélodrome a été finalisé avec la réalisation d'un grand centre commercial. Autour, les immeubles de collectifs s'échelonnent de R+5 à R+10, quelques équipements rythment le paysage (palais des sports, parc des expositions...).

Le noyau villageois de St-Anne est constitué de maisons de ville des années 1850. Ses extensions se sont effectuées le long de traverses, sous forme de petites maisons que l'on retrouve encore aujourd'hui le long de l'avenue de Mazargues. Cette trame existante a été complétée par des résidences de collectifs discontinus avec des espaces verts ouverts sur voies de qualité. Autour du noyau villageois, des résidences fermées sous forme de lotissement de maisons individuelles ou de collectifs discontinus viennent compléter le paysage urbain.

Le noyau villageois de Mazargues, ancien village de pêcheur, s'étend jusqu'au rond-point de Mazargues et s'est organisé sous la forme de maisons de villes en alternance avec des immeubles de rapport typiquement marseillais (3 fenêtres). A noter qu'afin de préserver les qualités architecturales présentes, une forme d'habitat spécifique dite « cité ouvrière » a été préservée au niveau de Mazargues.

La partie Sud du territoire, au croisement du futur BUS est constituée de lotissements fermés de maisons individuelles et d'équipements.

A noter qu'à l'Ouest de Michelet, un plan guide pour l'aménagement du secteur autour de « la cité radieuse » du Corbusier, classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, est en cours.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche et varié qui est issu de la topographie du site, ancienne plaine agricole entre mer et massif du PNC.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

De plus, compte tenu d'une topographie favorable, le sous-secteur est fortement ouvert sur le grand paysage en relief, le massif de Marseilleveyre d'une part et celui du Roucas Blanc de l'autre côté.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes à proximité (SCOT ...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (UV) et des protections de boisements/ripisylves (EBC, L151...) ont été prévus.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

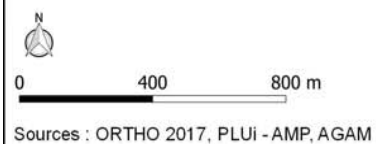
Ce sous-secteur ayant été très dynamique lors des dernières années, les réserves foncières sont faibles. Aussi, son évolution passera par des opérations de renouvellement urbain, notamment au niveau de secteur autour de la « Cité radieuse », couvert par une OAP Cité Radieuse – Boulevard Michelet – n°MRS-04, laquelle fixe les grands principes urbains. Une servitude d'attente est également positionné sur le même périmètre afin de laisser le temps aux études pour un futur projet qui valorisera ce site d'une valeur universelle exceptionnelle ainsi que la concertation associée d'être réalisée, afin d'aboutir à un projet urbain partagé par tous.

A plus long terme, après la réalisation du BUS et du BHNS, d'autres secteurs pourront évoluer.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

- UAe
- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UCt
- UE
- UEc
- UP1
- UP2 à UP4
- UQ
- UV
- N



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UAe	Le zonage est défini sur les secteurs au Nord du Vélodrome et à l'Ouest de St-Giniez, constitués d'un tissu mixte de collectifs modernes et d'immeubles de rapport. Bénéficiant d'une bonne desserte, ces secteurs sont voués à évoluer. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des tissus existants sur la zone et à proximité, les hauteurs maximales peuvent atteindre R+7 à R+8 max sous conditions. Dans ces secteurs, le règlement encourage à la densification et au renouvellement urbain afin notamment de conforter la mixité des fonctions.	1.5.4 « Faire du secteur Prado-Marseille Capelette une entrée métropolitaine à l'Est du centre-ville de Marseille » 1.6.2 « Maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains... » 3.1 « Renforcer la place des centralités pour structurer le développement urbain » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UBp	Le zonage est défini sur le noyau villageois à fort caractère patrimonial de Mazargues, dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	
UB	Le zonage est défini sur le noyau villageois de St-Anne. Le tissu est constitué majoritairement de maisons de ville, immeubles de rapport et de petits collectifs modernes, dont des caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont globalement respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu du tissu existant, la hauteur a été limitée aux hauteurs existantes soit R+2 max.	
UBt	Le zonage est défini à proximité des noyaux villageois de St-Anne, Mazargues et Coin Joli, ainsi qu'au Nord de la Magalone en limite avec le boulevard Ganay, le long du boulevard du Redon à l'extrême Sud-Est du sous-secteur et à l'extrême Nord-Ouest du sous-secteur le long de l'avenue Clot Bey/Avenue Alexandre Dumas à l'interface soit de zones UP/UC, soit de zones UBp/UP/UC. Le tissu est constitué de maisons de ville, d'immeubles de rapport et de petits collectifs. Le zonage UBt permet de préserver les caractéristiques de ces secteurs (transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes et des enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit de R+1 max à R+3 max selon les secteurs.	2.5 « Faire évoluer la protection du patrimoine du centre historique » ; « Encadrer l'évolution des quartiers repérés pour leurs qualités paysagères et patrimoniales » ; « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UC	Le zonage est défini sur Mazargues, Valmante, St-Anne, Michelet, Haïfa, le secteur du Vélodrome et le secteur autour de la « Cité radieuse ». Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, plus ou moins récent. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Sur ces quartiers, en fonction des contraintes (accessibilité, attente d'ER, risques...), des densités existantes et des enjeux paysagers, le choix a été fait d'établir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et environnementales (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre) assurant une évolution urbaine modérée respectueuse de l'environnement urbain et paysager existant. Les hauteurs, adaptées aux tissus existant, varient de R+3 à R+9 max selon les secteurs. A noter que le secteur autour de la « Cité radieuse » est couvert par une OAP qui fixe les grands principes urbains du secteur ainsi que par une servitude d'attente dont le rôle est de laisser le temps aux études pour un futur projet ainsi que la concertation associée d'être réalisées, afin d'aboutir à un projet urbain partagé par tous. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	1.5.4 « Faire du secteur Prado-Marseille Capelette une entrée métropolitaine à l'Est du centre-ville de Marseille » 1.6.2 « Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte, en priorité dans les espaces visibles, intégrés et accessibles » 4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt	Le zonage est défini en arrière des premières maisons situées le long du boulevard Michelet. Il s'agit de tissus discontinus constitués de collectifs modernes de petites tailles et de tissus pavillonnaires dans un environnement globalement urbain caractérisé par une forte présence végétale. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, de St-Anne, Coin Joli, Michelet, Mazargues, les lotissements existants à Valmante et le Redon. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, risques, enjeux paysagers...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 20 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée. Le long du boulevard Michelet, dans sa partie Sud, le zonage UP4 se justifie du fait de la protection patrimoniale de l'intégralité des villas bordant l'axe. Le zonage retenu est donc celui qui correspond au mieux à la situation existante. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UEc	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit du pôle commercial de Valmante. Afin de prendre en compte les risques et au vu des enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 18 m maximum. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification » 4.6 « Placer le renforcement de l'offre commerciale au service de la proximité et de la revitalisation du centre-ville »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit du parc public du rond-point du Prado, du jardin Bortoli et d'une partie du parc de la chapelle St-Joseph à Valmante. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQM	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux grands équipements métropolitains à savoir le Stade Vélodrome et ses équipements, le Parc Chanot, le palais des congrès, le palais des sports... A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	1.3.1 « Conforter l'attractivité touristique de Marseille et assurer un environnement urbain propice à son développement » 1.5.4 « Faire du secteur Prado-Marseille Capelette une entrée métropolitaine à l'Est du centre-ville de Marseille » 1.8 « Développer l'offre en équipements métropolitains »
UQP	Le zonage est défini sur l'équipement sportif du stade de Cesne. Ces équipements sont voués à être maintenus voire renforcer pour répondre aux besoins de la population.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)

5.4. 5D : Les abords du Boulevard Urbain Sud (BUS)

Articulé autour du futur BUS, il est constitué de 3 quartiers : Ste Marguerite au Nord, Le Cabot au Sud et une partie de St-Tronc à l'Est.

- **Contexte topographique :**

La quasi-totalité du sous-secteur présente une topographie peu marquée avec une légère pente dans le sens Ouest/Est en direction des franges du PNC. A noter que seule la colline de St-Joseph, à l'extrémité Sud, présente une topographie importante sur un secteur boisé.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La desserte principale est assurée par 3 axes qui convergent vers Dromel, en lien avec le métro : les boulevards Ste-Marguerite, Paul Claudel et la rue Augustin Aubert/avenue Viton. A noter que ces voies ont soit des gabarits insuffisants au vu du trafic déjà supporté, soit elles supportent des flux déjà très importants. A noter que la rue Augustin Aubert/avenue Viton dispose d'une sur largeur qui permettra à terme d'accueillir le tramway. Enfin, en limite Nord et Ouest, le boulevard Romain Rolland et le chemin Joseph Aiguier participent également à la desserte du sous-secteur et sont supports de TC.

La desserte secondaire est constituée de nombreuses voies dont les gabarits ne sont pas suffisants au vu du trafic déjà supporté et qui renvoient sur les axes principaux, aboutissant à leurs saturations, notamment aux heures de pointe

La qualité de la desserte en TC est variable suivant l'éloignement aux axes principaux. Plutôt bonne le long des axes principaux avec de nombreuses lignes de bus et la présence du Métro à Dromel mais absente à l'intérieur des quartiers. A noter que les TC desservent les grands équipements métropolitains (hôpitaux, cliniques, CNRS, écoles...).

A noter qu'à terme, le BUS permettra de soulager la circulation et améliorera la desserte en TC par la mise en service du BHNS.

La desserte en TC sera également améliorée par le projet de tramway Sud et par la réalisation du pôle d'échange multimodal à La Gaye. A ce titre, une servitude d'attente est inscrite, au pied de la Rouvière, dans la future zone du terminus du tramway afin de pouvoir en étudier les impacts urbains.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : une zone inconstructible à l'extrémité Sud sur la colline de St Joseph et des zones à prescriptions à proximité immédiate.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Sont recensés : un aléa moyen à l'extrémité Ouest sur les franges du PNC en limite avec St Tronc et un aléa faible généralisé ailleurs.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de 2 noyaux villageois Ste-Marguerite, à forte valeur patrimoniale et Le Cabot, reliés entre eux par des tissus discontinus de moyens et grands collectifs, d'immeubles de rapport, de pavillons et de nombreux équipements.

Le noyau villageois de Ste-Marguerite s'est constitué autour d'une place et d'une église, sous la forme d'une série de 3 fenêtres typiquement marseillais en R+1 alors que le noyau villageois du Cabot s'est constitué le long du boulevard du même nom sous la forme de maisons de ville en R+1. Leurs extensions anciennes se sont principalement effectuées sous la forme de pavillonnaires sur de petites parcelles alors que les extensions récentes ont pris la forme de collectifs.

Globalement, le paysage urbain est constitué de collectifs de hauteurs variables de R+3 à R+7, avec ponctuellement des pics à R+13 et d'équipements métropolitains (hôpitaux, cliniques, CNRS, écoles...) qui impactent fortement le paysage. A noter que les équipements métropolitains sont souvent organisés sous la forme de grands îlots relativement imperméables causant des ruptures entre les quartiers.

Enfin, à noter la présence d'une trame de protection architecturale sur Château Sec, afin de préserver l'ensemble de « grand collectifs » (patrimoine du XX°).

Afin de préserver l'architecture de certains ensembles bâtis, une protection de formes d'habitats remarquables a été édictée sur le sous-secteur. Cela concerne un « grand ensemble » sur La Grande Bastide.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Le site offre un patrimoine naturel riche et varié qui est issu de la topographie du site et de son passé d'ancienne plaine agricole aux pieds du massif du PNC.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

Compte tenu de la topographie favorable, de nombreuses vues sur le grand paysage (mer et massif du PNC) peuvent être envisagées pour des bâtiments au-delà du R+4/5.

A noter que dans ce sous-secteur, la végétation est très présente du fait notamment des espaces verts des équipements et des jardins.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes à proximité (SCOT, Natura 2000...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (UV) et des protections de boisements/ripi-sylves (EBC, L151...) ont été prévus.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Dans le cœur des noyaux villageois et des quartiers pavillonnaires, le potentiel de densification/renouvellement est limité.

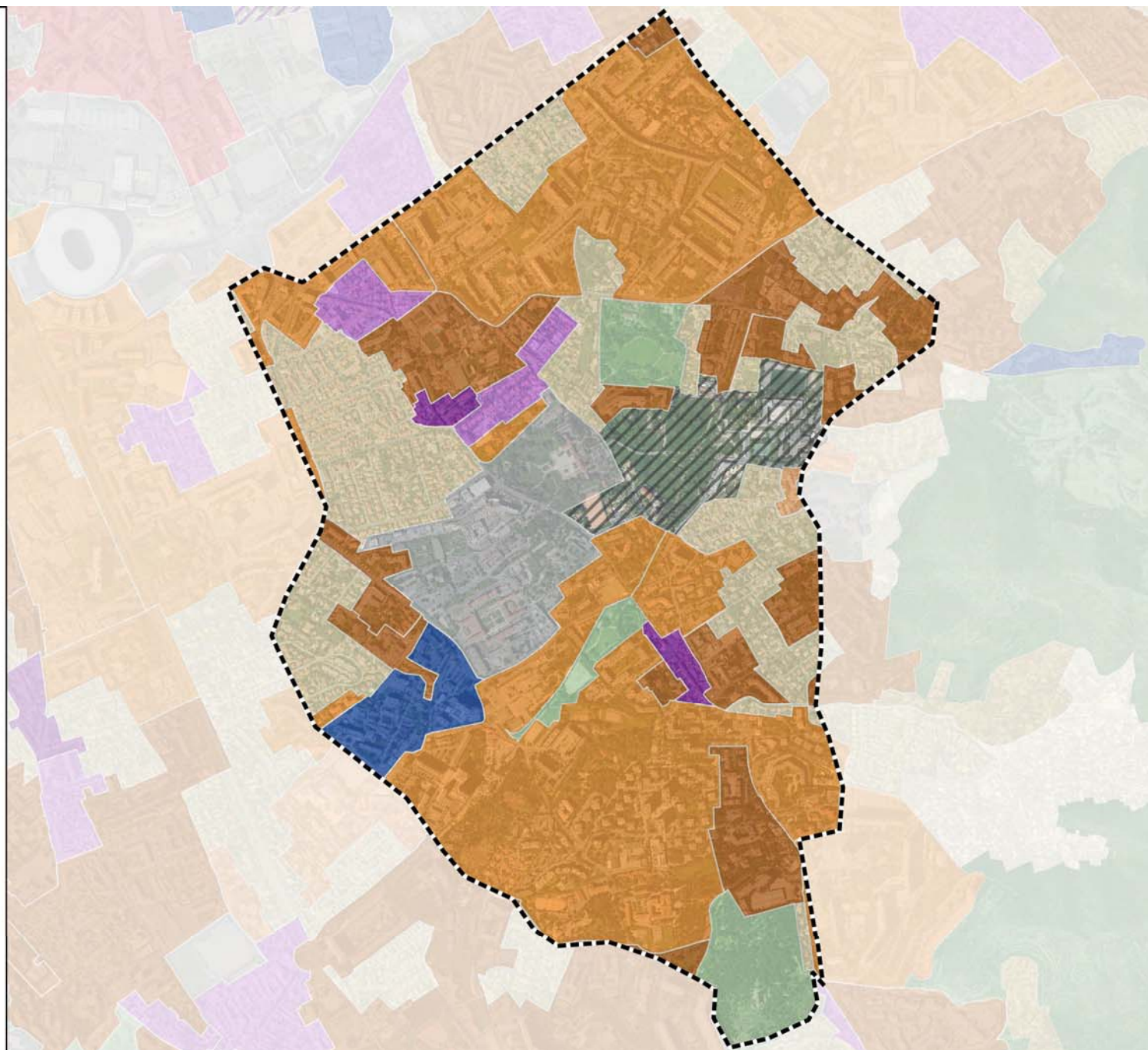
Dans les secteurs de transition, quelques disponibilités foncières offrent un potentiel de densification/renouvellement. À plus long terme, après la réalisation du BUS et du BHNS, certains secteurs pourront évoluer (zones UC) et notamment le secteur de la ZAC de Régny. Cette ZAC est d'ailleurs couverte par l'OAP MRS-21 « Vallon Régny ».

Zones du PLUi simplifiées**Typologie prézonage**

- UB
- UBt
- UC1 et UC2
- UC3 à UC7
- UCt
- UE
- UP2 à UP4
- Zonage spécifique
- UQ
- UV



Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur le noyau villageois à fort caractère patrimonial de Ste-Marguerite, dont il est nécessaire de conserver les formes traditionnelles/patrimoniales (façades continues, alignement sur rue, hauteur...). Afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées.	2.5 « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ;
UB	Le zonage est défini sur le noyau villageois du Cabot. Le tissu est constitué majoritairement de maisons de ville et de quelques petits collectifs modernes, dont les caractéristiques architecturales sont moins qualitatives que dans la zone UBp mais dont les formes traditionnelles sont respectées (alignement sur rue, mitoyenneté). Le zonage UB permet de conserver ces caractéristiques de manière à disposer de jardins en fond de parcelles/cœur d'îlots. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu du tissu existant, la hauteur a été limitée aux hauteurs existantes soit R+2 max.	3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » ; « Répondre aux besoins de commerces et services des quartiers en optimisant, valorisant, voire complétant l'offre existante et en recherchant une polyvalence et une complémentarité des équipements »
UBt	Le zonage est défini sur les tissus à proximité du noyau villageois de Ste-Marguerite, à l'interface soit de zones UP/UC, soit UBp/UC. Le tissu est constitué de maisons de ville et d'immeubles de rapport. Le zonage UBt permet de préserver les caractéristiques de ces secteurs (transition douce), tout en admettant une évolution ponctuelle. Le zonage indicé permet de différencier les hauteurs maximales pouvant être atteintes. Au vu des contraintes et des enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit R+2 max. Dans ces secteurs, le règlement encourage à la densification et au renouvellement urbain.	4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UC	Le zonage est défini sur une grande partie du quartier Saint-Tronc, au Nord de l'Institut Paoli Calmettes, au Nord de l'Hôpital Salvator à Sainte-Marguerite et sur Le Cabot. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables plus ou moins récents ou de sites en projet. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère, de prise en compte des risques, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+3 à R+7 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité. Sur le site de la Résidence du Parc, suite à la relocalisation de l'hôpital Ramsay, un projet d'aménagement pour la réalisation de logements et d'équipements est engagé, en lien avec l'aménagement de la voie U522 parallèle au BUS. Des hauteurs supérieures (jusqu'à 34 m) sont admises ponctuellement pour permettre celui-ci (<i>voir les explications de la servitude de hauteur Tome D / Volume 3 – partie « 3.4. Prescriptions de hauteur maximale »</i>). Afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	1.6.2 « Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte, en priorité dans les espaces visibles, intégrés et accessibles » 4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt	Le zonage est défini sur l'Ouest du sous-secteur en limite avec le quartier La Grande Bastide et sur Ste-Marguerite.	1.6.2 « Favoriser la mixité des fonctions en tissu mixte, en priorité dans les espaces visibles, intégrés et accessibles »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Il s'agit de tissus discontinus constitués de collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement urbain de densité moyenne. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscrire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, du Cabot, de St-Tronc et de Ste-Marguerite. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, risques, enjeux paysagers...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 20 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit de la zone d'activités en limite avec le quartier « La Grande Bastide » à l'Ouest du sous-secteur qui accueille le pôle du CNRS, de l'INSERM, des bureaux d'ERDF. Afin de conforter cette zone d'activités et au vu des enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes soit 18 m. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit du jardin de la Mathilde, du jardin sur le boulevard Paul Claudel et du parc St-Joseph. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQM	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux grands équipements métropolitains à savoir le pôle hospitalier de Ste-Marguerite ainsi que l'Hôpital Salvator. A noter que le jardin paysager de celui-ci est préservé par une trame d'EBC.	1.2. Permettre la structuration et le renforcement des pôles économiques d'excellence : (cahier global) - pour les filières santé et biotechnologies... 1.7.1 Développer et organiser les technopôles et campus d'enseignement supérieur et de recherche, en renforçant leur accessibilité et leur capacité d'accueil, et en améliorant la qualité des aménagements et l'ouverture sur leur environnement.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
AUhb	Le zonage est défini sur le secteur de la ZAC Régny. Cette zone à vocation principale d’habitat est ouverte à l’urbanisation pour permettre la réalisation de projets de logements et d’équipements en anticipation du BUS (Boulevard Urbain Sud). La zone est couverte par une OAP qui précise le projet et les modalités d’aménagement du site (<i>voir OAP Tome J et la justification Tome D / Volume 5</i>).	

5.5. 5E : Les franges Sud

Situé aux confins Sud du territoire communal, il est organisé autour des franges de plusieurs quartiers : Montredon, Pastré, Roy d'Espagne, La Jarre/La Cayolle, Les Baumettes, La Seigneurie, Le Redon, Vaufrèges, La Rouvière, La Panouse, Le Cabot, St-Tronc et Les Trois Ponts, situés sur les contreforts pentus du massif du PNC.

- **Contexte topographique :**

Situé soit sur les contreforts, soit dans les vallons étroits du PNC, ce sous-secteur présente une topographie globalement très contrainte (fortes pentes et parties abruptes). Seules les parties basses des quartiers de Montredon, La Pointe Rouge/Roy d'Espagne et La Jarre/La Cayolle sont moins marquées même si en pente.

A noter que de nombreux vallons habités proposent des sites très en pente avec des bâtis accrochés aux massifs.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Les franges ont une accessibilité limitée. Seuls les secteurs de la Jarre, les Baumettes, Le Redon et les carrières Perasso sont accessibles par des voies de bonnes dimensions.

La desserte secondaire est constituée de nombreuses voies dont le maillage et les gabarits ne sont pas suffisants au vu du trafic déjà supporté et qui renvoient sur les axes principaux, aboutissant à leur saturation, notamment aux heures de pointe.

La qualité de la desserte en TC n'est pas optimale, seuls les axes principaux sont utilisés par les bus mais leurs fréquences ne sont pas suffisantes. A noter que le maillage des TC souffre de l'étroitesse des voies, de la topographie et du manque de possibilité de retournement.

L'ensemble du secteur, fortement enclavé, devrait profiter de l'arrivée prochaine du BUS (en limite Nord du quartier de La Jarre) pour soulager la très forte pression automobile des axes principaux existants.

A terme, la desserte en TC sera améliorée par le tramway dont le terminus sera à La Rouvière. A ce titre, une servitude d'attente a été inscrite afin de pouvoir en étudier les impacts urbains.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ces quartiers, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI^F dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. La quasi-totalité du sous-secteur est impactée par des zones rouges inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **Risque inondation** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRI approuvé de l'Huveaune dans lequel sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions et des études hydrauliques menées sur certains de ses affluents dans lesquels sont définies des zones inconstructibles et des zones soumises à prescriptions.

- **PPR Mouvements de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Plusieurs sites sont impactés par des prescriptions, notamment sur les zones de piémont.

- **Retrait/gonflement des argiles** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Un aléa faible est recensé sur la quasi-totalité du secteur.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Ce sous-secteur est constitué de nombreuses entités différentes à dominante pavillonnaire tout en composant avec des tissus de collectifs voire grands collectifs.

Les pavillons sont implantés soit sur de petites parcelles préexistantes s'appuyant sur une trame viaire rurale, soit sous forme de lotissements implantés sur de grandes parcelles (plus récents), amenant une qualité paysagère pour les parties les moins contraintes soit en accroche sur les massifs au grès des opportunités sur les secteurs fortement impactés par la topographie.

Les petits collectifs sont implantés majoritairement dans les secteurs les moins contraints (Montredon, Roy d'Espagne, La Jarre/La Cayolle, Les Baumettes...).

A noter la présence d'un grand collectif (R+33), la copropriété « La Rouvière » constitué de 7 bâtiments dont 5 de grandes hauteurs construits durant les années 60, au pied du Mont Rouvier. Les bâtiments sont disposés au pied d'un lieu plutôt escarpé où l'altitude varie de 80 à 160 m et ont un fort impact dans le paysage urbain tout en profitant d'une vue remarquable sur Marseille et sa rade.

Afin de préserver l'architecture de certains ensembles bâtis, une protection de formes d'habitats remarquables a été édictée sur le sous-secteur. Cela concerne un « grand ensemble » sur Roy d'Espagne et un « quartier en balcon » sur Montredon / Grotte Rolland.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche et varié qui est issu de la topographie du site et de la proximité du massif du PNC.

Dans le cœur des quartiers, les qualités et caractéristiques paysagères existantes (cœur d'îlot, espaces de pleine terre, plantations...) doivent être préservées, de ce fait les articles 10 du règlement de chaque zone ont été rédigés en ce sens.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (SCOT, Natura 2000, site classé...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (Ns/Nh/UV) et des protections de boisements (EBC, L151...) ont été prévus.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

Au vu de l'organisation des quartiers, de la densité déjà existante et des contraintes (topographie, risque...), le potentiel de renouvellement/densification urbain est limité mais envisageable au grès d'opportunités foncières ponctuelles.

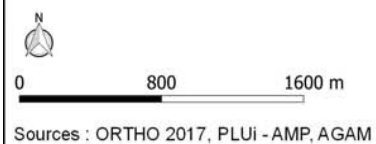
A noter que seul le secteur de La Jarre présente un réel potentiel de densification dans les dernières opportunités foncières de la ZAC. Un potentiel de renouvellement urbain est révélé sur le secteur du Baou de Sormiou, inclus dans le projet PRU Soude-Hauts de Mazargues actuellement en cours.

Le sous-secteur est impacté par une partie des OAP La Jarre – n°MRS-09 et du Technopôle de Luminy – n°MRS13.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU résidentielle
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UC3 à UC7
-  UCt
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  Zonage spécifique
-  UQ
-  UV
-  N



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UC	Le zonage est défini sur Roy d'Espagne, La Seigneurie, Le Redon et l'entrée Nord de Luminy, une partie du PRU « Soude-Hauts de Mazargues » La Cayolle, La Panouse, St Tronc, La Rouvière et sur les secteurs résidentiels de la ZAC de la Jarre. Il s'agit de tissus discontinus de logements collectifs de hauteurs variables, plus ou moins récent. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Dans ces quartiers, au vu des enjeux de valorisation urbaine et de qualification paysagère et des risques naturels, le choix a été fait d'appliquer des règles volumétriques (emprise au sol et hauteur) adaptées au contexte urbain existant et environnant. Les règles d'espaces libres et d'implantation (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation par rapport aux voies et limites séparatives,...) assurent quant à elles une insertion paysagère de qualité et la préservation d'un environnement végétal et de surfaces perméables dans toute nouvelle opération. Les hauteurs constituent la variable de la densité, entre R+3 à R+7 max en fonction de l'environnement urbain et du niveau d'accessibilité (offre de transport en commun, maillage viaire) des secteurs. Aux franges de la zone naturelle, les zonages ont été circonscrits aux résidences et parcelles bâties existantes, tenant ainsi compte du PPRIF. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Dans les tissus urbains de transition entre centre-ville et périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification » 4.4 « Inscire la sobriété énergétique au cœur des projets »
UCt	Le zonage est défini sur Vert Plan, La Seigneurie, un secteur entre Le Redon et Vaufrèges ainsi qu'aux abords Est de la ZAC Regny. Il s'agit de tissus discontinus constitués de collectifs modernes et de tissus pavillonnaires dans un environnement de type périurbain. Ce zonage permet une évolution progressive du tissu urbain, dans une logique d'insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans l'environnement urbain. Les emprises au sol (20 à 30%) et les hauteurs (R+2 maximum) des constructions admises restent ainsi modérées, de manière à maintenir une transition douce entre des tissus hétérogènes. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	
UP	Le zonage est défini sur des tissus majoritairement pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, de Montredon, Roy d'Espagne, La Cayolle, Les Baumettes, La Seigneurie, Le Redon, Vaufrèges, La Panouse, St-Tronc et Le Cabot. Des zonages indicés ont été définis selon l'emprise au sol maximale pouvant être atteinte, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, risques, enjeux paysagers...). Au vu de celles-ci, le choix a été fait de définir des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteur) et d'insertion paysagère (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...) qui respectent l'environnement urbain existant. La hauteur maximale est commune à toutes les zones (7 mètres à l'égout du toit) et les emprises au sol varient de 10 à 40%. Dans ces secteurs, le règlement permet une densification mesurée et contrôlée.	4.1.1 « Intervenir en amont, lors de la conception des projets d'aménagement, et développer des approches innovantes de gestion de risques... » ; « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UM	Le zonage est défini sur les tissus pavillonnaires, plus ou moins bien desservis, des franges des quartiers de Sormiou, Les Baumettes, La Seigneurie, Le Redon, Vaufrèges, Le Cabot, La Panouse et les Trois Ponts. L'urbanisation de ces secteurs doit être maîtrisée car les conditions de desserte ne sont pas optimales, le risque incendie est présent et les enjeux paysagers sont forts. Des zonages indicés ont été définis selon les possibilités d'évolution (extensions mesurées seules ou nouvelles constructions permises sous conditions) en fonction de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, risque...). Ainsi, dans ces secteurs, au vu des risques, seules les extensions sont admises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain » 4.3 « Articuler l'intensité du développement résidentiel et le potentiel des territoires selon une stratégie allant de la conservation à l'intensification »
UEa	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries et aux entrepôts. Il s'agit du secteur en extension de la carrière Perasso situé sur le Cabot. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 10 m. Dans ce secteur, le règlement permet une certaine densification d'un secteur relativement peu dense.	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification »
UEb	Le zonage est défini sur les zones d'activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux. Il s'agit des secteurs de Vaufrèges et Sormiou, ainsi que sur les secteurs à vocation économique de la ZAC de la Jarre. Au vu des forts enjeux paysagers, les hauteurs ont été limitées aux hauteurs existantes, soit 10 m. Dans ce secteur, le règlement permet la densification du tissu existant, ou l'urbanisation nouvelle sur les abords du BUS.	
UEc2	Le zonage est défini sur le centre commercial (hypermarché) à l'interface entre les quartiers de la Jarre et de La Cayolle. Ce zonage est couvert par un polygone constructible qui redéfinit les règles d'emprise, de prospect par rapport aux voies et limites séparatives et de hauteur de façade. Celle-ci est limitée à 15 mètres, permettant la surélévation des constructions et la réalisation d'un parking silo et optimisant ainsi l'espace contraint pour le stationnement. La hauteur est limitée par rapport à la règle générale de la zone UEc2, afin d'assurer l'insertion urbaine et de limiter l'impact paysager des projets sur un site à proximité du Parc national des Calanques (PNC).	1.6.1 « Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification, notamment dans les territoires de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune » 4.6 « Placer le renforcement de l'offre commerciale au service de la proximité et de la revitalisation du centre-ville »
UV	Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer des espaces de respiration et la qualité de vie des citoyens. Il s'agit du parc Pastré (ou Campagne Pastré) dans sa partie basse, des parcs et jardins des quartiers de Roy d'Espagne, Les Trois Ponts et de la Jarre. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	2.2 « Conforter la trame verte et bleue au sein de la ville constituée, intégrer des espaces supports de biodiversité et permettre l'accueil du public, favoriser les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur »
UQM	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux grands équipements métropolitains à savoir ici, le centre pénitentiaire des Baumettes.	
UQP	Le zonage est défini sur la zone dédiée aux pôles d'équipements publics du quartier de Marseillevieyre (lycée, collège), à Vaufrèges, sur l'avenue de Luminy sur le site dédié à l'installation d'un bataillon des Marins Pompiers, ainsi que le site des Grandes Bastides de la Fondation Pastré.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Ces équipements publics sont voués à être confortés ou développés sur les emprises définies au regard du PPRIF.	
Nh	Le zonage est défini sur les zones naturelles habitées des franges des quartiers de Sormiou, Vaufrèges, Le Cabot et Les Trois Ponts. Dans ces secteurs, les contraintes (accessibilité et risque incendie notamment) sont telles que seules les extensions mesurées des habitations sont permises, ainsi que les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	
Ns	Le zonage est défini sur les zones naturelles qui correspondent au Parc national des Calanques (PNC) et présentent une sensibilité écologique et paysagère particulièrement forte. Ces secteurs sont d'ailleurs situés dans l'Espace Naturel Remarquable défini au titre de la loi Littoral (voir tome Q du PLUi). La zone Ns couvre également la carrière Perasso. A ce titre, d'importantes masses boisées ont été protégées par la définition d'espaces boisés classés. Les hauteurs de la Campagne Pastré, incluant les châteaux Pastré et Estrangin et les villas provençales sont ainsi inscrits dans ce périmètre. Du fait de leur caractère patrimonial et de leur potentiel de valorisation pour l'accueil d'évènements, d'hébergements en lien avec la mise en valeur du PNC, les changements de destinations sont admis dans ces constructions (voir Tome D / Volume 3 – chapitre 3.7. <i>Le changement de destination des constructions en zone Naturelle ou Agricole</i>). Les constructions pouvant faire l'objet de ces changements de destination sont identifiées sur les planches graphiques. La carrière fait l'objet d'une trame graphique sous laquelle l'exploitation est admise, sous réserve des autorisations préfectorales nécessaires. Cette trame a été définie en tenant compte du périmètre du PNC.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »

5.6. 5F : Luminy

Le Technopôle de Luminy est consacré à l'enseignement supérieur, à la recherche de renommée internationale et au développement d'une dimension économique autour des biotechnologies et du sport. C'est également un espace dédié aux activités sportives et de loisirs, fréquenté par les étudiants, les scientifiques, les randonneurs et les touristes. Le site se trouve au cœur d'enjeux multiples et superposés : développement économique et scientifique, impératif d'assurer une gestion équilibrée des espaces publics et des espaces naturels en raison de la proximité immédiate d'un milieu naturel fragile et protégé, le PNC. Dans ce cadre atypique, les aménagements doivent préserver et mettre en valeur la biodiversité et les projets doivent prendre en compte les prescriptions liées au risque incendie et à l'augmentation de la fréquentation du massif des calanques.

- **Contexte topographique :**

Ce sous-secteur est installé dans un cadre particulier, au sein d'une grande cuvette au cœur du massif boisé des Calanques.

Au centre, la topographie y est relativement peu marquée alors que les contours sont en pente et fortement boisés. Au Nord, le plateau de Cochet propose une topographie similaire à celui du technopôle. Le reste du sous-secteur étant fortement contraint.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

Cet espace en cul de sac est relié au centre-ville de Marseille par une unique voie, supportant tous les usages, et constitue un point d'entrée majeur au Parc National des Calanques en raison de son positionnement central dans le massif et de sa relative bonne accessibilité (voiture et TC) en comparaison des autres entrées. Ce sous-secteur accueille quotidiennement jusqu'à 14 000 personnes impliquant une saturation de sa voie d'accès, notamment aux heures de pointe. Malgré la présence d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), la problématique de l'automobile et de son stationnement reste largement posée.

A noter que l'accès au sous-secteur constitue également un accès privilégié à la calanque de Sugiton et à la mer.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Le massif des calanques est concerné, renforcé notamment par une mauvaise desserte du secteur.

- **Risque mouvement de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Une zone de prescription est recensée au niveau de la faculté des sciences.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

La propriété a été versée au domaine public en 1945 et l'Etat a ensuite décidé en 1966 d'y construire un domaine universitaire.

Après une pause dans l'aménagement du site durant les années 1980-1990, le projet de transformer le site en Technopôle associant enseignement, recherche et économie a posé les bases du Plan Campus lancé par l'État en 2008.

Le morcellement du domaine initial a entraîné l'apparition de nouveaux phénomènes territoriaux : division et fragmentation de l'espace, privatisation et cloisonnement (discontinuités des circulations, édification de clôtures). Toutefois, ces dernières années, divers aménagements (notamment sur le site d'Aix-Marseille Université) ont commencé à apporter de nettes améliorations qu'il convient de poursuivre pour préserver et conforter la qualité paysagère exceptionnelle du site.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

Le site de Luminy dispose d'un cadre paysager hors norme, vestige d'un immense domaine agricole de 1 200 hectares qui a compté jusqu'à 200 hectares de surfaces cultivées (céréaliers, vergers, vignes) et qui a connu des formes variées d'exploitation du milieu naturel (élevage, charbonnières, calcination de la pierre calcaire dans des fours à chaux). Au gré des aménagements successifs, la nature a été soumise à rude épreuve d'autant plus que le site est régulièrement parcouru par des incendies depuis les années 1960 (le dernier en date remontant au 5 septembre 2016).

Par ailleurs, le site de Luminy est intégré à une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique Floristique (ZNIEFF) de type II, constituant un grand ensemble naturel peu modifié qui assure un rôle fonctionnel dans le bon état écologique du Massif des Calanques. Il se retrouve également dans l'aire d'adhésion du Parc National des Calanques depuis le 18 avril 2012. Les règles de la charte du parc s'appliquent et guident les modalités d'aménagement d'un espace exceptionnel pour promouvoir l'élaboration d'un projet urbain associant nature, développement économique et économie de la connaissance.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (Natura2000, ZNIEFF, SCOT...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (Ns/Nh) et des protections de boisements (EBC, L151...) ont été prévus.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

En raison de la rareté du foncier disponible, la gestion des espaces doit être économe.

La définition d'un cadre commun et partagé de l'évolution globale du site doit permettre de garantir un projet cohérent à long terme, de ce fait l'OAP Technopôle de Luminy – n°MRS-13 a été réalisée afin d'encadrer les hauteurs notamment.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

- UQ
- N



0 200 400 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
Nh	Le zonage est défini sur une petite zone naturelle habitée à l'Ouest entre le technopôle et le plateau de Cochet, à l'interface entre la zone naturelle stricte (Ns) et la zone UQMh. Dans ce secteur, les contraintes (accessibilité et risque incendie notamment) sont telles que seules les extensions mesurées des habitations sont permises, ainsi que les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du site, certains boisements ont été protégés.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange » 4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »
Ns	Le zonage est défini sur la majorité de la zone naturelle du PNC. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements sont permises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du site, certains boisements ont été protégés.	
UQM2	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux pôles de grands équipements métropolitains c'est-à-dire le technopôle de Luminy et les équipements sportifs. Ce site se trouve au cœur d'enjeux multiples et superposés : développement économique et scientifique, gestion foncière et immobilière, impératif d'assurer une gestion équilibrée des espaces publics et des espaces naturels en raison de la proximité immédiate d'un milieu naturel fragile et protégé. La mise en valeur du site doit être raisonnée pour éviter le mitage dans le cadre d'une urbanisation de proche en proche. A noter que ces dernières années, divers aménagements (notamment dans le site d'Aix-Marseille Université) ont commencé à apporter de nettes améliorations qu'il convient de poursuivre pour préserver et conforter la qualité paysagère exceptionnelle du site. A ces titres, les tènements fonciers faisant l'objet de projet à l'entrée Nord du Campus (MI Biopark) et à l'Ouest (ENSAM), font l'objet de servitudes de hauteur limitant celles-ci par rapport à la règle générale de la zone UQM2. Ces servitudes garantissent un impact minoré des constructions sur le paysage naturel. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du site, certains boisements ont été protégés.	1.3.1 « Conforter l'attractivité touristique de Marseille et assurer un environnement urbain propice à son développement » 1.7.1 « Développer et organiser les technopôles et campus d'enseignement supérieur et de recherche, en renforçant leur accessibilité et leur capacité d'accueil, et en améliorant la qualité des aménagements et l'ouverture sur leur environnement »
UQMh	Le zonage est défini sur une zone dédiée aux pôles de grands équipements métropolitains c'est-à-dire le technopôle de Luminy et plus spécifiquement sur les zones d'habitat. Les parcelles du CROUS destiné à accueillir des logements étudiants ont donc fait l'objet de ce zonage spécifique. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du site, certains boisements ont été protégés.	1.7.1 « Développer et organiser les technopôles et campus d'enseignement supérieur et de recherche, en renforçant leur accessibilité et leur capacité d'accueil, et en améliorant la qualité des aménagements et l'ouverture sur leur environnement »

5.7. 5G : Le massif des Calanques

Il constitue le premier parc national périurbain d'Europe à la fois terrestre et marin et s'étend sur le massif littoral constitué de falaises calcaires et de poudingues, de criques et d'îlots qui constituent des écosystèmes relativement préservés pour de nombreuses espèces vivantes. A noter que le massif des Calanques est composé du massif de Marseilleveyre et du massif du Mont Puget. A noter la présence du camp militaire de Carpiagne accueillant le 1^{er} régiment étranger de cavalerie.

- **Contexte topographique :**

Le relief du massif est constitué de falaises karstiques uniques au monde. Le sommet du massif de Marseilleveyre culminant à 435 m tandis que celui du mont Puget, côté Morgiou, culmine à 547 m.

Le découpage du littoral sous forme de nombreuses calanques a été causé par l'érosion des cours d'eau, creusant des vallons jusqu'à débouché sur la mer, et aux variations ultérieures du niveau de la mer. A noter que la roche calcaire est très fissurée et que les phénomènes karstiques ont formé un nombre important de grottes, cavités souterraines et rivières souterraines.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux :**

La majorité du massif n'est pas accessible en voiture ou en TC. Seuls, 4 accès routiers permettent de desservir certaines calanques.

Il s'agit du boulevard Alexandre Delabre pour accéder aux Goudes et à Callelongue depuis la Pointe Rouge (secteur hyper saturé d'autant plus en période estivale) ; de la route du feu de la calanque de Sormiou depuis le quartier de la Cayolle ; de la route du feu de la calanque de Morgiou depuis le quartier des Baumettes au Sud de Marseille et la route du col de Sugiton depuis Luminy pour accéder à la dite calanque.

A noter que durant la période estivale, les accès voiture à Sormiou et Morgiou sont fermés.

En termes de TC, seule la calanque de Sugiton depuis Luminy dispose d'une desserte par le BHNS.

Enfin, le secteur de Carpiagne, à vocation militaire, est desservi depuis le col de La Gineste sur Marseille et depuis la RD41E sur Carnoux en Provence.

- **Prise en compte des risques :**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRiF dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. Le massif des calanques est concerné renforcé par une mauvaise desserte du secteur, notamment pour les Goudes et Callelongue.

- **Risque mouvement de terrain** : L'aléa a été pris en compte au travers du PPRn dans lequel sont définies des règles en fonction de l'intensité des risques encourus. L'ensemble des pieds de massifs sont concernés.

- **Intégration dans le paysage urbain :**

Le PNC constitue une unité dans la ville à la fois urbaine, littorale et bordée d'espaces ouverts d'origine militaire ou industrielle qui tend à prendre aujourd'hui une allure de friche végétale.

Le parc est entrecoupé d'espaces bâtis :

- **L'Escalette** en contact avec un petit port abri, ce site est une ancienne usine de plomb tendant à devenir aujourd'hui un site d'exposition et de visite de la friche.
- **Les Goudes**, articulé autour d'un port, il constitue une forme d'habitat spécifique de type « cabanonier » qui doit être préservé afin d'en conserver ses caractéristiques. Ce quartier est le plus urbanisé du sous-secteur.
- **Callelongue, Sormiou et Morgiou**, articulés chacun autour d'un port abri, ils constituent une forme d'habitat spécifique de type « cabanonier » qui doit être préservé afin d'en conserver ses caractéristiques. A noter que les cabanons y sont plutôt sommaires et que les îles sont incluses dans le site classé des calanques et sur le territoire du PNC.
- **Les îles/îlots** : entièrement naturelles, elles sont incluses dans le site classé du PNC.
- **Île du Planier** : site non habité occupé par un phare automatisé. .
- **Carpiagne** : camp d'entraînement militaire au Nord et zone agricole au Sud sur la ferme du Mussuguet.

Afin de préserver l'architecture de certains ensembles bâtis, une protection de formes d'habitats remarquables a été édictée sur le sous-secteur. Cela concerne des « habitats cabanoniers » sur Sormiou, Morgiou, Callelongue et Les Goudes.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères :**

L'espace littoral est ouvert sur la mer et dispose d'une biodiversité riche et fragile qu'il faut protéger. De plus, de par la richesse du patrimoine, il est nécessaire de préserver les lieux ruraux spécifiques que sont les fontaines et les grottes.

Afin de prendre en compte les protections supra-communales existantes (Natura2000, PNR, Loi Littoral...), et afin de maintenir les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur, des zonages adaptés (Ns/Nt) et des protections de boisements (EBC) ont été prévus.

De plus, certaines parties de quartiers/îles se situant dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), issus de l'application de la Loi Littoral, la densification et les hauteurs sont limitées, afin notamment d'éviter les co-visibilités.

- **Potentiel de densification / renouvellement :**

La vocation de la zone ne permet pas d'envisager un développement de l'urbanisation.

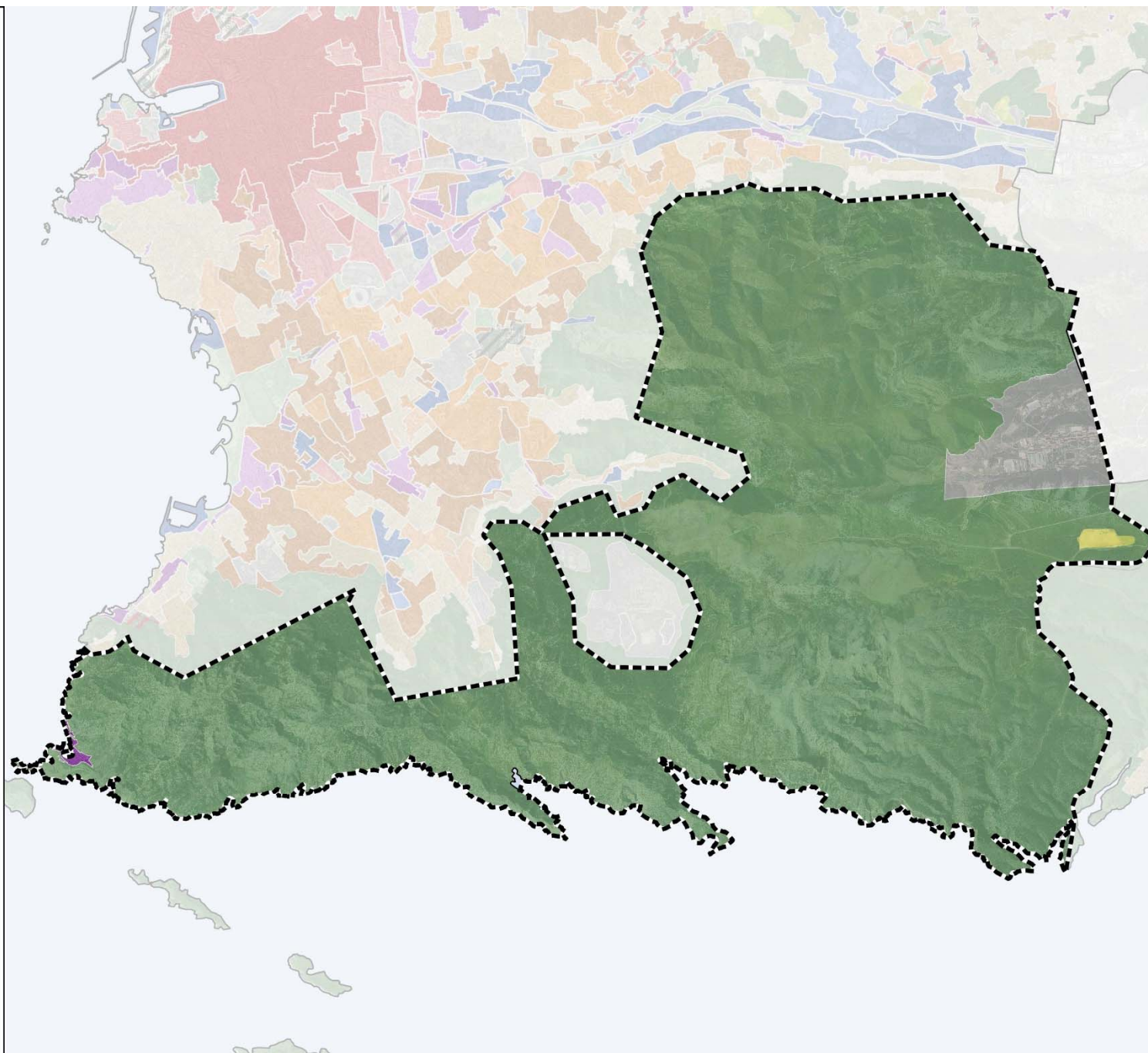
Seul le renouvellement urbain est ponctuellement possible au sein de la zone UBp.

Seule exception, la zone du camp d'entraînement militaire qui permet une densification.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

- UB
- UE
- UP1
- UM
- UQ
- A
- N



0 1500 3000 m
Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur l'habitat cabanonier des Goudes, dont il est nécessaire de conserver les formes patrimoniales. De plus, afin d'en préserver les qualités architecturales, des prescriptions renforcées ont été édictées.	2.5 « Préserver et valoriser le patrimoine local contribuant à l'identité des quartiers et à l'image de la ville » ; 3.1 « Traiter les noyaux villageois en fonction de leur potentiel de développement et de leurs caractéristiques spécifiques » 4.1.1 « Réduire la vulnérabilité de la ville aux principaux impacts attendus du changement climatique » 4.3.1 « Dans les tissus urbains de transition entre le centre-ville et la périphérie, favoriser l'évolution urbaine dès lors que le contexte le permet »
UEsN1	Le zonage est défini sur les zones dédiées au nautisme et aux ports de plaisance. Il s'agit des Goudes et de Callelongue.	1.2 « Promouvoir la mise en valeur des petits ports de la rade emblématiques de Marseille... »
UQG	Le zonage est défini sur la zone urbaine dédiée à la Défense Nationale de Carpiagne.	<i>Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s'agit pas d'une compétence du Territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l'Etat en la matière.</i>
A1	Le zonage est défini sur la zone agricole dédiée du secteur de la ferme du Mussuguet, en haut du col de La Gineste avant la descente sur Cassis. Le zonage agricole permet une protection stricte des terres au fort potentiel agronomique et présentant des caractéristiques paysagères particulières dans le PNC tout en admettant la reconstruction de l'ancienne bastide en ruine, et son extension mesurée pour permettre à l'agriculteur s'installant de conforter son activité.	2.3 Préserver des espaces à potentiel agronomique élevé
NG	Le zonage est défini sur les zones naturelles dédiées à la Défense Nationale en périphérie immédiate de la zone UQG de Carpiagne. Il s'agit des terrains d'entraînement de la Légion Étrangère.	<i>Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s'agit pas d'une compétence du Territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l'Etat en la matière.</i>
Nh	Le zonage est défini sur la zone naturelle habitée de la calanque de L'Escalette.	2.1 « Conforter la protection des massifs, réservoirs de biodiversité, et définir précisément les limites de la ville en arrêtant le mitage des territoires de frange »
Ns	Le zonage est défini sur la majorité de la zone naturelle du PNC. Seules les constructions liées aux exploitations pastorales et forestières sans création de nouveaux logements sont permises. A noter qu'afin de préserver la biodiversité, le caractère paysager du quartier et donc le cadre de vie des habitants, certains boisements ont été protégés.	4.1.1 « Prendre en compte les risques, les nuisances et les perspectives de changement climatique comme une composante du projet urbain »

6. La Plaine de l'étang de Berre

La plaine de l'étang de Berre, étendue entre le littoral Sud de l'étang de Berre et l'A55, se caractérise par plusieurs entités majeures :

- la centralité communautaire de Marignane composée du centre ancien de la commune, de ses extensions immédiates ;
- l'aéroport Marseille Provence et ses secteurs d'activités liés à l'aéronautique ;
- les zones d'activités dédiées à des activités industrielles, logistiques, artisanales, dans une moindre mesure commerciales et tertiaires ;
- la plaine agricole qui s'étend entre l'étang du Bolmon et l'A55, entre les communes de Gignac-La-Nerthe et Châteauneuf-les-Martigues ;
- l'environnement lacustre des étangs de Berre et de Bolmon et les milieux humides spécifiques.

Autour de ces entités, le développement urbain a principalement pris la forme d'un tissu pavillonnaire constituant un continuum urbain dans la partie Est du secteur, entre les communes de Marignane, Gignac-La-Nerthe et Saint-Victoret.

Des formes plus denses (collectif) se retrouvent autour du centre ancien de Marignane ou aux abords du centre ancien à Gignac-La-Nerthe et dans des opérations récentes à Châteauneuf-les-Martigues (Grand Verger / Bastide Neuve, Fournilliers).

Le secteur bénéficie d'une localisation propice au développement d'activités économiques, notamment productive et logistique. Desservi par l'A55 qui relie les deux sites portuaires du GPMM, mais également par l'A7 et par l'aéroport à l'Est, le secteur a une localisation stratégique dans le développement métropolitain. La desserte en transports en commun est en revanche plus faible. La gare du Pas-des-Lanciers à cheval sur Marignane et Saint-Victoret doit faire l'objet de requalification, la connexion à celle de Vitrolles / Aéroport est à améliorer. Un premier projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) a été mis en service sur ces deux communes et donner matière à un développement.

Le secteur est donc maillé par de grandes zones d'activités existantes, au potentiel d'extension important (Florides, Aiguilles, Valampe, Empallières) et d'autres secteurs d'activités au rayonnement moindre, présentant plus un potentiel de requalification (Rebuty, Fournilliers, Cascade/Glacière). Une partie des zones en cours d'aménagement ont été définies pour répondre aux besoins du projet Henri Fabre.

L'offre commerciale est essentiellement localisée dans des zones dédiées (Valampe, La Lauvette, Leclerc Marignane), bien que dans les centres et certaines polarités de quartier, une offre commerciale de proximité soit recensée.

L'hébergement hôtelier est à ce jour peu développé et peu diversifié, correspondant à un tourisme d'affaire rapide et peu qualitatif (localisation en zone d'activités).

En termes d'équipements, à l'exception de l'aéroport, aucun équipement ne présente un intérêt métropolitain. Marignane concentre une partie des équipements d'intérêt de bassin (cinéma, théâtre, piscines...). Sur le plan des équipements sportifs, les autres communes présentent une offre répondant tout à fait aux besoins sur les secteurs de la Moute à Châteauneuf-les-Martigues, la Viguière à Gignac-la-Nerthe.

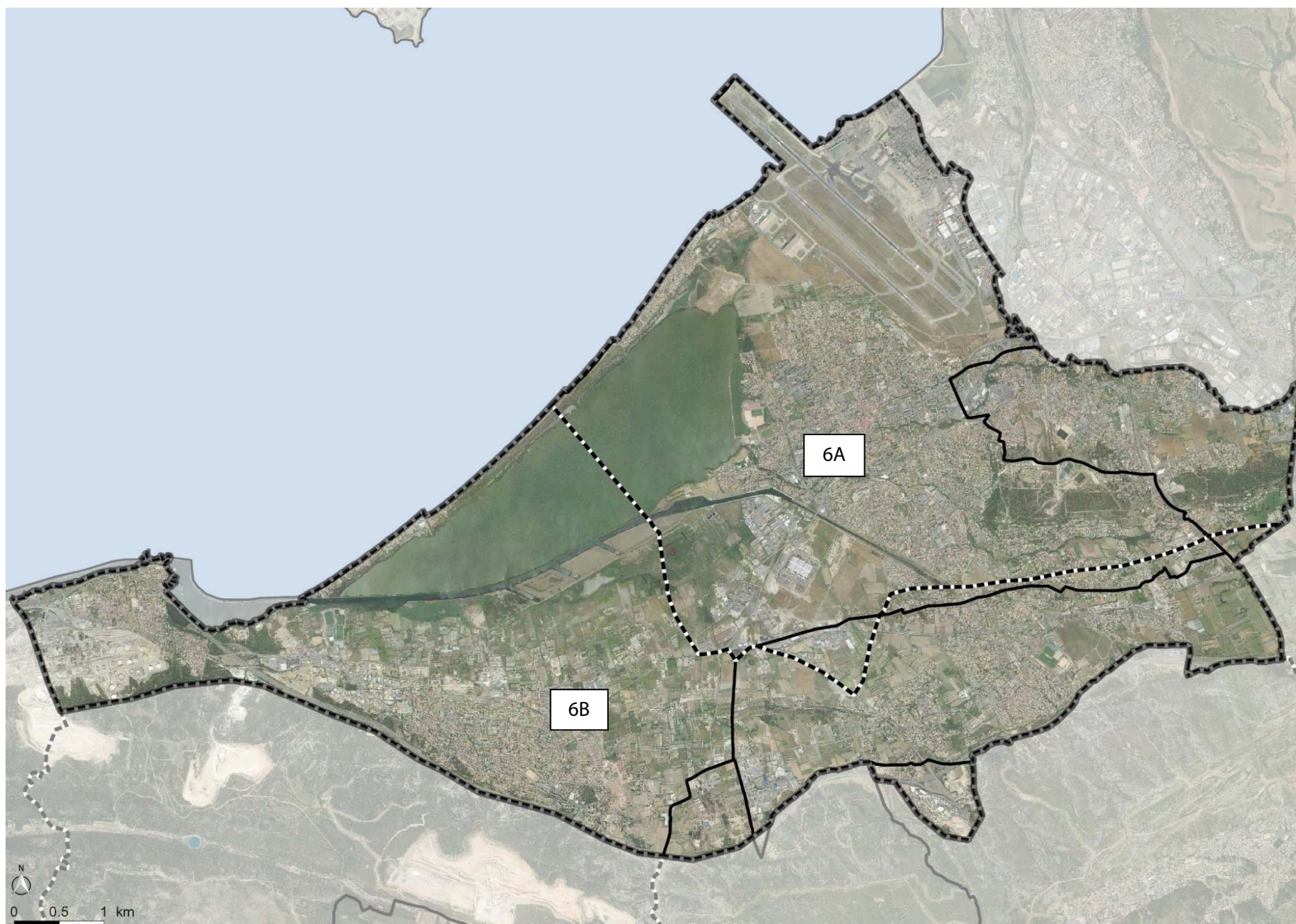
Le secteur est également marqué par un paysage agricole particulièrement présent, dont le mitage dans certains secteurs ne permet pas l'optimisation économique et agronomique des terres. Malgré cela, des dynamiques existent autour d'activités maraîchères mais aussi viticoles avec l'AOP Coteaux d'Aix.

Ces terres agricoles et les développements arbustifs associés (haies, oliveraies...) participent à la constitution d'une continuité écologique avec l'étang du Bolmon. Les milieux naturels qu'abritent l'étang et ses abords sont remarquables par la biodiversité qu'ils abritent et les paysages qu'ils composent.

Le secteur de la Plaine de l'étang de Berre est donc bien desservi par les infrastructures autoroutières qui lui confèrent, avec Vitrolles, un statut de carrefour métropolitain. Riche de la présence de l'aéroport, des activités de recherche et d'industrie aéronautiques, de la requalification de la raffinerie, cette partie du bassin Ouest est en plein développement, en lien avec celui sur Vitrolles et Les Pennes-Mirabeau. Ce développement se fera en cohérence avec une offre de logements et d'équipements à compléter, dans le respect des environnements les plus sensibles du secteur.

Afin d'exposer les motifs de délimitation des zones selon une certaine cohérence, le secteur Sud a été redécoupé en 2 sous-secteurs :

- **secteur 6A** : la centralité communautaire de l'Ouest et ses abords (communes de Marignane, Saint-Victoret et du secteur Bricard à Gignac-La-Nerthe) ;
- **secteur 6B** : la plaine Est de Châteauneuf et Gignac (intégralité des communes de Châteauneuf-les-Martigues et Gignac-La-Nerthe, le Sud des quartiers du Toès et de Lacanau à Marignane, le quartier du Clos de la Loge à Saint-Victoret, les secteurs des Piélettes et de Roquebarbe au Rove, et le secteur des Aiguilles à Ensues-la-Redonne).



6.1. 6A. La centralité communautaire de Marignane et ses abords

Le sous-secteur 6A est constitué de l'ensemble des communes de Marignane et Saint-Victoret, à l'exception des quartiers limitrophes de Gignac-La-Nerthe dont le quartier Bricard est intégré dans le secteur. Les principaux secteurs de développement sont les zones de développement économiques ou mixtes des Florides (OAP) / Billard / Bricard et des Beugons / aéroport (OAP) à Marignane, d'Empallières (OAP) / les Amphoux à Saint-Victoret, ainsi qu'à vocation principalement résidentielle sur le Toès et les Beugons en accroche de l'urbanisation de Marignane. Des secteurs de restructuration ou de renouvellement urbain sont également porteurs d'enjeux (centre-ville de Marignane couvert par un PNR-QAD, parc d'activités de la Roseraie et gare du Pas-des-Lanciers couverts par une OAP).

Dans les parties qui suivent, l'objectif est d'apporter des éléments justificatifs des zonages au regard des prismes suivants.

- **Contexte topographique**

Deux collines majeures (Notre-Dame de Pitié, les Broquettes) surplombent un secteur de plaine et marquent le paysage. Leur topographie particulièrement marquée sur leur façade Sud (barrière rocheuse des Broquettes) est un paramètre de définition du zonage.

- **Articulation avec l'accessibilité, les réseaux**

Le sous-secteur bénéficie d'un maillage viaire relativement complet, bien que l'accessibilité en transports en commun y soit encore globalement limitée, à l'exception des centres villes de Marignane et de Saint-Victoret desservis par le BHNS ZENiBUS.

Au Sud du quartier Lacanau, ainsi qu'au Sud du Toès, les voies sont étroites et le réseau d'assainissement collectif incomplet, limitant fortement le potentiel de densification (zone UM1).

- **Prise en compte des risques et nuisances**

Tous les secteurs touchés par des risques naturels importants font l'objet d'une urbanisation limitée aux seules extensions ponctuelles des constructions existantes (zones UM1 et 2, Nh ou UP1). **Les plans de prévention des risques et les prescriptions issues des études d'aléas s'imposent aux règlements des zones pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.**

Le risque inondation s'étend le long des lits majeurs des cours d'eau du Raumartin et de la Cadière et fait l'objet de PPRI. Marignane et Saint Victoret sont aussi couverts par un plan de prévention des risques « retrait/gonflement des argiles » sur leur commune. A

Saint-Victoret, les mouvements de terrains sont connus au Pas des Broquettes. L'aléa incendie est également recensé et particulièrement présent sur et au Sud des secteurs collinaires boisés.

Un plan de prévention des risques technologiques est défini autour de l'entreprise Stogaz. Enfin, la quasi intégralité de la commune de Saint-Victoret est couverte par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport.

- **Intégration dans le paysage urbain**

Le centre-ville de Marignane se caractérise par un continuum de façades alignées à l'espace public, caractéristique du tissu vernaculaire patrimonial. Ses extensions prennent la forme, dans un rayon d'un kilomètre, d'ensembles de collectifs de moyenne hauteur en alternance avec un tissu pavillonnaire dense qui se retrouve également sur Saint-Victoret. Le centre ancien de Saint-Victoret est moins structuré. Au-delà des secteurs résidentiels, de grandes zones d'activités et commerciales se sont développées par des bâtiments de grande emprise (la Palun, Billard, Roseraie). D'autres, plus compactes et plus aménagées sont en cours de réalisation (Florides, Empallières).

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

L'étang de Bolmon et les milieux humides autour, au-delà de leur qualité paysagère, sont de véritables réservoirs de biodiversité (site Natura 2000, ZNIEFF de types 1 et 2).

Le SCoT identifie une continuité principale à maintenir le long de la Cadière, ainsi que plusieurs continuités locales à préserver, notamment entre les entités agricoles.

D'un point de vue paysager, la zone de plaine bénéficie d'une façade littorale de l'étang de Berre (cordon du Jaï) à valoriser. Les collines, ainsi que d'autres points de relief (butte du Toès) sont des promontoires qui offrent des vues et sont des repères paysagers importants de ce secteur. Leur couvert boisé caractéristique de la végétation locale en fait des lieux à forte valeur écologique.

Le secteur fait l'objet de protections d'espaces ouverts ou boisés au titre des EBC et des articles L.151-19 (pour motifs paysagers) et L.151-23 (pour motifs écologiques) pour préserver les massifs, les ripisylves ainsi que certains îlots paysagers ou arbres remarquables contribuant à la qualité paysagère des quartiers habités (cf. Volume 3 du tome D).

- **Potentiel de densification / renouvellement**

L'organisation du centre-ville de Marignane, bien que faisant l'objet d'opérations de requalification et de renouvellement, abrite, proportionnellement à la taille de la tâche urbaine, un très faible potentiel de densification. Les opérations engagées visent plutôt l'amélioration de l'habitat et la résorption de la vacance.

Les quartiers pavillonnaires et de collectifs étant généralement récents et d'une densité relativement importante, leur potentiel d'intensification est relativement limité, à l'exception de sites en extension du centre ancien (axe Est-Ouest rue Edmond Rostand / avenue de la Libération), et de quelques îlots de foncier public, lesquels peuvent faire l'objet d'opérations de renouvellement. Le tissu pavillonnaire plus lâche du secteur Lacanau est contraint par le déficit des réseaux viaires et d'assainissement ainsi que par l'inondabilité d'une partie de la zone et la zone C du PEB.

A Saint-Victoret, le PEB empêche les évolutions du tissu urbain, à l'exception des zones d'activités qui peuvent faire l'objet de requalification (Glacière, Roseraie).

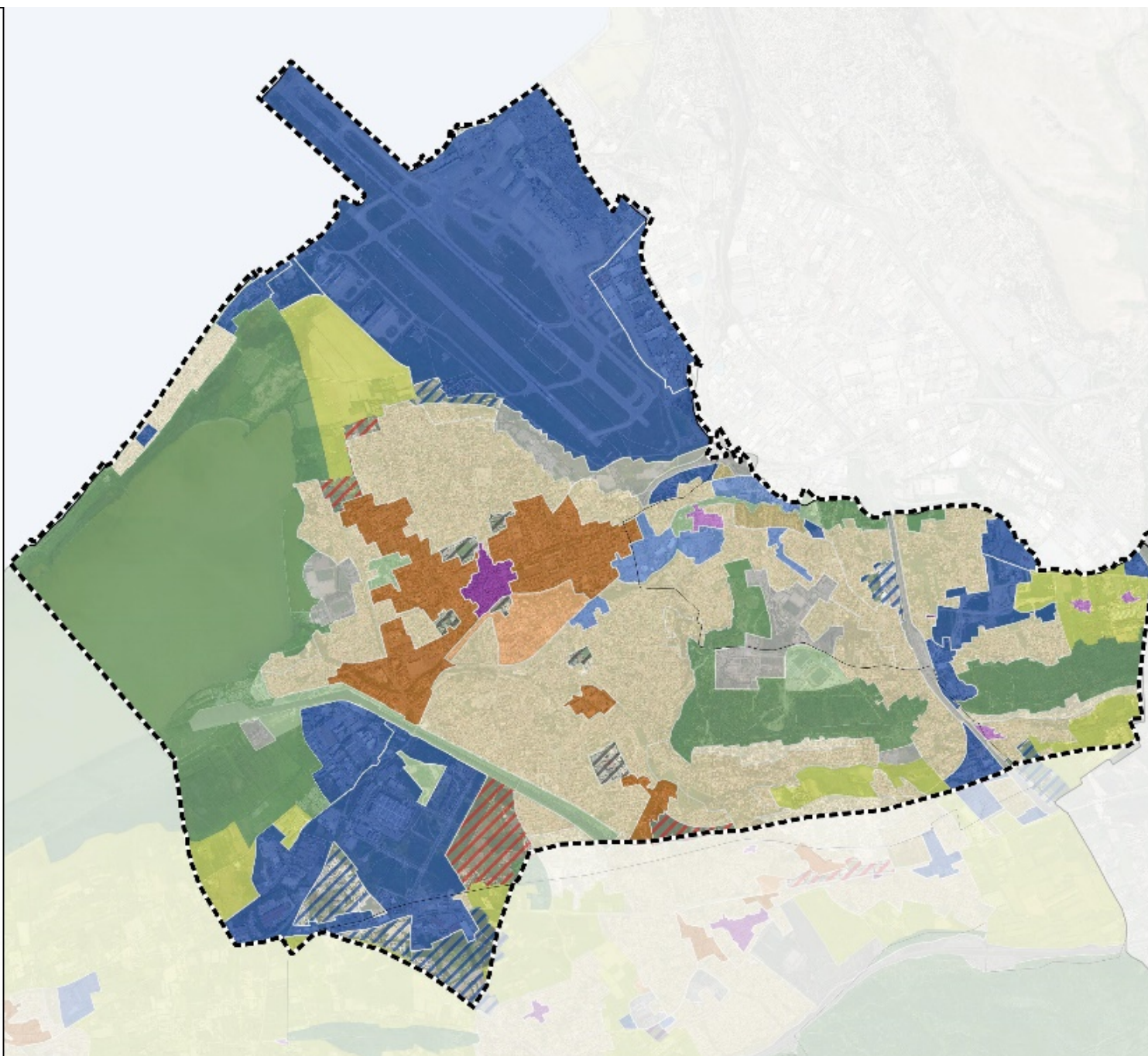
Outre le potentiel de renouvellement, des secteurs de projet sont en cours d'aménagement (Florides, Empallières), et d'autres permettent d'envisager la réalisation des objectifs d'emplois et de logements (les Beugons, le Toès).

Plusieurs OAP sont définies sur ces secteurs de projets à vocation économique (Florides, Empallières, La Roseraie) ou mixtes (les Beugons).

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU économique ou équipement
-  AU résidentielle
-  UB
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UCt
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  Zonage spécifique
-  UQ
-  UV
-  A
-  N



0	800	1600 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur le centre historique de Marignane et ses premiers faubourgs au caractère patrimonial fort. Le zonage s'adapte tout à fait à un tissu urbain ancien, lequel, d'origine médiévale, génère des îlots denses, constituant des façades continues sur rue. Il permet d'assurer le maintien des caractéristiques de ce tissu (continuité avec l'existant en termes d'implantation et de hauteur), et donc la préservation des qualités patrimoniales tout en admettant l'évolution des constructions les plus dégradées ou la rehausse des constructions les plus basses. La mixité fonctionnelle y est également possible. Les linéaires commerciaux sont préservés par un dispositif spécifique. Ce zonage garantit la réalisation de projets dans le cadre du PNRQAD.	✓ Renforcer le rôle communautaire de sa centralité par une redynamisation de son centre-ville. ✓ Requalifier le centre-ville et ses abords (Marignane). ✓ Poursuivre la revitalisation du centre-ville en redéployant l'offre marchande et de services (Marignane).
UB	Le zonage UB1 est défini rue des Rollandins à Saint-Victoret, sur un alignement de maisons en bande. Le zonage UB assure la tenue de façades urbaines le long de la voie et une qualité des constructions (logements traversants), permettant de libérer des jardins en fond de parcelle. L'indice « 3 » à Marignane correspond à une hauteur maximale à R+3, ce qui permet ponctuellement, la réalisation d'opérations de renouvellement. La mixité fonctionnelle y est garantie.	
UBt	Le zonage est défini sur le centre-village de Saint-Victoret (UBt2), ainsi sur les hameaux de Fondouille ou des Amphoux (UBt1) situés sur la commune. Ces secteurs de type noyau villageois ou hameau vernaculaire sont entourés de tissus pavillonnaires avec lequel la transition peut être améliorée, ou alors constituée de maisons en bande aux implantations aléatoires par rapport à la voie, ménageant parfois des retraits qui agrémentent l'espace public. Le zonage UBt permet de préserver les caractéristiques de ces secteurs tout en admettant une évolution ponctuelle des tissus concernés. Les indices « 1 » et « 2 » définis correspondent aux hauteurs principalement constatées sur site. La mixité fonctionnelle y est garantie.	✓ Poursuivre la revitalisation du noyau villageois (Saint-Victoret). ✓ Préserver les petits hameaux à valeur patrimoniale (Saint-Victoret).
sUCr	Le zonage est défini sur plusieurs secteurs d'équipements ou d'habitat situés aux alentours du centre-ville, à proximité des principales voies d'accès à la ville et globalement maîtrisés par la collectivité. Il s'agit d'îlots de tailles modérées, soit Saint-Exupéry, Guillaumet, Bruyères, Saint-Pierre (abords de la piscine), école A. Camus / La Poste ou encore collège E. de Mirabeau et les équipements municipaux attenants. Ce sont des sites sur lesquels un objectif de renouvellement urbain est porté pour permettre le développement de projets urbains mêlant la réalisation de logements avec le développement d'offres de services et le maintien d'une offre en équipements réhabilitée.	✓ Conforter les fonctions économiques et résidentielles métropolitaines de Marignane ✓ Renforcer le rôle communautaire de sa centralité par une redynamisation de son centre-ville et ses espaces périphériques ✓ Encourager l'intensification urbaine au Nord de la RD9

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UC	Le zonage est défini sur les grandes entités issues du développement urbain moderne à l'Est et l'Ouest du centre-ville de Marignane (Signore, Moulin, Sainte-Anne, Parc Camoin, les Raumettes), ainsi que sur des entités d'équipements ou de collectifs au Sud de la RD9 (La Chaume, Bastide du Tron - Lacanau). De part et d'autres du centre-ville, l'environnement urbain de la zone est composé d'une alternance de grands ensembles modernes et de pavillonnaires denses alors qu'au Sud ce sont intégralement des poches d'habitat collectif qui sont couvertes par le zonage. Le zonage UC2 appliqué permet alors d'envisager une mutation progressive, mixte (mixité des fonctions) et qualitative des quartiers situés au Nord de la RD9, proches du centre et des équipements, bien desservis par le ZE-NiBUS, alors qu'au Sud, les zones UC 1 et 2 s'adaptent à l'existant dans les quartiers constitués, et permettent la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble en petits collectifs intégrés dans le paysage environnant et bien desservis par un maillage viaire complété sur le secteur de Lacanau Ouest.	✓ Conforter les fonctions économiques et résidentielles métropolitaines de Marignane. ✓ Renforcer le rôle communautaire de sa centralité par une redynamisation de son centre-ville et ses espaces périphériques. ✓ Créer les conditions facilitant la production de [...] logements. ✓ Etendre l'hyper-centre. ✓ Encourager l'intensification urbaine au Nord de la RD9.
UCt	Le zonage est défini au Sud du centre-ville de Marignane, le long de la rive gauche de la Cadière (quartier Sainte-Anne). Ce quartier se compose de tissus hétérogènes, entre petits collectifs et pavillons denses et habitat individuel plus spontané à l'Est. En partie concerné par le risque « inondation », le secteur présente toutefois un certain potentiel de mutation par mobilisation de dents creuses ou division foncière. Du fait de la proximité au centre-ville, le zonage UCt2 permet une évolution progressive du quartier, tout en tenant compte de l'importante présence végétale et du cadre de vie environnant.	✓ Etendre l'hyper-centre. ✓ Privilégier une évolution modérée des secteurs situés au Sud de la RD 9. ✓ Concevoir des projets adaptés aux nuisances importantes.
UP 2 à 4	Le zonage est défini sur l'intégralité des quartiers strictement pavillonnaires des deux communes, exception faite de ceux situés à flanc des collines de Notre-Dame et des Broquettes ou sur le Toès ainsi que ceux classés en zone UP1. Dans les espaces proches du rivage, le zonage définit correspond à la densité, et à la hauteur majoritaire constatées, permettant ainsi une évolution modérée du tissu dans le respect des formes urbaines existantes. Les quartiers pavillonnaires sont composés de maisons individuelles parfois mitoyennes et desservis par les réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour leur fonctionnement. Un gradient de densités est traduit par des indices de zone établissant une constructibilité plus (UP4) ou moins (UP2) importante en fonction d'une emprise au sol des constructions différenciées. A l'échelle de ce sous-secteur, les indices ont été définis en cohérence avec la densité constatée dans les tissus existants, permettant ainsi une évolution mesurée de ceux-ci par la mobilisation de dents creuses ou de divisions foncières ponctuelles. Les zones permettant les densités les plus importantes (UP3 et 4) sont globalement décrites dans des secteurs déjà denses, à proximité des centres, des équipements et le long des voies principales.	✓ Conserver les secteurs situés au Sud-Est (Marignane). ✓ Faciliter une évolution du secteur situé au Nord-Est du canal du Rove (Marignane). ✓ Limiter l'urbanisation sur les pourtours de l'aéroport. ✓ Limiter la densification des secteurs d'habitat périphériques (PEB) et limiter l'urbanisation au renouvellement urbain spontané (Saint-Victoret).

	Les zones UP2b sont des secteurs de transition en limite d'urbanisation et de massif boisé, mais bénéficiant toutefois d'une qualité de desserte suffisante pour envisager une évolution ponctuelle du tissu.	
UP1	Le zonage est délimité dans des secteurs présentant une sensibilité environnementale et soumis au risque inondation le long de la Cadière à Saint-Victoret ou au pied Nord-ouest de la colline Notre-Dame à Marignane. Les règles définies y limitent l'évolution du tissu urbain à quelques constructions supplémentaires, avec une faible emprise au sol.	✓ Limiter l'urbanisation du secteur situé au Sud-Est du canal du Rove (Marignane).
UM1	Le zonage se développe sur des quartiers situés sur les contreforts des collines Notre-Dame à Marignane ou des Broquettes à Saint-Victoret, au sud de la plaine de Lacanau (quartier Figuerolles) et au Toès à Marignane, en limite avec Gignac-la-Nerthe, ainsi que sur le cordon du Jaï. Ces quartiers d'habitat individuel présentent des sensibilités paysagères ou environnementales fortes (boisements, risques incendie et mouvement de terrain). Leur constitution est soit spontanée (Notre-Dame et Pas des Broquettes) par la mobilisation de grandes parcelles, soit plus structurée sous la forme d'habitat apparenté à l'habitat cabanonnier (Jaï). Les secteurs Lacanau / Figuerolles et du Toès ne bénéficient pas des conditions de desserte (voie, eau potable et assainissement) suffisantes pour permettre leur densification. La définition d'une zone UM1 vise la limitation de l'urbanisation aux seules extensions des constructions existantes, dans un triple objectif d'éviter d'augmenter le nombre de personnes soumises aux risques majeurs, de préserver les sites caractéristiques du paysage local et de ne pas développer des secteurs faiblement desservis par les réseaux viaire et d'assainissement. Au regard de la configuration parcellaire de la partie urbaine du Jaï et d'une absence de vulnérabilité aux risques majeurs, un secteur UM1j a été défini pour permettre des évolutions mineures des constructions et admettre les changements de destination vers la restauration. Ce afin de conserver l'ambiance du quartier et contribuer à une plus grande attractivité du littoral de l'étang.	✓ Limiter l'urbanisation à l'aune du risque d'éboulement [...] au Pas des Broquettes. ✓ Limiter l'urbanisation du secteur situé au Sud-Est du canal du Rove (PEB et déficit de réseaux). ✓ Valoriser la façade lacustre
UEa / UEb	Les zonages sont définis sur des secteurs d'activités déjà constitués (Airbus Helicopters, ZI des Paluns, Parc d'activités de la Sipièrre, secteur du Carthage ou ZI Rebuty), ou en cours de développement (ZAC des Florides, ZAC Empallières, Nord de la ZAC Billard-Bricard). Les secteurs déjà constitués sont souvent confortés dans leur vocation initiale avec la définition de zones UEa pour les activités industrielles, de logistiques, d'entreposage ou d'artisanat, ou de zones UEb pour les secteurs dans lesquels l'activité tertiaire existe ou est susceptible de compléter l'offre d'activités productives. Les zones en cours de développement bénéficient d'un zonage UEb instaurant une plus grande mixité dans la programmation entre activités productives, logistiques et tertiaires, conformément aux projets d'aménagements d'ensemble engagés et aux besoins identifiés pour le développement des projets et des emplois dans le secteur.	✓ Renforcer le rôle communautaire de sa centralité par une redynamisation de son centre-ville et ses espaces périphériques. ✓ Requalifier les zones d'activités existantes (Marignane). ✓ Conforter le dynamisme et le rayonnement économique de Saint-Victoret. ✓ Poursuivre le développement [...] de la ZA d'Empallières. ✓ Restructurer [...] la ZA vieillissante de la Roseraie (Saint-Victoret).

	A noter que sur certains secteurs, notamment à l'Est d'Empallière, le risque d'inondation est particulièrement présent, bien que l'essentiel de la zone inconstructible ait été classée en zone A2. En l'occurrence, le PPRi ou les cartes d'aléas s'imposent au règlement.	
UEc	Le zonage est défini sur les centres commerciaux ou zones commerciales (la Romette, moyenne surfaces commerciales à Marignane, bd Barthélémy Abbadié à Saint-Victoret) ou sur des zones d'activités mixtes incluant des commerces telles que la ZAC de la Cascade à Saint-Victoret. Ce sont des secteurs bien desservis par les voies structurantes de cette partie du territoire et à proximité de zones d'habitat. Au-delà des centres villes et villages, et des quartiers denses et mixtes, le développement ou le renouvellement de l'offre commerciale se fera essentiellement dans ces zones. Le règlement appliqué permet d'envisager la restructuration progressive et l'intensification modérée de ces secteurs du fait de hauteurs admises (10 mètres) supérieures à l'existant. Ces règles assureront également une amélioration de la cohérence urbaine avec les quartiers d'habitat environnants.	✓ Conforter le dynamisme et le rayonnement économique de Saint-Victoret. ✓ Maintenir les activités en place (Marignane).
UEs N1	Le zonage est défini sur le port de pêche et de plaisance du Jaï. Sa réglementation permet le maintien et le confortement des activités en place.	✓ Valoriser le tourisme et l'économie liée à la mer.
UEt	Ce zonage est défini sur les secteurs à vocation touristique de petite dimension. Il s'agit des abords du centre nautique et du port du Jaï, le camping du Jaï (UEt2), mais également des abords de la ZAC des Florides à l'Ouest de la RD 9. Sur le cordon du Jaï, le zonage UEt2 conforte l'activité du camping existante. Plus à l'Est, dans un secteur d'équipements à revitaliser et requalifier (piscine, centre nautique, port), le zonage UEt1 permet le développement de projets hôteliers ou d'activités contribuant à la valorisation et l'amélioration de l'attractivité du littoral marnagnais. Ce site s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation du Jaï à l'Ouest et des activités liées à l'aéroport à l'Est. Du fait de la localisation en EPR, une prescription de hauteur à 10 mètres, calée sur la hauteur maximale du centre nautique est définie sur le secteur pour assurer une insertion des constructions dans le paysage. Le secteur UEt1 des Florides doit permettre la réalisation de projets hôteliers répondant notamment aux besoins des actifs en déplacement sur la ZAC des Florides. Il s'accompagne d'une OAP d'intention affirmant le projet de requalification du secteur.	✓ Développer les activités de loisirs et balnéaires. ✓ Affirmer l'identité maritime. ✓ Valoriser le tourisme et l'économie liée à la mer. ✓ Valoriser la façade lacustre. ✓ Prendre en compte les enjeux littoraux.
UEsA	Ce zonage correspond à l'aéroport Marseille Provence dans ses limites actuelles. Les règles instaurées répondent aux besoins d'aménagement des structures aéroportuaires et d'activités connexes. Le zonage s'étend sur l'ensemble du périmètre aéroportuaire, y compris les terrains en friche situés à l'Ouest des pistes, lesquels offrent la possibilité d'un développement d'activités, notamment via la réhabilitation des hangars Boussiron. Cette zone est en lien avec la zone UEa définie entre l'emprise aéroportuaire et la zone d'équipe-	✓ Conforter l'extension de la plateforme aéroportuaire Marseille Provence.

	ments du Jaï. Le secteur est inclus dans l'OAP d'intention dite des Beugons, laquelle présente la logique d'ensemble pour l'aménagement du quartier Beugons / Jaï, alliant développement économique, revalorisation touristique, paysagère et agronomique du site.	
UQP / UQI	Le zonage UQP est défini sur la partie équipée de la plaine des sports de Saint-Victoret et le parc des sports du Bolmon à Marignane. Il correspond également à un petit secteur dans la zone d'activités Billard pour permettre la réalisation d'une aire des gens du voyage, ainsi qu'aux parcelles en limite Sud de la plateforme aéroportuaire. Le zonage UQI est défini le long des infrastructures autoroutières et ferroviaires. Le zonage permet de garantir la pérennité et le développement des équipements sur le territoire. Les établissements de services publics ou d'intérêt collectif inclus dans le tissu urbain ne font quant à eux pas l'objet de zonage spécifique, les zones mixtes prévoyant des règles spécifiques pour la réalisation ou l'extension de ces constructions.	✓ Renforcer le rôle communautaire de sa centralité par une redynamisation de son centre-ville et ses espaces périphériques. ✓ 4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)
UV	Les parcs et jardins publics du secteur sont couverts par ce zonage qui permet la réalisation d'aménagements et de constructions ponctuelles, en lien avec l'aspect ludique, baladin et de loisirs des parcs. Les berges du canal du Rove sont également concernées par un zonage UV2. Au Nord du massif Notre-Dame, le domaine sportif Airbus, l'EPHAD et l'école privée Sainte-Marie sont classés en zone UV3, laquelle permet de conserver l'esprit d'espace ouvert, paysager en transition avec le massif, tout en admettant une constructibilité pour des équipements d'intérêts collectifs. Un zonage UV2 est défini en continuité de l'urbanisation dans la base des sports et des loisirs de l'Estéou, où une structure d'accueil du public (équipement et restauration) est prévue pour animer ce grand espace public aménagé dans le respect et la valorisation de son environnement naturel proche (étang de Bolmon).	✓ Développer la nature en ville (Marignane). ✓ Préserver les parcs urbains (Saint-Victoret).
UVp	Le zonage est défini sur les zones de plage situées en milieu urbain, lesquelles sont aménagées pour l'accueil d'équipements sanitaires, de surveillance, de locaux d'entretien et/ou à destination d'activités de loisirs et facilitent l'installation d'occupation temporaires. Ces plages constituent de véritables espaces et équipements publics qui contribuent grandement à la qualité de vie des citoyens et participent au renforcement de l'attractivité touristique. Il s'agit de la plage du Jaï dans la partie urbaine du cordon.	1.4.2 Structurer les pôles de loisirs et touristiques littoraux (cahier global)
A1 et A2	Les zones agricoles sont situées autour de l'étang du Bolmon (zone A1), sur le secteur agricole de Lacanau à Marignane (zone A2). La commune de Saint-Victoret abrite également des secteurs agricoles préservés en limite Est du territoire, sur les secteurs des Sybilles, de Fondouille et des Barbières. L'ensemble de ces secteurs sont identifiés au diagnostic agricole comme présentant un potentiel de terres cultivables à préserver. L'application d'un zonage A2 permettra le maintien d'activités voire le développement d'exploitations dans les secteurs concernés.	✓ Préserver les espaces agricoles sur la plaine de Lacanau. ✓ Préserver la zone agricole de Fondouille-Barbières [...] en continuité des espaces agricoles des Pennes-Mirabeau.

	Sur les abords de l'étang de Bolmon, la sensibilité paysagère et l'application de la loi Littoral suppose en revanche une préservation plus stricte des terres, d'où un classement en A1. Ce zonage a notamment été défini sur le secteur des Beugons initialement voué au développement d'activités en lien avec l'aéroport. Ce choix participe à la farouche volonté du Territoire de mettre en valeur les qualités agro-naturelles retrouvée (aménagement de la balade des familles, renaturation et aménagement d'un parc sur l'ancienne déchetterie, valorisation du potentiel agricole) des étangs et de leurs abords, et d'y développer une offre touristique animant et redonnant vie à la façade littorale de l'étang de Berre. A ce titre, le secteur est inclus dans l'OAP d'intention dite des Beugons, laquelle présente la logique d'ensemble pour l'aménagement du quartier Beugons / Jaï.	
Ns	L'étang du Bolmon et ses abords, le massif et la plaine de Notre-Dame et la colline des Broquettes sont des secteurs dont les sensibilités écologiques et paysagères sont telles qu'elles supposent la préservation stricte de leur nature par l'interdiction de toute constructibilité. Le règlement est complété par la définition d'EBC garantissant la protection des boisements les plus sensibles.	✓ Protéger les grandes entités naturelles littorales. ✓ Renforcer le rôle de poumon vert urbain de la colline de Notre-Dame. ✓ Protéger et mettre en valeur la plaine Notre-Dame dans la continuité de Marignane (Saint-Victoret). ✓ Protéger la colline et la barre rocheuse des Broquettes.
Nh	Il s'agit des parties peu denses des quartiers Richauds et de la Terre du Pré à Saint-Victoret. Ces secteurs à très faible densité bâtie présentent globalement des caractéristiques naturelles et agricoles qu'il convient de préserver. De plus, leur très faible accessibilité (déficit d'infrastructures viaires et absence d'assainissement collectif) et l'impact du risque inondation par débordement de la Cadière ne permet pas d'envisager le développement de ces secteurs.	✓ Limiter l'urbanisation à l'aune du risque inondation.
Nt	Il s'agit de deux sites en bordure de l'étang de Bolmon : le site de l'ancienne déchetterie au Nord des Beugons et la base des sports et des loisirs de l'Estéou (espaces de jeux, skatepark, champs de tir, ... dans un grand parc végétalisé), ainsi que de l'ancienne carrière au sein de la colline Notre-Dame. Classiquement, le zonage Nt permet une constructibilité fortement limitée pour l'aménagement d'espaces de loisirs et les constructions ponctuelles permettant l'accueil du public pour la valorisation des sites. Dans une commune littorale, la constructibilité étant contrainte en zone naturelle, ledit zonage permettra des aménagements et des réhabilitations d'espaces et de constructions existantes. Sur le site des Beugons, le zonage a été défini dans l'objectif de la réalisation à terme, d'un parc de découverte de la faune. La délimitation du zonage fait qu'il n'impacte pas la zone Natura 2000. Sur le site de l'Estéou, le zonage permet de conforter le rôle d'espace de loisirs et d'aménager le village des pêcheurs pour en faire un lieu d'accueil et de valorisation du patrimoine et de l'histoire de la ville dans sa relation aux étangs. Enfin, le site de l'ancienne carrière dans la colline Notre-Dame doit faire l'objet d'un projet de réhabilitation pour l'aménagement	✓ Réfléchir sur les réserves foncières Beugons / Jaï dans le cadre d'un projet global. ✓ Développer la nature en ville

	d'un site support d'évènements culturels de type théâtre de verdure. Des aménagements du sol devront à ce titre être réalisés pour réellement mettre en valeur ce site communal à l'abandon. Du fait des sensibilités paysagères et écologiques fortes sur le secteur des Beugons, tout aménagement de la zone sera soumis préalablement à une étude environnementale précise.	
AU1	Le zonage est défini sur les secteurs du Toès, de Lacanau et des Beugons à Marignane. Les zones AU1 supposent une ouverture à l'urbanisation ultérieure à l'approbation du PLUi, suite à la définition d'une OAP, laquelle devra prendre en compte les sensibilités environnementales et paysagères des sites concernés. Sur le site des Beugons, un périmètre d'impact de la TVB est d'ailleurs dessiné pour garantir la réalisation des études environnementales nécessaires à la prise en compte et la préservation de la trame verte et bleue au moment de l'ouverture à l'urbanisation. Ces secteurs sont identifiés sur des friches agricoles, dans des secteurs en attente d'urbanisation depuis plusieurs années. Les sites du Toès et de Lacanau peuvent être considérés comme étant situé dans l'enveloppe urbaine, puisque entouré par des zones urbaines plus ou moins dense. Les deux zones des Beugons constituent des extensions limitées de l'enveloppe urbaine, au Nord, dans l'objectif d'en définir les limites de façon plus franche.	✓ Conserver la réserve foncière du Toès pour une ouverture à l'urbanisation à long terme. ✓ Prévoir l'ouverture à l'urbanisation à moyen terme du secteur Lacanau Ouest. ✓ Réfléchir sur les réserves foncières Beugons dans le cadre d'un projet global.
AUE	Le zonage est défini sur le secteur de la Roseraie à Saint-Victoret pour ouvrir à l'urbanisation un ancien secteur industriel en friche. La zone fait l'objet d'une OAP de composition urbaine mettant l'accent sur la restructuration et la dépollution de la zone d'activités vieillissante, afin d'attirer de nouvelles entreprises tout en maintenant les entreprises existantes.	✓ Engager le développement de l'espace d'activités économiques de la Roseraie
AU2	Le zonage est défini sur un ensemble au Sud-Ouest de Marignane, à cheval sur la commune de Gignac-la-Nerthe, dits Billard-Bricard. Il a également été retenu en limite Sud de l'aéroport à Marignane sur le secteur de la Rose des Vents.. Le secteur du Clos de la Loge est également couvert par une zone AU2, en connexion avec la zone d'activités de Rebuty. Les zones AU2 supposent une ouverture à l'urbanisation ultérieure à l'approbation du PLUi, suite à la définition d'une OAP, laquelle devra prendre en compte les sensibilités environnementales et paysagères des sites concernés. Sur le secteur du Clos de la Loge à Saint-Victoret, un périmètre d'impact de la TVB est d'ailleurs dessiné pour garantir la réalisation des études environnementales nécessaires à la prise en compte et la préservation de la trame verte et bleue au moment de l'ouverture à l'urbanisation. La définition de ces zones d'activités en devenir s'inscrit dans une logique de prolongement de grands projets impulsés sur le territoire (ZAC des Florides). Ainsi, il s'agit de répondre aux besoins en terme d'activités productive du territoire (logistique, petite industrie, artisanat) en cohérence avec leur localisation stratégique du fait de leur proximité aux grandes infrastructures et aux zones d'activités de Vitrolles et des Pennes-Mirabeau.	✓ Poursuivre le déploiement du Technoparc des Florides (Marignane). ✓ Inscrire le projet du Billard dans la continuité du développement des Florides et du projet Henri Fabre (Gignac-La-Nerthe). ✓ Engager le développement de l'espace d'activités économiques de la Loge (Saint-Victoret)

	Le périmètre d'étude du secteur Billard/Bricard représente environ 29,6 ha entre la RD 368 et la RD 568. Entre les extensions pavillonnaires de Gignac-le-Nerthe, les secteurs d'activités comportant d'importants volumes bâtis et la présence ponctuelle d'un tissu agricole en friche et mité, la structure urbaine de ce fragment de territoire est en devenir. La présence d'une activité importante de tris de déchets induit également une logique de requalification à court terme. L'enjeu est à la fois de reconquérir ce site en proposant une image homogène et attractive de l'entrée de ville Nord du Bassin Ouest et de répondre et décliner les objectifs du SCOT en visant un développement maîtrisé d'un espace dédié à l'économie productive. Il s'agit également de développer et valoriser des espaces d'activité déjà existant en complétant l'offre pour répondre aux besoins des PME et PMI.	

6.2. 6B. La plaine Est agricole de Châteauneuf-les-Martigues et Gignac-la-Nerthe

Le sous-secteur 6B est constitué de l'ensemble des communes de Châteauneuf-les-Martigues et de Gignac-La-Nerthe, à l'exception du quartier Bricard intégré dans le sous-secteur 6B. Le sous-secteur inclus également les quartiers limitrophes à Gignac sur les communes de Marignane (Lacanau) et Saint-Victoret (Clos de la Loge / Fondouille), ainsi que les zones d'activités des Piélettes au Rove et des Aiguilles à Ensues-la-Redonne. Les principaux secteurs stratégiques sont voués au développement économique sur les zones des Aiguilles, de Rebuty / Clos de la Loge (abords de la RD 368). Les périphéries des centres villageois des communes de Châteauneuf, de Gignac et du hameau de Laure font aussi l'objet de projets d'aménagement visant le développement de l'offre résidentielle et mixte. La préservation, voire la reconquête de la plaine agricole fait également partie des objectifs que traduit le zonage.

Dans les parties qui suivent, l'objectif est d'apporter des éléments justificatifs des zonages au regard de :

- **Contexte topographique**

Le sous-secteur de plaine ne présente globalement pas de contraintes topographiques majeures. Les éléments topographiques tels que les buttes de la plaine, mais également les contreforts du massif de La Nerthe sur les sites de Roquebarbe et des Piélettes sont pris en compte.

- **Articulation avec l'accessibilité, les réseaux**

L'accessibilité à ce secteur est quasi intégralement routière. Le sous-secteur est directement raccordé à l'A55 par quatre échangeurs. Deux axes routiers départementaux Est-Ouest (RD 368/568, RD 48) et deux axes Nord-Sud (RD 568 et RD 9) maillent le territoire et traversent les centralités des deux communes. Ce réseau primaire est complété par un réseau de voies départementales secondaires. En revanche, le secteur n'est pas desservi par un réseau de transport en commun efficace. Depuis le centre et Gignac et la zone d'activités de Rebuty, il y a une relative proximité à la gare de Pas des Lanciers, dont l'accessibilité doit encore être améliorée.

L'accessibilité tout modes confondus n'est pas optimale, orientant ainsi le développement du secteur vers des activités productives et logistiques, ou un développement résidentiel modéré.

- **Prise en compte des risques et nuisances**

Tous les secteurs touchés par des risques naturels importants font l'objet d'une urbanisation limitée par rapport à l'existant. **Les plans de prévention des risques « effondrement du tunnel du Rove » ou « mouvements de terrains », et les prescriptions issues des études d'aléas s'imposent aux règlements du PLUi pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.**

Le risque inondation par ruissellement est également connu sur les trois communes, faisant l'objet de cartes d'aléa à Gignac-La-Nerthe et au Rove.

Un plan de prévention des risques technologiques est défini autour du site de TOTAL France à La Mède, lequel devrait être révisé dans le cadre de la reconversion du site pour devenir moins contraignant. Enfin, la partie est de la commune de Gignac-La-Nerthe est couverte par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport.

- **Intégration dans le paysage urbain**

Le centre-villageois de Gignac-La-Nerthe se caractérise par un continuum de façades alignées à l'espace public, caractéristique du tissu vernaculaire patrimonial du territoire. A Châteauneuf-les-Martigues, le centre-village s'est développé autour de corps de fermes, constituant une trame urbaine plus irrégulière, entre façades à l'alignement et retraits libérant des espaces végétalisés. Le hameau de Laure correspond également à cette forme urbaine. Les premières extensions des centres prennent des formes pavillonnaires denses, parfois constituées de maisons en bande. Ces tissus sont légèrement moins denses autour de la Mède, du hameau de Laure et des Piélettes. Au Nord de la RD 365 à Gignac-La-Nerthe, le tissu pavillonnaire devient moins structuré. En revanche, les opérations d'aménagement les plus récentes, notamment à Châteauneuf-les-Martigues, développent des formes d'habitat collectifs de faible hauteur (R+2/+3). Au-delà des secteurs résidentiels, de grandes zones d'activités et commerciales se sont développées par des bâtiments de grande emprise (Valampe, Aiguilles, Piélettes - Rove, Rebuty), générant un environnement urbain peu structuré aux architectures peu qualitatives.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

L'étang de Bolmon et les milieux humides autour, au-delà de leur qualité paysagère, sont de véritables réservoirs de biodiversité (site Natura 2000, ZNIEFF de types 1 et 2).

Le SCoT identifie plusieurs continuités locales à préserver, notamment sur les continuités agricoles entre le Bolmon et le massif de La Nerthe au Sud.

D'un point de vue paysager, la zone de plaine bénéficie d'une façade littorale de l'étang de Berre (cordon du Jai) à valoriser. La plaine agricole est également un territoire aux qualités agronomiques, écologiques et paysagères à conforter. Les collines, ainsi que d'autres points de relief (butte du Toès, du Bayon, quartiers en bordure de l'A55 à Châteauneuf) offrent des vues et constituent des repères paysagers importants de ce secteur. Le secteur est également marqué par des terres agricoles cultivées sous pression des zones urbaines (Pousaraque, Piélettes à Gignac-la-Nerthe).

Le secteur fait l'objet de protections de boisement par des EBC et au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme pour préserver les massifs et arbres remarquables contribuant à la qualité paysagère des quartiers habités (cf. Volume 3 du tome D).

- **Potentiel de densification / renouvellement**

L'organisation des centres-villageois abrite un faible potentiel de densification, du fait d'un maillage viaire globalement étroit et contraint.

Les quartiers pavillonnaires et de collectifs étant généralement récents et d'une densité relativement importante, leur potentiel d'intensification est relativement limité.

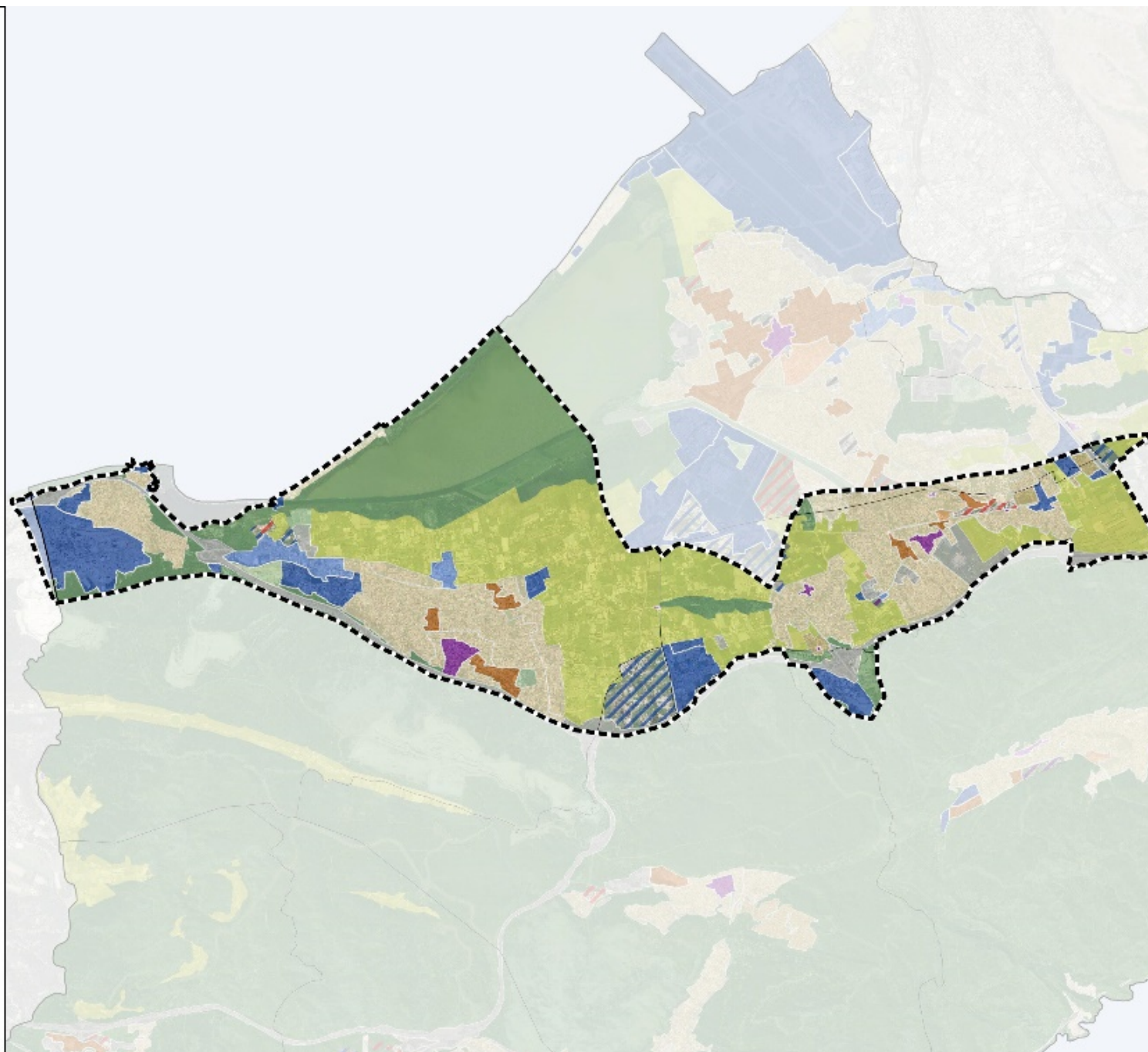
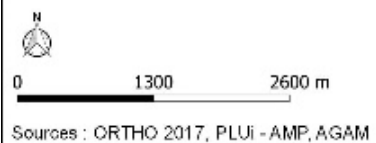
En revanche, à proximité du centre de Gignac, quelques dents creuses sont recensées (Granettes, Capeau). Les secteurs les plus proches du centre doivent faire l'objet de projets de logements collectifs à court terme. La relocalisation de la salle polyvalente Marcel Pagnol dégage un potentiel de renouvellement. A Châteauneuf-les-Martigues, les abords de la RD 48a, du centre jusqu'au secteur de la Bastide Neuve / les Coussous, sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions pour qualifier l'entrée de ville et terminer l'urbanisation à l'Est de la commune.

Outre ce potentiel à dominante de logements, des secteurs de projet d'aménagement (Aiguilles, la Moute,), permettent d'envisager la réalisation des objectifs d'emplois. Le secteur de la Valampe présente un potentiel de requalification, notamment aux abords de la RD 568.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU économique ou équipement
-  AU résidentielle
-  AU mixte
-  UB
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UCt
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  UV
-  A
-  N



Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UB	Le zonage est défini sur le centre-villageois de Gignac-La-Nerthe et le hameau de Laure, ainsi que de petits hameaux au Sud des Piélettes, ou quartier des Capeaux à Gignac-La-Nerthe et de la Grotte au Nord de la Mède. Le zonage s'adapte tout à fait à un tissu urbain ancien constituant des façades continues sur rue et permet d'assurer le maintien des caractéristiques de ce tissu (mitoyenneté, alignement à la rue, hauteur modérée), et donc la préservation des qualités patrimoniales du secteur. La mixité fonctionnelle est également possible. Sur le centre de Gignac, le zonage UB2 permettra une évolution du tissu par la surélévation de quelques constructions, conformément à la hauteur de constructions existantes en R+2.	<u>A Gignac-la-Nerthe :</u> ✓ Redonner une lisibilité à l'espace central. ✓ Redynamiser le centre-ville [...] par une densification raisonnée et maîtrisée.
UBt	Le zonage se retrouve essentiellement sur le centre-villageois de Châteauneuf-les-Martigues, mais également sur les hameaux de Beaumanière et du Tholonet sur la commune. Il s'agit également du hameau du Vieux Moulin à Gignac-La-Nerthe. Le tissu est composé de maisons de ville, ou d'anciennes constructions fermières réhabilitées, lesquelles sont globalement mitoyennes mais en alternance irrégulière d'alignements / retraits par rapport aux voies. Ces retraits sont l'agrément nécessaire à des voies souvent non plantées mais dont l'aménité est assurée par cette composante paysagère discrète mais caractéristique des tissus de village. Le zonage retenu permet ainsi d'assurer une évolution du tissu dans le respect de ces alternances afin de conserver les caractéristiques patrimoniales des zones.	✓ Améliorer et diversifier l'offre commerciale dans le centre-ville. ✓ Préserver et mettre en valeur le patrimoine rural. <u>A Châteauneuf-les-Martigues :</u> ✓ Conforter la densité de la centralité.
UC / UCt	Il s'agit de quartiers à proximité immédiate des centres-villageois de Châteauneuf-les-Martigues (Jules Ferry, Grand Jas) et de Gignac-La-Nerthe (Paul Langevin / Charles de Gaulle), ou de secteurs d'urbanisation récente en limite d'enveloppe urbaine à Châteauneuf-les-Martigues (Jaume / Afférage), en densification (Granettes et Nord des Capeaux, Marcel Pagnol / la Pousaraque) ou en renouvellement (les Granettes) à Gignac-La-Nerthe. Le zonage est principalement adapté aux constructions d'immeubles collectifs. Les hauteurs retenues à R+3 (UC1) permettent le confortement ou la réalisation de constructions d'immeubles intermédiaires, en transition avec les tissus pavillonnaires environnants. La définition de ce zonage correspond à l'existant constaté. Il permet la réalisation de constructions nouvelles en complément des opérations réalisées à Châteauneuf-les-Martigues (Grand Jas), et offre également un potentiel de densification sur les secteurs de Gignac-La-Nerthe. Un zonage UCt2 a également été retenu aux abords de la RD 365 pour impulser une dynamique de renouvellement urbain et de requalification de la façade urbaine en entrée de centre-ville. Les activités en place pourront être délocalisées dans les zones d'activités dédiées voisines. Dans ces secteurs, des servitudes de mixité sociale ont été définies pour assurer une mixité des typologies de logements dans les opérations et répondre aux besoins en la matière.	✓ Faciliter une évolution du centre-ville et ses secteurs limitrophes (Châteauneuf-les-Martigues). ✓ Poursuivre les opérations de densification dans les secteurs autour du centre-ville (Gignac-La-Nerthe).

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UP2 à 4	Il s'agit de l'intégralité des quartiers pavillonnaires des communes de Châteauneuf-les-Martigues et Gignac-La-Nerthe. Les quartiers pavillonnaires sont composés de maisons individuelles parfois mitoyennes et desservies par les réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour leur fonctionnement. Un gradient de densités est traduit par des indices de zone établissant une constructibilité plus (UP4) ou moins (UP1) importante en fonction d'une emprise au sol des constructions différenciées. A l'échelle de ce sous-secteur, les indices ont été définis en cohérence avec la densité constatée, permettant ainsi une évolution mesurée des tissus par la mobilisation de dents creuses ou des divisions foncières ponctuelles. Les zones les plus denses (UP3 et 4) sont globalement décrites à proximité des centres-villageois ou pour des aménagements de quartiers récents au tissu pavillonnaire dense (Frascati, Bastide Neuve, les Fournilliers, la Mède à Châteauneuf-les-Martigues). A la Mède, la densification sera possible dès la révision du PPRT. Dans ces secteurs, des servitudes de mixité sociale ont été définies pour assurer une mixité des typologies de logements dans les opérations et répondre aux besoins en la matière. Les zones UP2b correspondent à des secteurs autour du hameau de Laure. Elles jouent le rôle de transition entre les centres et les limites d'urbanisation.	✓ Faciliter une évolution du centre-ville et ses secteurs limitrophes (Châteauneuf-les-Martigues). ✓ Pour répondre à la demande actuelle locale et accueillir 1 400 nouveaux habitants (pour les deux communes).
UP1	Le zonage est délimité dans les quartiers des Piélettes, du Toès et de Rebuty à Gignac-La-Nerthe. Ces quartiers, ne bénéficient pas d'une desserte (viaire, assainissement) optimale et sont relativement éloignés des centralités. Dans les secteurs du Toès, des qualités paysagères et une certaine vulnérabilité au risque nécessitent un apaisement de l'urbanisation. Ce sont donc des secteurs dans lesquels, au vue des contraintes, la densification ne peut être prioritaire.	✓ Conserver la morphologie des secteurs situés au Nord de la RD368, plus sensibles d'un point de vue paysager
UM1	Il s'agit des quartiers du Toès, et Lacanau / Figuerolles, tous deux situés à cheval sur les communes de Gignac-La-Nerthe et Marignane, ainsi que du Jaï à Châteauneuf-les-Martigues. Le zonage se développe sur des secteurs particulièrement peu desservis par les réseaux viaires (sous-dimensionnement) ou d'assainissement collectif (absence ou insuffisance), voire d'eau potable. Ces quartiers d'habitat individuel constitué de façon spontanée par la mobilisation de grandes parcelles présentent également des sensibilités paysagères non négligeables (butte boisée du Toès, morcellement agricole sur le secteur Lacanau/ Figuerolles). Les maisons du Jaï forment un habitat cabanonier caractéristique d'un paysage de la région. La définition d'une zone UM1 vise la limitation de l'urbanisation aux seules extensions des constructions existantes, dans un double objectif de préserver les sites caractéristiques du paysage local et de ne pas développer des secteurs faiblement desservis par les réseaux viaire et d'assainissement.	✓ Conserver la morphologie des secteurs situés au Nord de la RD 368 plus sensibles d'un point de vue paysager. ✓ Protéger la qualité paysagère des buttes.

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UM1j	Au regard de la configuration parcellaire de la partie urbaine du Jaï et d'une absence de vulnérabilité aux risques majeurs, un secteur UM1j a été défini pour permettre des évolutions mineures des constructions et admettre les changements de destination vers la restauration. Ce afin de conserver l'ambiance du quartier et contribuer à une plus grande attractivité du littoral de l'étang.	✓ Conserver la morphologie du cordon urbanisé du Jaï.
UEa	L'essentiel des zones d'activités économiques du sous-secteur est couvert par la zone UEa. Il s'agit notamment de la zone d'activités des Aiguilles sur la commune de Gignac-La-Nerthe, des Piélettes au Rove, de la raffinerie de la Mède à Châteauneuf-lès-Martigues., mais également d'une centrale à béton au pied du massif et à proximité de la carrière de l'ancien chemin de Martigues. La définition d'un zonage dédié aux activités productives (industrie, artisanat) comme logistiques (entrepôts) répond aux caractéristiques de développement des zones d'activités existantes, toutes raccordées à l'A55 (Piélettes, Aiguilles, Valampe). Le confortement des vocations productives et logistiques répond aux besoins en développement identifiés sur le Territoire et correspond aux grands projets engagés sur la zone. A noter que la zone UEa correspondant à la raffinerie Total a été réduite à la surface utile pour assurer la protection des espaces naturels situés au Sud.	<u>à Gignac-la-Nerthe :</u> ✓ Requalifier l'occupation du site des Aiguilles (en proposant des activités tertiaires et artisanales). ✓ Créer un environnement économique valorisant en requalifiant les principales entrées de ville. <u>à Châteauneuf-les-Martigues :</u> ✓ Accompagner la reconversion de la raffinerie de la Mède
UEb	Il s'agit des secteurs de la Chaume à la Mède, de la Moute Sud à Châteauneuf-les-Martigues, mais également les abords de la RD365 (Rebuty) et de la RD 48a aux Aiguilles à Gignac-la-Nerthe sont couverts par une zone UEb1. Dans la zone des Aiguilles à Gignac, la façade de la RD48a a été classée en zone UEb afin de permettre une requalification progressive de la façade urbaine sur la RD, par des opérations mêlant bureau et activités productives. Dans une logique similaire, le choix de ce zonage sur le secteur de Rebuty doit permettre une restructuration progressive des abords de la RD 365, par l'aménagement d'opérations d'une plus grande qualité urbaine et paysagère que l'existant et dans le prolongement du renouvellement entrepris le long de la RD aux abords du centre-ville. Enfin, une mixité avec des activités de bureau est admise sur le secteur de la Chaume, pour permettre le complément d'offre d'activités sur le secteur, à l'échelle d'un village artisanal.	✓ Valoriser son positionnement à proximité des zones d'activités des Florides, d'Empallières et des Aiguilles ✓ Poursuivre la requalification de l'entrée de ville Nord-Ouest <u>au Rove :</u> ✓ Conforter la zone d'activités des Piélettes
UEc	Seuls les secteurs commerciaux de la Valampe, de Patafloux et des Fournilliers à Châteauneuf-les-Martigues et la surface commerciale de la Pousaraque à Gignac-la-Nerthe sont couverts par ce zonage. La zone commerciale de la Valampe est maintenue dans sa destination principale. A l'Est, le secteur de Patafloux constitue un ensemble d'activités mixtes. Nombreux commerces de gros, commerces spécialisés existent dans la ce secteur ainsi qu'aux Fournilliers. Enfin, sur le secteur de la Pousaraque, l'objectif de conforter la polarité commerciale existante se justifie par la proximité de nombreux équipements et du projet Garden Lab. Le potentiel de l'extension des activités commerciales sera mesuré.	✓ Poursuivre la requalification de l'entrée de ville Nord-Ouest (Châteauneuf-les-Martigues). ✓ Définir un choix de développement économique cohérent avec la préservation et la valorisation de ces terres agricoles.

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	L'application de ce zonage permet de confirmer la vocation de la zone, et d'envisager une requalification progressive des façades sur la RD568, par l'aménagement de devantures commerciales ou artisanales mixtes avec des activités de bureau ou de services.	
UEt1	Le choix du zonage UEt1 répond au besoin d'implantation d'activités dédiées au développement de l'hôtellerie touristique et de services. Cette affectation permet de constituer une offre complémentaire au projet « Garden Lab » avec notamment des activités liées à l'accueil et à la restauration du public. L'objectif poursuivi sera de développer et privilégier les circuits courts et la consommation locale.	✓ Développer et privilégier les circuits courts et la consommation locale.
UEsN1	Il s'agit du port de plaisance de la Mède, ainsi que d'un site de maintenance des bateaux au Nord de la Moute, de part et d'autre du canal du Rove à hauteur du pont du Jaï. Le règlement y permet le maintien, la valorisation ou la requalification des activités en place, dès lors que les projets sont liés à la présence de l'eau.	✓ Améliorer et valoriser la façade littorale et lacustre.
UQP / UQI	Le zonage UQP est défini sur les plaines des sports des deux communes. A Gignac-La-Nerthe, il couvre également des poches d'équipements scolaires ou socio-culturels dans le tissu urbain, mais aussi à des secteurs en extension sur le site de la Pousaraque pour répondre aux besoins d'implantation du projet Garden Lab et d'équipements scolaires. Il correspond également à un petit secteur en marge Est de la zone d'activités des Aiguilles pour la réalisation d'une aire des gens du voyage. Le zonage UQI est défini le long des infrastructures autoroutières et ferroviaires. Le zonage permet de garantir la pérennité et le développement des équipements sur le territoire. Les établissements de services publics ou d'intérêt collectif inclus dans le tissu urbain ne font quant à eux pas l'objet de zonage spécifique, les zones mixtes prévoyant des règles spécifiques pour la réalisation ou l'extension de ces constructions.	✓ Valoriser le pôle d'équipements. ✓ Adapter les équipements de quartiers.
UV	Le parc François Mitterrand à Châteauneuf-les-Martigues est couvert par ce zonage, en lien avec l'aspect ludique, baladin et de loisirs des parcs. Des espaces déjà aménagés, à vocation d'activités sportives sont également couverts par le zonage UV2 : le motocross et les stades au Nord de la plaine des sports de Châteauneuf-les-Martigues. Sur ces sites, le règlement permet la réalisation d'aménagements et de constructions ponctuelles, limitée en surface, satisfaisant à la fois les besoins d'accueil du public (sanitaires, buvette) et les enjeux de préservation de sol perméable et de non urbanisation des sites.	✓ Valoriser le pôle d'équipements.
UVp	Le zonage est défini sur les zones de plage situées en milieu urbain, lesquelles sont aménagées pour l'accueil d'équipements sanitaires, de surveillance, de locaux d'entretien et/ou à destination d'activités de loisirs et facilitent l'installation d'occupation temporaires. Ces plages constituent de véritables espaces et équipements publics	1.4.2 Structurer les pôles de loisirs et touristiques littoraux

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	qui contribuent grandement à la qualité de vie des citoyens et participent au renforcement de l'attractivité touristique. Il s'agit de la plage du Jaï dans la partie urbaine du cordon.	
A	La plaine agricole identifiée comme tel dans le zonage se développe sur les deux communes de façon continue entre l'étang de Bolmon et l'A55 de part et d'autres de la zone d'activités des Aiguilles. A Gignac-La-Nerthe, deux autres grands secteurs agricoles sont identifiés : entre le Toès / Bricard, jusqu'au Sud de la Pousaraque et enfin, depuis la Loubatière jusqu'à la plaine des Pennes-Mirabeau, incluant le secteur des Gavots à Gignac et de Fondouille à Saint-Victoret. Le zonage se retrouve également de façon plus ponctuelle le long du vallon de Valtrède à Châteauneuf-les-Martigues, mais aussi au cœur d'un secteur plus urbain aux Piélettes à Gignac-la-Nerthe. Le zonage permet de reconstituer ou de réaffirmer des continuités agricoles, entre la partie agricole de Lacanau à Marignane et les Fortunés à Gignac-la-Nerthe, ou sur les secteurs de la Pousaraque ou des Aiguilles Est. L'ensemble est identifié au diagnostic agricole comme présentant un potentiel de terres cultivables à préserver. L'application d'un zonage A2 permettra le maintien d'activités voire le développement d'exploitations dans les secteurs concernés, notamment sur le site de la Pousaraque à Gignac-La-Nerthe. Ce secteur fait notamment l'objet d'une OAP spécifique visant l'aménagement responsable du site pour favoriser de nouvelles installations. En revanche, à Châteauneuf-les-Martigues, commune littorale, les constructions à vocation agricole devront être réalisées dans le prolongement de l'urbanisation existante. Deux secteurs font en revanche l'objet de protections renforcées du fait de leurs sensibilités paysagère et écologique par l'application d'un zonage A1. Au Sud de l'étang de Bolmon, la sensibilité paysagère, l'application de la loi Littoral et le caractère humide d'une partie des terres suppose une préservation plus stricte de celles-ci, tout comme le long du vallon de Valtrède où les coteaux plantés de vignes supposent d'être préservés pour leur qualité paysagère comme agronomique particulière. La réalisation de petites constructions liées à l'activité agricole y est toutefois admise pour de très petites surfaces.	✓ Préserver de l'urbanisation la plaine de Châteauneuf / Gignac-la-Nerthe. ✓ Assurer la préservation durable des espaces agricoles de la plaine. ✓ Mettre en place un projet agricole et paysager. ✓ Maintenir les ensembles agricoles homogènes. ✓ Favoriser sur le site de Pousaraque-Roquebarbe, initialement prévu pour de l'urbanisation, un projet d'agriculture urbaine innovant et exemplaire à l'échelle métropolitaine.
Ns	La zone Ns couvre à la fois les grands ensembles naturels que sont l'étang de Bolmon, le massif de La Nerthe à Châteauneuf, et au Rove en limite des Piélettes et de Roquebarbe. Cette zone concerne également des entités plus ponctuelles comme la colline du Bayon à Gignac-La-Nerthe, la zone naturelle sensible de la Moute, ainsi que les abords immédiats de l'autoroute A55. L'objet de la zone est de préserver les entités naturelles de toute construction, pour des motifs d'ordre écologiques et/ou paysagers. Aux abords de l'autoroute, les espaces naturels boisés servent généralement d'espaces tampon (atténuation du bruit, coupure paysagère) entre l'infrastructure et les secteurs d'habitation. Sur le secteur de la Moute, la zone humide identifiée et les espèces et essences rares répertoriées supposent une préservation	✓ Protéger les cœurs de nature du massif de La Nerthe, l'étang de Bolmon. ✓ Protéger la qualité paysagère des buttes (Gignac-la-Nerthe). ✓ Pérenniser l'exploitation des sites de carrières.

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	stricte. La continuité écologique identifiée à la DTA, au SCoT et repris dans le PADD est donc préservée par ce zonage continu depuis le Bolmon jusqu'à la Mède. La zone couvre également l'ensemble des carrières situées sur la commune de Châteauneuf-les-Martigues, entre le vallon de Valtrède et l'A55, ainsi que les périmètres d'autorisation d'exploitation en extension de celles-ci, couverts par une trame spécifique sur le plan de zonage (voir D.3 Explication des choix retenus pour le règlement) adaptée au Schéma Départemental des Carrières.	
Nh	Il s'agit des abords de la zone d'activités des Piélettes, de part et d'autres de l'A55, ainsi que de quelques constructions à Roquebarbe au Rove. Ces secteurs à très faible densité bâtie présentent globalement des caractéristiques naturelles qu'il convient de préserver. De plus, leur très faible accessibilité (déficit d'infrastructures viaires et absence d'assainissement collectif) ne permet pas d'envisager le développement de ces secteurs. Ce zonage permet la reconnaissance et l'évolution des constructions existantes.	✓ Conserver la morphologie des secteurs situés au Nord de la RD 368 plus sensibles d'un point de vue paysager. ✓ Protéger la qualité paysagère des buttes.
Nt	Il s'agit de la frange littorale du secteur de La Moute à Châteauneuf-les-Martigues. Sur le site de la Moute, le zonage a été défini dans l'objectif de la réalisation, à terme, de lieux d'accueil du public. Cette ouverture du site au public permettra notamment, à terme, en articulation avec « la balade des familles » de randonner sur tout le pourtour Sud de l'étang de Bolmon. et afin de permettre la requalification / réhabilitation des hangars et entrepôts existants pour l'accueil d'activités liées à la présence de l'eau (conchyliculture, pêche, activités nautiques), sans générer d'extension. Pour permettre ces projets de revalorisation du littoral, le changement de destination des bâtiments existants est rendu possible sur lesdits bâtiments identifiés, sans générer de constructibilité supplémentaire (voir Tome D / Volume 3 – chapitre 3.7. <i>Le changement de destination des constructions en zone Naturelle ou Agricole</i>). Les constructions pouvant faire l'objet de ces changements de destination sont identifiées sur les planches graphiques. Du fait des sensibilités paysagères et écologiques fortes sur le secteur, tout aménagement de la zone sera soumis à une étude environnementale précise préalable.	✓ Améliorer la façade littorale (attractivité événementielle, tourisme, loisirs)
AUH	Le zonage AUH est défini sur une enveloppe foncière en cours d'aménagement dans le secteur de La Moute à Châteauneuf-les-Martigues. Ce secteur est couvert par une OAP qui prend en compte les principes de la « loi Littoral ». L'extension des limites de l'urbanisation se fait en continuité de l'urbanisation existante.	✓ Développer sur la réserve foncière de la Moute Nord une vocation mixte habitat / économie et équipements.
AU1	Le zonage AU1 est défini sur un ensemble de parcelles situées au Nord de la RD 368 à Gignac-la-Nerthe sur un tronçon proche du centre-ville où les constructions d'activités sont globalement vieillissantes. Le choix de zonage est dû à la volonté du Territoire d'engager le renouvellement urbain aux abords de la RD, en favorisant les opérations mixtes, à dominante résidentielle. Avec la création de nombreuses zones d'activités, dont	✓ Conforter le rôle de centralité de bassin de Gignac

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	celle du Billard, l'objectif poursuivi sera la délocalisation des activités en place dans des secteurs plus propices et mieux aménagés. Le secteur est couvert par l'OAP du Boulevard Urbain Multimodal de Gignac-la-Nerthe.	
AU3	Le zonage mixte AU3 est défini sur un ensemble de parcelles limitées, situées au Sud de la RD48 (avenue de la Pousaraque). Le choix de zonage, permettant l'extension du centre commercial et d'un programme de logements, est lié d'une part, à la volonté de la commune de maîtriser et limiter l'extension du commerce existant aux abords de l'avenue de la Pousaraque et d'autre part, de finaliser l'urbanisation à l'Ouest du quartier Ménage Neuf. L'objectif poursuivi sera d'intégrer au maximum ces opérations au contexte urbain alentour. Cette zone est fermée à l'urbanisation en attendant la réalisation d'études d'aménagement intégrant notamment la prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères du site. Un périmètre d'impact de la Trame Verte et Bleue est d'ailleurs dessiné pour garantir la réalisation des études environnementales nécessaires à la prise en compte et la préservation de la Trame Verte et Bleue au moment de l'ouverture à l'urbanisation.	✓ Limiter et maîtriser le développement d'activités commerciales sur l'avenue de la Pousaraque. ✓ Achever l'urbanisation à l'Ouest du quartier de Ménage Neuf.
AUE / AU2	Le zonage AUE se retrouve à Châteauneuf-les-Martigues, entre la zone d'activités existante et la plaine des sports dans le secteur de La Moute, ainsi que sur la ZAC des Aiguilles à Ensues-la-Redonne. La zone d'activités des Aiguilles à Ensues-La-Redonne est en cours d'aménagement. Il s'agit d'une zone dédiée à la grande logistique. Celle-ci est couverte par une trame de hauteur maximale portée à 53 m NGF en entrée Nord du site, 62 m NGF à l'Ouest et 79 m NGF au cœur du site, dans les parties les plus hautes. Le périmètre est également inclus par l'OAP des Aiguilles, laquelle reprend les principes d'aménagement de la zone et y définit un pôle de vie commercial assurant l'animation du site à terme. A Châteauneuf-les-Martigues, cette zone répond à des objectifs de développement de l'accueil de l'artisanat, répondant à d'importants besoins exprimés sur la commune et les communes voisines. Ce secteur est couvert par une OAP qui prend en compte les principes de la « loi Littoral ». L'extension des limites de l'urbanisation est limitée et se fait en continuité de l'urbanisation existante. Enfin, à Saint-Victoret, le zonage AU2 a été défini pour viser la réalisation d'un village artisanal dans le secteur du Clos de la Loge, en lien avec le renforcement de l'accessibilité de la gare du Pas des Lanciers et en continuité de la zone d'activités de Rebuty restructurée. Les zones AU2 supposent une ouverture à l'urbanisation ultérieure à l'approbation du PLUi, suite à la définition d'une OAP, laquelle devra prendre en compte les sensibilités environnementales et paysagères des sites concernés.	✓ Développer sur la réserve foncière de la Moute Nord une vocation mixte à dominante économique. ✓ Atteindre le bon équilibre entre développement des activités de loisirs et protection des milieux naturels. ✓ Conforter et développer la zone d'activités des Aiguilles (Ensues-la-Redonne).

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
AU5	Le zonage a été défini sur une parcelle située à la Moute Nord, en accroche avec un secteur de développement de la zone d'activités de la Valampe, à l'Ouest du chemin Carraire de Valampe permettant l'accès au rivage et notamment au pont du Jaï. Cette zone est intégrée dans l'OAP de la Moute Nord qui prévoit l'aménagement du secteur dans le respect de la « loi Littoral ». Ainsi, ce site est prévu pour l'aménagement d'un espace public, d'une aire d'accueil et de stationnement. En marge, des équipements publics pourront être réalisés sur le site, dans le respect de la continuité de l'urbanisation existante. Globalement, l'aménagement du site doit assurer la transition entre la zone d'activités et la zone naturelle concernée par un périmètre Natura 2000. Un périmètre d'impact de la TVB est d'ailleurs dessiné pour garantir la réalisation des études environnementales nécessaires à la prise en compte et la préservation de la trame verte et bleue au moment de l'ouverture à l'urbanisation.	✓ Développer sur la réserve foncière de la Moute Nord une vocation mixte habitat / économie et équipements.

7. Le massif de La Nerthe et la Côte Bleue

La Côte bleue et le massif de La Nerthe forment un ensemble constitué d'un développement collinaire (le massif) se jetant dans la mer (le littoral). A l'intérieur de ce secteur, quatre principales entités se dégagent :

- deux villages côtiers, Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins, véritables communes balnéaires développées autour de plusieurs anses, sur les pentes adoucies du massif ;
- deux villages en cœur de massif (Ensuès et Le Rove) développés autour d'un noyau villageois ;
- des hameaux portuaires, La Redonne, Le Méjean, Niolon et La Vesse, caractéristiques des villages « cabanons » du littoral méditerranéen escarpé ;
- l'environnement naturel composé d'un massif densément boisé dévalant dans la mer.

Les centralités de ce morceau de territoire présentent des caractéristiques différentes. Alors que le centre-ville de Carry-le-Rouet est relativement dense, structuré autour du port par un ensemble de constructions modernes de hauteurs importantes et d'un tissu de type faubourg, celui de Sausset-les-Pins est moins structuré, avec des immeubles de plus faible hauteur. A Ensues-La-Redonne, le centre correspond bien au tissu vernaculaire des villages provençaux, alors qu'au Rove, la centralité est moins structurée, de moindre surface, ressemblant plutôt à un village rue.

Au-delà des centralités, le développement s'est essentiellement fait sous la forme de tissus pavillonnaires moyennement denses, à l'exception de certains quartiers intégrant du petit collectif.

Les communes côtières de Carry-le-Rouet et de Sausset-les-Pins, ainsi que l'entrée Ouest d'Ensues-La-Redonne, bénéficient d'un accès à la RD 9, artère routière qui relie le secteur à l'A55. A l'exception de cet axe majeur, la trame urbaine est structurée par des voies départementales secondaires (RD 568, RD 5, RD 49). Ce réseau principal est complété par des voies de desserte locale, dont beaucoup se terminent en impasse dans les quartiers pavillonnaires. Les hameaux de pêcheurs sont desservis par des voies plus étroites en impasse. Le secteur bénéficie d'une desserte ferroviaire, avec une station par commune sur l'axe Marseille – Martigues – Miramas. Si le fonctionnement de la voie reste perfectible (fréquence, ponctualité), l'accessibilité aux gares, notamment à celles de la Redonne et de

Niolon est aussi à améliorer. L'offre en transports en commun est complétée par une offre de bus de la RTM (bus Transmétropole), reliant les gares aux heures des scolaires.

L'accessibilité aux centralités de rang métropolitain ou communautaire reste à optimiser.

L'essentiel de l'activité économique du secteur repose sur l'attractivité touristique et les activités d'hébergements (hôtel et camping), de loisirs et de commerces qui y sont liées. Seul le site du Douard au Rove abrite une activité logistique. Le reste des emplois réside dans les activités de services (cabinet médicaux, ...) et l'administration (établissements scolaires, emplois municipaux). En termes d'emploi, le secteur est dépendant des polarités voisines des abords de l'étang de Berre ou de Marseille.

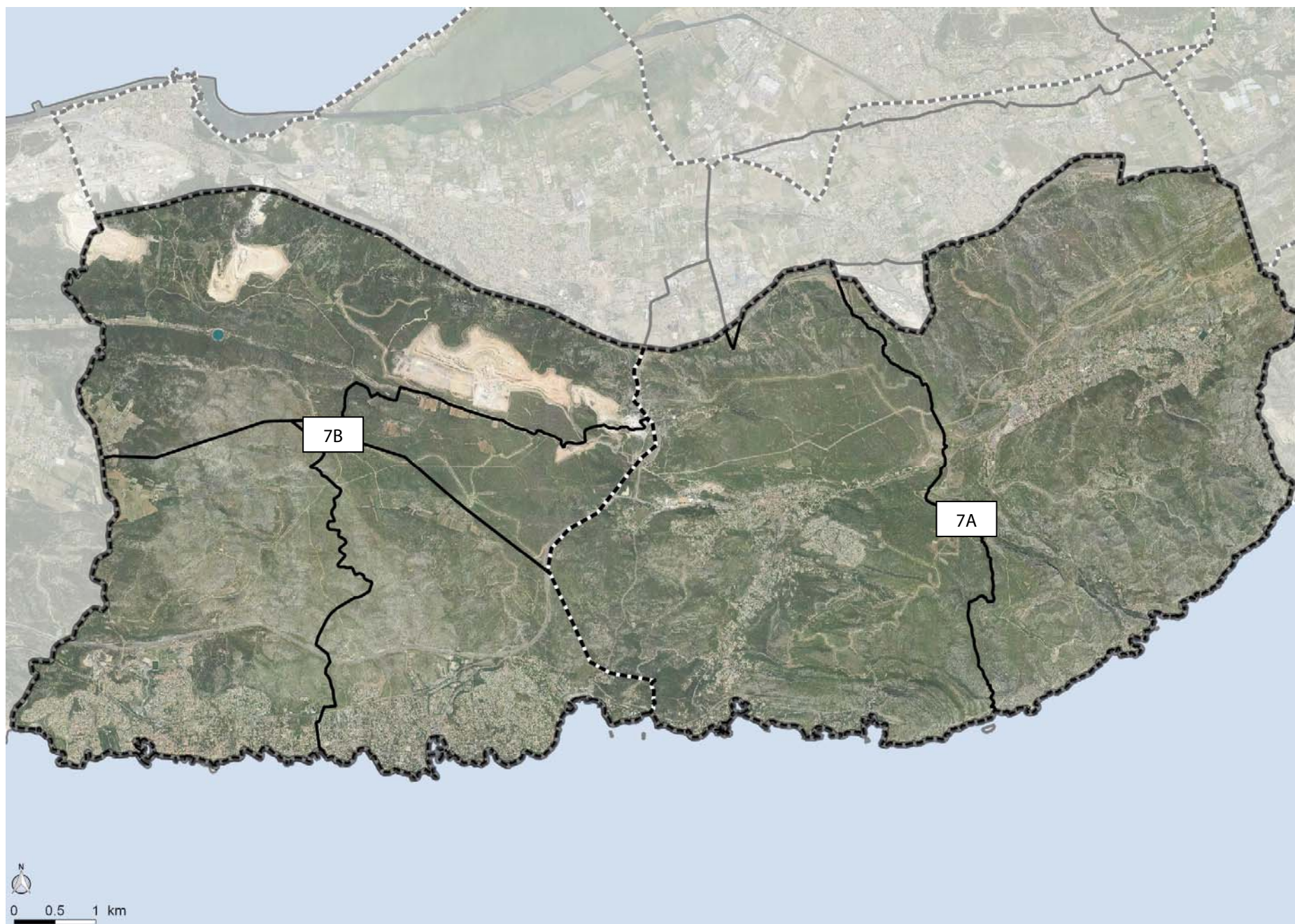
L'offre commerciale est composée de moyennes surfaces (supermarchés) dans chacune des communes, complétée par de petites surfaces dans les communes balnéaires, lesquelles correspondent notamment aux besoins touristiques. A Ensues-La-Redonne et au Rove, l'offre de proximité n'est pas dans le centre-village, mais localisée dans une polarité commerciale dédiée. La vocation touristique de la Côte Bleue a vu le développement d'une offre hôtelière, de villages vacances et de camping principalement sur les communes littorales, mais également sur les hameaux portuaires. Au regard de l'attractivité du territoire, cette offre peut être complétée par de nouvelles installations. La commune de Carry-le-Rouet accueille un casino attractif, celle d'Ensues-La-Redonne, un parc d'attraction.

Cette partie du territoire bénéficie d'un niveau d'équipement de proximité (scolaire, sportifs, culturels – bibliothèque, salles polyvalentes...) répondant aux besoins estimés de la population. Les équipements touristiques (ports, pôles de loisirs de plongée, nautisme) complètent cette offre ponctuellement, et donne un rayonnement supérieur au secteur. L'offre de proximité devra évoluer au regard de la croissance envisagée sur les communes.

Le secteur est sur une dynamique de relative stabilité démographique, notamment sur les communes de la Côte. Les communes du Rove et surtout d'Ensues-La-Redonne deviennent plus attractives du fait de projets d'aménagement engagés pour la réalisation de logements, mais également d'équipements. Au-delà de ces dynamiques, les potentialités d'évolution démographique à moyen terme sont minces, du fait de l'inscription dans un massif ou en espace littoral, de tissu urbain à faible potentiel de mutation et d'une certaine distance par rapport aux centralités génératrices d'emplois. Au regard de ces problématiques, le parc de logements évoluera essentiellement pour répondre aux besoins liés à la restructuration des ménages.

Afin d'exposer les motifs de délimitation des zones selon une certaine cohérence, le secteur Sud a été redécoupé en 2 sous-secteurs :

- 7A : le cœur du massif de La Nerthe (communes d'Ensuès-La-Redonne et du Rove),
- 7B : la Côte Bleue (communes de Carry-le-Rouet et de Sausset-les-Pins, ainsi que la partie Ouest d'Ensuès- vallon de Valtrède).



7.1. 7A. Les communes en cœur de massif

Le sous-secteur 7A est constitué des communes d'Ensuès-La-Redonne et du Rove, dans leur intégralité, à l'exception de la plaine du Romaron et du vallon de Valtrède à Ensues, traités dans le secteur 7B. Plusieurs sites font l'objet d'OAP : le Val de Ricard à Ensues-La-Redonne, le Douard au Rove.

- **Contexte topographique**

La commune du Rove s'est principalement développée dans un fond de vallon de part et d'autres de la RD 568. Aux limites de l'urbanisation, la topographie devient plus marquée dans les quartiers des Logis Neuf, des Héritages ou des Bastides notamment. A Ensues, les abords du vallon de Graffiane, mais également le quartier de Besquens présentent un relief marqué, tout comme l'ensemble des secteurs urbanisés en bord de mer.

- **Articulation avec l'accessibilité, les réseaux**

Les centralités et les zones les plus denses des communes (pourtour des centres anciens, des Coullins) sont rapidement accessibles depuis les voies départementales du secteur (RD 568, RD 5, RD 9). En revanche, l'éloignement aux centralités se fait ressentir le long du vallon de Graffiane à Ensues, ainsi que dans les hameaux du littoral. Globalement, les quartiers pavillonnaires en limite d'urbanisation sont desservis par des voies de desserte de petite dimension.

- Les réseaux d'assainissement desservent toute la zone urbaine du sous-secteur et la station d'épuration de Niolon est à présent raccordée à la STEP de Marseille. **Prise en compte des risques**

Les risques à l'échelle du sous-secteur sont essentiellement d'ordre naturel. Les chutes de blocs sur les parties les plus abruptes citées dans la rubrique « contraintes topographiques » sont connues, ainsi que le risque retrait/gonflement des argiles sur les deux communes est prévenu par un PPR.

Le risque incendie est particulièrement présent sur l'ensemble des sites en frange urbain / nature et sur les hameaux du littoral. Enfin, le risque inondation par ruissellement et l'insuffisance des réseaux d'eaux pluviales sont présents en fond de vallon, le long de la RD 568 au Rove et dans toute la traversée du village d'Ensues-la-Redonne dans le vallon de Graffiane.

Les prescriptions issues de toutes études d'aléas connues s'imposent aux règlements des zones s'imposent au PLUi pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.

- **Intégration dans le paysage urbain**

Les communes en cœur de massif présentent un développement relativement semblable sous forme de tissu pavillonnaire moyennement à faiblement dense, à l'exception du quartier Chantegrive à Ensues-La-Redonne. Sur les deux communes, des opérations sous forme d'habitat collectif, dans des secteurs bien desservis par les principales voies départementales ont vu le jour récemment (Saint-Roch, les Coullins) ou sont en projet (Grame-niers). En marge de l'enveloppe urbaine, de petites zones d'activités au Rove (le Douard, le Campon) ou un pôle d'équipement à Ensues-La-Redonne (les Coullins) ont vu le jour et supposent d'être confortés.

Les quartiers de hameaux littoraux s'organisent soit sous la forme d'habitat cabanonier (Niolon, la Vesse, centres de Méjean et de la Redonne), soit par le développement de pavillons sur de grandes parcelles (la Redonne et Figuière), inscrits dans un environnement boisé caractéristique du littoral local. Ils sont intégrés dans la bande des EPR.

Les centres historiques ont quant à eux connu un développement différent : un noyau villageois compact à Ensues présentant une certaine qualité patrimoniale, un village-rue au Rove.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

Les deux communes s'inscrivent dans un écrin végétal, composé de boisements et de la garrigue du massif de La Nerthe, qui encercle l'urbanisation. Les cônes de vue sur les massifs, ainsi que les points de vue depuis ces derniers confèrent une véritable qualité paysagère au secteur. Les vues sur mer depuis les hameaux, mais également depuis le plateau de Graffiane, voire même le quartier de Chantegrive sont à préserver.

Sur le plan environnemental, le massif est couvert par deux sites Natura 2000 (Directive Habitat sur l'ensemble et directive Oiseaux au vallon des Jonques), ainsi qu'une ZNIEFF. Il est également identifié au SRCE comme réservoir de biodiversité « à remettre en bon état » et, à ce titre, a fait l'objet d'acquisitions sur plus de 80% de sa superficie par le Conservatoire du Littoral. Le massif est également un site classé, l'ensemble de ses périmètres venant jusqu'en limite d'urbanisation sur les deux communes.

L'environnement marin est également protégé par un site Natura 2000 et deux ZNIEFF.

Le secteur fait l'objet de protection des espaces boisés par des EBC dans l'objectif de préserver les massifs remarquables contribuant à leur qualité paysagère et aux continuités écologiques. Dans le tissu urbain, notamment dans le secteur des calanques d'Ensuès-la-Redonne, des protections au titre du L.151-19 sont définies afin de préserver le cadre paysager en partie due à la couverture boisée des quartiers pavillonnaire du littoral (cf. Volume 3 du tome D).

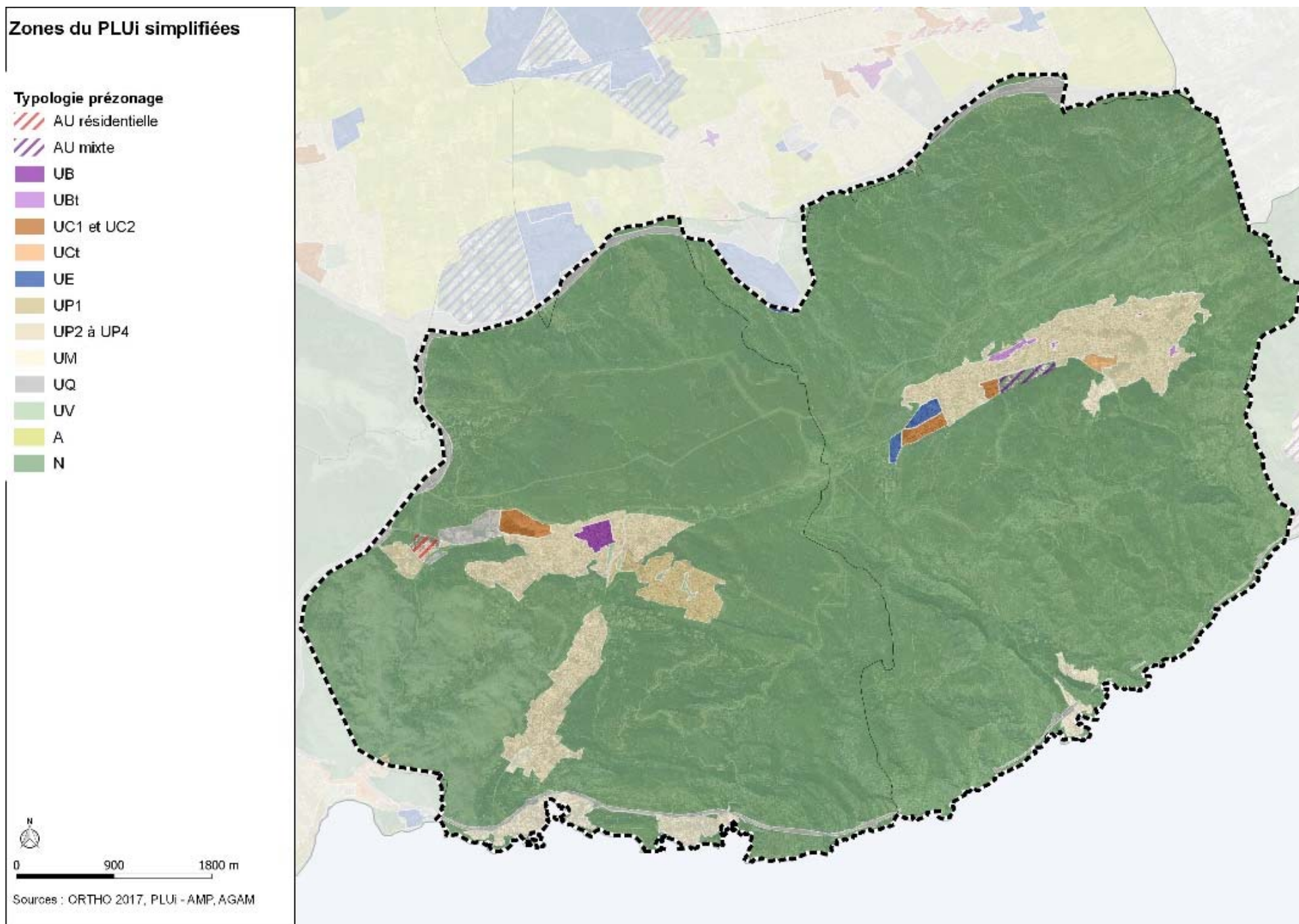
- **Potentiel de densification / renouvellement**

Le centre-villageois d'Ensuès peu, dans le respect de l'organisation du tissu, faire l'objet d'une densification progressive du tissu par la surélévation des constructions. L'organisation du centre du Rove ne permet pas ce type d'évolution.

Globalement, dans les quartiers pavillonnaires les densités recensées liées aux risques connus et aux qualités paysagères environnantes, à la faible accessibilité de certains secteurs limitent le potentiel de densification. Ponctuellement, celle-ci pourra se faire à proximité immédiate du centre d'Ensuès, dans le quartier des Gorguettes.

Le potentiel constructible se fera essentiellement sur des secteurs ciblés, en accroche des quartiers du Val de Ricard à Ensues-La-Redonne, ou de la polarité commerciale le long de la RD 568 au Rove (Carrairade).

Les secteurs littoraux cumulent de nombreuses contraintes, paysagères (EPR) ou liées aux risques (mouvement de terrain, incendie) ou à la faible accessibilité qui supposent une importante limitation de l'intensification urbaine au profit d'une préservation des *caractéristiques paysagères*.



Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UB	Le zonage est défini sur le centre-villageois d'Ensues-La-Redonne, ainsi que sur le hameau dans le quartier du Logis Neuf. Le zonage s'adapte tout à fait à un tissu urbain ancien constituant des façades continues sur rue et permet d'assurer le maintien des caractéristiques de celui-ci (mitoyenneté, alignement à la rue, hauteur modérée), et donc la préservation des qualités patrimoniales du secteur. Sur le centre d'Ensues, le zonage UB2 permettra une évolution du tissu par la surélévation de quelques constructions, conformément à la hauteur de quelques constructions existantes en R+2.	✓ Conforter le centre ancien.
UBt	Il s'agit du centre-villageois du Rove, mais également sur le hameau des Bastides également sur la commune. Le tissu est composé de maisons de ville, ou d'anciennes constructions fermières réhabilitées, lesquelles sont globalement mitoyennes mais en alternance irrégulière d'alignements / retraits par rapport aux voies. Ces retraits sont l'agrément nécessaire à des voies souvent non plantées mais dont l'aménité est assurée par cette composante paysagère discrète mais caractéristique des tissus de village. Le zonage retenu permet ainsi d'assurer une évolution du tissu dans le respect de ces alternances afin de conserver les caractéristiques patrimoniales des zones.	
UP3 et UP2b	Il s'agit de l'intégralité des quartiers pavillonnaires des communes d'Ensues-La-Redonne et du Rove. Les quartiers pavillonnaires sont composés de maisons individuelles parfois mitoyennes et desservies par les réseaux. Les secteurs les plus proches des voies départementales bénéficient de cette desserte. En revanche, les voies de dessertes riveraines étroites parfois non aménagées desservent certains secteurs aux franges de l'urbanisation. Un gradient de densités est traduit par des indices de zone établissant une constructibilité plus (UP3) ou moins (UP2b) importante en fonction d'une emprise au sol des constructions différenciées. A l'échelle de ce sous-secteur, les indices ont été définis en cohérence avec la densité constatée, mais aussi au regard de nombreuses contraintes (risques, topographie marquée, sous-dimensionnement des infrastructures) rendant la densification de ces secteurs limitée. La zone la plus dense (UP3) est décrite à proximité du centre-villageois d'Ensues, là où les capacités constructives sont les plus importantes. Les zones UP2b couvrent l'essentiel du tissu pavillonnaire de la commune d'Ensues-la-Redonne. Délimitées strictement aux franges de l'urbanisation existante, elles admettent une évolution modérée du tissu. Sur le secteur du Val de Ricard, le règlement permettra de combler les dents creuses et le zonage assurera la terminaison de l'urbanisation en cohérence avec le projet voisin en cours de développement.	✓ Permettre le renouvellement urbain spontané dans le tissu urbain constitué en limitant la densification. ✓ Eviter de porter atteinte au caractère naturel des crêtes. ✓ Préserver les espaces situés en frange communale.

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UP2a et UP1	Au Rove, l'essentiel du tissu pavillonnaire est couvert par une zone UP2a également délimitée strictement aux limites de l'urbanisation existantes. Sur la commune, les objectifs de développement mesuré seront donc essentiellement portés dans les secteurs d'habitat collectifs. La densification du tissu pavillonnaire sera ainsi limitée à la division des plus grandes parcelles. Les zones UP1 sont délimitées au Rove, dans des secteurs soumis au risque incendie et dans lesquels la topographie est particulièrement marquée (abords du centre-village). A Ensues-la-Redonne, le quartier Chantegrive est également couvert par ce zonage dans un objectif de maintien de l'urbanisation et de préservation des perméabilités paysagères fondatrices du parti d'aménagement du quartier.	✓ Limiter la densification sur l'ensemble de la commune (Ensues-la-Redonne) ✓ Permettre le renouvellement urbain spontané dans le tissu constitué en limitant la densification (Le Rove)
UC	Il s'agit de quartiers, d'opérations récemment construits sur les secteurs de la Carrairade (autour de la polarité commerciale) et de Saint-Roch au Rove, ou sur le site du Coulin à Ensues-La-Redonne. Le zonage est principalement adapté aux constructions d'immeubles collectifs. Les hauteurs retenues de R+2 (UCt1) à R+3 (UC1) permettent le confortement ou la réalisation de constructions d'immeubles intermédiaires, en transition avec les tissus pavillonnaires environnants. Le zonage UCt1 appliqué sur le site des Grameniers au Rove promeut une plus grande intégration des constructions dans leur environnement du fait d'une plus faible emprise au sol des constructions. La définition de ce zonage correspond aux projets d'aménagement d'ensemble réalisés ou engagés sur les différents sites et permettra leur finalisation.	✓ Maintenir l'activité commerciale qui borde la RD 568. ✓ Poursuivre [...] des opérations visant à favoriser une mixité de l'habitat. ✓ Répondre à la demande résidentielle en développant une offre nouvelle.
UM1	Il s'agit de l'ensemble des quartiers littoraux, notamment les hameaux de la Redonne, de Méjean, de Niolon et de La Vesse mais également d'anciennes zones d'habitat diffus, développées en frange ou dans les massifs (les Bourgaillies, le Creux du Loup). Le zonage se développe sur des secteurs particulièrement peu desservis par les réseaux viaires (sous-dimensionnement) et dans lesquels les sensibilités paysagères cumulées aux risques importants, ne permettent pas d'envisager d'évolutions des tissus. (les Héritages au Rove). La définition d'une zone UM1 vise la limitation de l'urbanisation aux seules extensions des constructions existantes, dans un double objectifs de préserver les sites caractéristiques du paysage local (habitat cabanonnier, couvert végétal dense) et de ne pas développer des secteurs les plus éloignés en temps des centralités génératrices d'équipements et d'emplois du Territoire.	✓ Limiter la consommation foncière dans le vallon de Graffiane. ✓ Conserver la morphologie des secteurs habités des calanques. ✓ Protéger les calanques.
UEb	Le zonage s'applique sur le site du Douard, en entrée de ville Ouest du Rove au carrefour des RD 568 et 5.	✓ Requalifier et optimiser l'espace d'activités situé en entrée de ville Ouest. ✓ Requalifier et optimiser l'espace d'activités.

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UEb	Il s'agit d'un site occupé, dans sa quasi intégralité, par une entreprise logistique fortement ancrée dans le territoire communal. Le zonage retenu assure la pérennisation de l'activité. La hauteur y est fixée par une servitude de hauteur définie sur les planches graphiques et limitée à 12 m. Du fait de la situation topographique du site, cette hauteur permet la réalisation de projets intégrés dans le paysage urbain environnant et ne compromettant pas les perméabilités visuelles sur les massifs. Une autre zone d'activités économiques mixte est identifiée dans le quartier du Campon au Rove (la zone d'activités des Piélettes(UEa) est intégrée au sous-secteur 7B). La définition d'un zonage dédié aux activités productives de petits gabarits (artisanat) comme logistiques (entrepôts) répond aux caractéristiques de ladite zone. Le confortement des vocations productives répond aux besoins en développement ou restructuration identifiés sur la zone. Le développement de cette zone est toutefois très contraint par le risque inondation particulièrement présent sur la zone.	
UEsN1	Il s'agit des ports des hameaux côtiers de la Redonne, des deux Méjean, de Niolon. Le zonage tel que défini permet le maintien et l'aménagement des ports en fonction des besoins.	✓ Valoriser le potentiel touristique.
UQP / UQI	Le zonage UQP est défini sur le pôle d'équipements du Coulin, ainsi que sur le site dédié à la déchetterie et à la station d'épuration du Val-de-Ricard à Ensues-La-Redonne. Le zonage UQI est défini le long des infrastructures de la RD9 et ferroviaire. Le zonage permet de garantir la pérennité et le développement des équipements sur le territoire. Au sein de la zone UQI, une servitude de mixité sociale a été définie sur le bâtiment de la gare. Il s'agit d'un affichage qui n'est pas incompatible avec la zone, puisque l'ancien logement doit être conventionné en logements sociaux demeurant dans l'enveloppe du bâtiment.	✓ Développer une offre d'équipements adaptée aux besoins.
UV	Il s'agit des squares publics dans le quartier de Chantegrive, ainsi que du promontoire rocheux au Sud du centre-villageois d'Ensues et sous l'antenne, à l'entrée de Chantegrive. Le zonage UV1 permet d'assurer la pérennité des squares du quartier résidentiel. Le zonage UV2 au Sud du centre, permet la réalisation d'un parc accroché à la centralité, d'aménagements ou de constructions ponctuelles d'intérêt collectif, en lien avec l'aspect ludique de loisirs du parc.	✓ Préserver le couvert végétal arboré qui les caractérisent et qui assure l'intégration du bâti existant
Ns	La zone Ns couvre l'intégralité du massif de La Nerthe non bâti. Il correspond globalement à la zone Natura 2000 et au périmètre d'acquisition du Conservatoire du Littoral. L'objet de la zone est de préserver les entités naturelles de toute construction, pour des motifs d'ordre écologiques et/ou paysagers.	✓ Maintenir la protection des cœurs de nature du massif de la Nerthe ✓ Conserver une coupure d'urbanisation présentant un enjeu de liaison écologique entre le vallon de Grafiane et les calanques.

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	Trois secteurs de surfaces limitées, situés dans le massif à la Vérune au Rove, au Creux du Loup ou à proximité immédiate du parc d'attraction à Ensues-La-Redonne sont couverts par des polygones d'implantation permettant la réalisation de construction à vocation agricole. Ce sont des zones de petites tailles circonscrites autour de bâtiments existants et dans lesquelles des projets de constructions de faibles hauteur et d'emprises limitées sont portés par les éleveurs caprins ou la collectivité pour l'amélioration des conditions de stockage du matériel ou d'abris pour le bétail. Ces polygones constructibles ne sont pas contraires aux dispositions relatives au classement du massif car participent au développement du sylvo-pastoralisme dans le secteur.	✓ Maintenir l'activité caprine.
Nh	A l'exception du secteur des Bourgaillies à Ensues-La-Redonne, le zonage est défini sur des périmètres réduits. Il s'agit d'extensions spontanées des hameaux côtiers, du Sud du Plateau de Graffiane, du Sud des Gorguettes et des Besquens ou du Creux du Loup aux abords de la RD 5 à l'Est d'Ensues-La-Redonne. Au Rove, ces zones se retrouvent dans la partie résidentielle du Campon, en limite d'urbanisation aux Héritages et aux Bastides, ou sur le hameau de Cloche en limite des Pennes-Mirabeau et le hameau du Resquiadou en bord de mer en limite de Marseille. Ces secteurs à très faible densité bâtie présentent globalement des caractéristiques naturelles qu'il convient de préserver. De plus, leur très faible accessibilité (déficit d'infrastructures viaires et absence d'assainissement collectif) ne permet pas d'envisager le développement de ces secteurs. Leur localisation soit en fond de vallon, soit en point haut en secteurs littoraux leur confère une qualité paysagère particulière. Ce sont également des secteurs particulièrement soumis aux risques feu de forêt, inondation ou éboulement. Ce zonage permet donc la reconnaissance et l'évolution modérée des constructions existantes, sans générer de possibilité d'urbanisation nouvelle. Les espaces naturels existants, les coupures d'urbanisation sont alors préservés.	✓ Contrôler et limiter l'évolution des secteurs soumis à des risques d'éboulements ou de feux de forêts ✓ Limiter l'urbanisation sur les secteurs diffus sous ouverts boisés
Ne	Le zonage est défini à l'entrée Ouest de la commune sur la RD5, sur le site de la déchetterie et dont les limites de l'activité ont été reprises par les limites de la zone. L'objectif est dans un premier temps d'assurer le maintien d'une déchetterie bien gérée et dont l'activité participe à l'amélioration de la gestion des déchets sur le territoire.	
Nt	Le zonage est défini sur le parc d'attractions situé en entrée de commune le long de la RD9. Dans une logique de préservation du caractère naturel de la zone, le zonage permet toutefois des aménagements mineurs pour l'accueil de publics dans le cadre d'activités touristiques et de loisirs. Il est ainsi adapté à l'activité du site et à ses éventuelles évolutions.	✓ Améliorer l'attractivité et le développement de la zone de loisirs Magicland.

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
AUH	Le zonage AUH est défini sur le secteur du Val-de-Ricard à Ensues-la-Redonne, en entrée Ouest de la commune. Une opération d'aménagement d'ensemble encadrée par une OAP est en cours de réalisation sur le secteur pour assurer la réalisation d'un projet résidentiel mixte, intégré dans son environnement naturel sensible dans un contexte d'entrée de ville.	✓ Favoriser le développement résidentiel du secteur Val de Ricard ...
AU3	Le zonage AU3 est défini en extension de la centralité commerciale du Rove sur le secteur de la Carrairade, dans une épaisseur contenue le long de la RD 568 jusqu'aux limites du massif. L'aménagement de ce secteur permettra de conforter la centralité commerciale par la réalisation d'un projet mêlant habitat et activités. La zone sera amenée à être ouverte à l'urbanisation dans un temps ultérieur à l'approbation du PLUi, suite à la réalisation d'une OAP de composition urbaine gérant l'aménagement du site. Dans ce cadre, le risque inondation reporté sur les planches de zonage sera pris en compte.	✓ Développer la mixité fonctionnelle habitat-activité sur la zone de la Carrairade.

7.2. 7B. Les communes balnéaires de la Côte bleue

Le sous-secteur 7B est constitué des communes de Sausset-les-Pins et de Carry-le-Rouet, ainsi que des secteurs des vallons du Romaron et de Valtrède situés sur la commune d'Ensuès-la-Redonne.

Le centre-ville de Carry-le-Rouet peut faire l'objet d'évolutions dans un objectif de densification mesurée. Plus au Nord, le secteur du Réganas est l'unique site à faire l'objet d'une OAP pour assurer la réalisation d'une opération cohérente, porteuse de l'essentiel des objectifs de la commune de Carry-le-Rouet, en harmonie avec son environnement.

Sausset-les-Pins est une commune où la densité et les enjeux de préservation du tissu existant supposent une faible densification. Le développement de la commune se fera aux alentours de l'entrée de ville Nord de la commune, à proximité de la RD4 au Sud de la RD9.

Dans les parties qui suivent, l'objectif est d'apporter des éléments justificatifs des éléments de zonage au regard de la prise en compte de :

- **Contexte topographique**

L'urbanisation du sous-secteur s'inscrit sur des pentes globalement orientées Nord / Sud, entrecoupées de quelques vallons (Vallon de l'Aigle, Jas Vieux / Réganas à Carry-le-Rouet ; Grand Vallat, Brûlot et Valapoux à Sausset-les-Pins). L'urbanisation dans ces vallons est contrainte par la pente et le risque d'inondation par ruissellement.

- **Articulation avec l'accessibilité, de réseaux**

A une échelle élargie, les communes sont reliées à l'A55 par la RD9 qui permet leur liaison relativement rapide aux centralités du Territoire. A l'échelle communale, le territoire est traversé par la RD 5, colonne vertébrale sur laquelle se greffent les voies de dessertes riveraines des quartiers pavillonnaires. Certains secteurs au Nord de la voie ferrée ne bénéficient pas d'une desserte optimale du fait de franchissements et de voies sous-dimensionnées (Pastissière à Carry-le-Rouet, Valapoux à Sausset-les-Pins).

La desserte par le train et l'articulation des rabattements (voitures, modes doux et bus) vers les gares restent perfectibles.

L'ensemble des quartiers est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

- **Prise en compte des risques**

L'ensemble des franges urbaines est particulièrement concerné par le risque incendie, lequel menace régulièrement les constructions et pose, au-delà des questions de gestion forestière, des questions d'accessibilité pour l'évacuation et l'arrivée des secours dans les zones les plus sensibles. Le risque inondation est également recensé dans les fonds de vallon (Valapoux à Sausset-les-Pins, Tuilière, centre-ville, Rouet et Jas Vieux à Carry-le-Rouet). Des mouvements de terrains tels que l'effondrement, l'éboulement dans les secteurs à la topographie la plus marquée, (notamment au niveau du littoral) ainsi que le retrait-gonflement des argiles concernent une grande partie des communes. En prévention de ce dernier risque, la commune de Sausset-les-Pins est couverte par un PPR retrait-gonflement des argiles qui s'impose au PLUi.

Les prescriptions issues de toutes études d'aléas connues s'imposent aux règlements des zones s'imposent au PLUi pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.

- **Intégration dans le paysage urbain**

Alors que le centre-ville de Carry-le-Rouet est scindé en deux : une partie « moderne » à l'Ouest, un tissu de centre-ville de type faubourg à l'Est, celui de Sausset-les-Pins présente une plus grande diversité dans les formes et les implantations et s'étend en quartiers de petits collectifs résidentialisés plus récents. Hormis ces secteurs, le développement d'immeubles collectifs se retrouve plus ponctuellement sur la Côte Bleue, au Rousset et au Rouet à Carry, à l'Espéron et en entrée de ville Nord (les Bénets) à Sausset-les-Pins.

Le reste du tissu est développé sous la forme d'opérations d'ensemble de maisons pavillonnaires, de densité moyenne, inscrit sous un couvert boisé depuis le Rouet jusqu'au centre de Sausset-les-Pins. Sur cette commune, quelques opérations présentent des densités supérieures avec des constructions mitoyennes (Grand Vallat et Sud de la Beaume). A Carry-le-Rouet, au Nord de la voie ferrée, l'urbanisation s'est constituée de façon plus spontanée, révélant une organisation peu optimisée et des densités plus faibles.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

Les deux communes sont largement couvertes par le massif de La Nerthe, dont les continuités écologiques viennent jusqu'en limite d'urbanisation et se prolongent ponctuellement le long de vallons du Grand Vallat à Sausset-les-Pins, du Réganas et des Eaux Salées

à Carry. Les vues sur mer depuis les quartiers pavillonnaires, ainsi que la couverture boisée de ces derniers sont à préserver. Le couvert boisé est à la fois une composante importante du paysage du littoral local, à la fois composante de la trame écologique pour l'avifaune notamment.

Sur le plan environnemental, le massif est couvert par un site Natura 2000 (Directive Habitat), ainsi qu'une ZNIEFF. Il est également identifié au SRCE comme réservoir de biodiversité « à remettre en bon état ». Le ruisseau du Grand Vallat constitue une zone humide rare et non négligeable pour le maintien de la biodiversité.

L'environnement marin est également protégé par un site Natura 2000 et deux ZNIEFF.

Le secteur fait l'objet de protection des espaces boisés par des EBC dans l'objectif de préserver les massifs remarquables contribuant à leur qualité paysagère et aux continuités écologiques. Dans le tissu urbain, des protections au titre du L.151-19 sont définies afin de préserver le cadre paysager en partie due à la couverture boisée des quartiers pavillonnaire du littoral (cf. Volume 3 du tome D).

- **Potentiel de densification / renouvellement**

L'organisation et les formes existantes dans les centres bloquent les dynamiques de renouvellement.

Les quartiers pavillonnaires et de collectifs étant généralement récents et d'une densité relativement importante, le potentiel de mutation y est quasiment nul, celui d'intensification urbaine très limité.

Une densification limitée est éventuellement possible sur des secteurs en entrée de ville Nord des deux communes, le long de la RD 5, notamment à Sausset où l'objectif sera de terminer et de conforter la façade urbaine du quartier et de développer des équipements nécessaires au fonctionnement de la commune mais également à son attractivité touristique.

Les principaux secteurs de projets se trouvent donc en extension, sur le site du Réganas à Carry-le-Rouet, sur lequel le projet d'aménagement en cours est géré par une OAP prenant en compte les sensibilités paysagères et environnementales. D'autres zones en entrée de ville Nord de Sausset-les-Pins, sur le Plateau ou le secteur la Pastissière feront l'objet de projet sur le long terme.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

 AU économique ou équipement

 AU résidentielle

 UB

 UBt

 UC1 et UC2

 UCt

 UE

 UP1

 UP2 à UP4

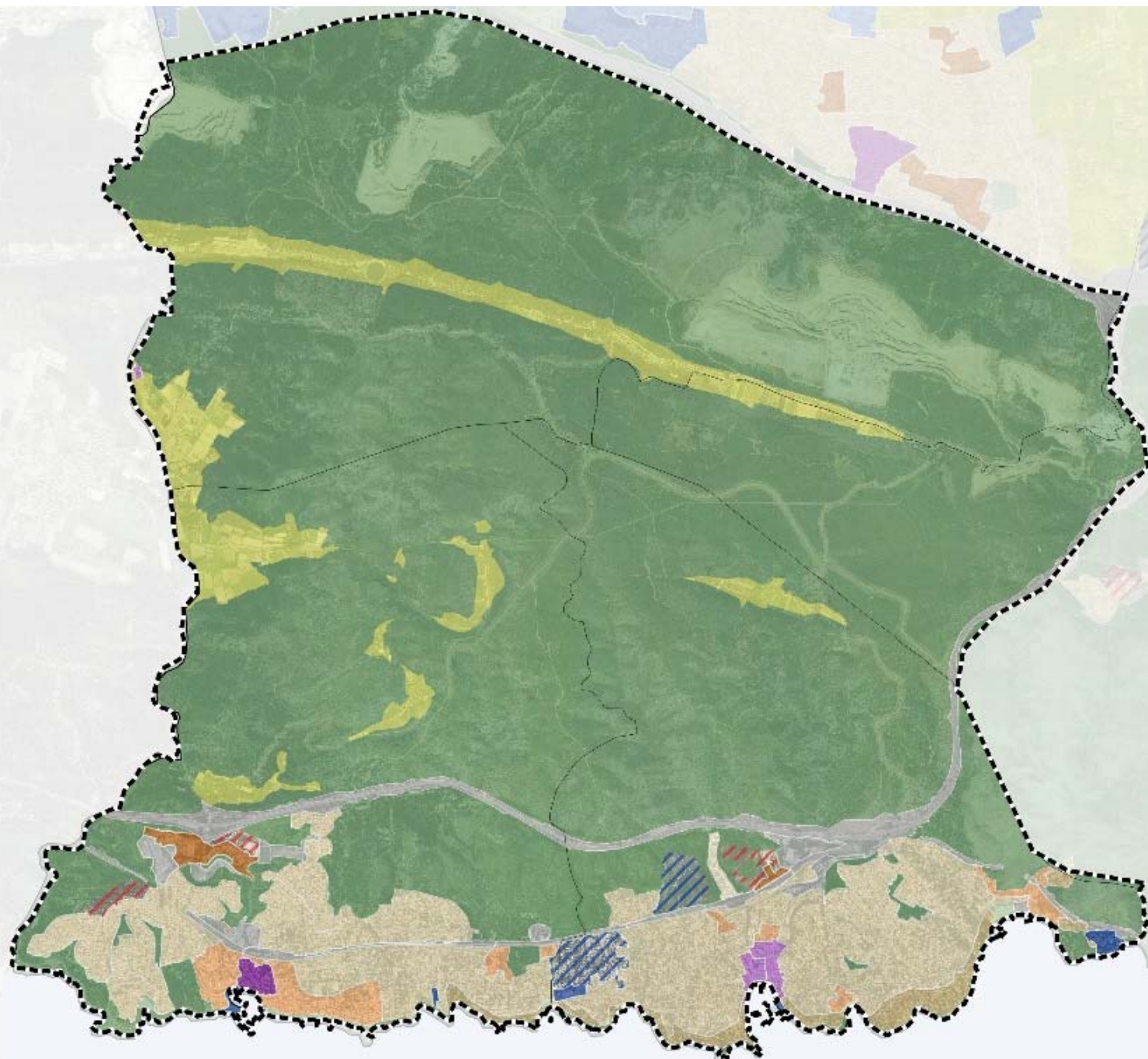
 UM

 UQ

 UV

 A

 N



Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UBt	Le zonage se retrouve les centres villes des deux communes. Les tissus sont hétérogènes et l'application de ce zonage revêt des objectifs différents. Sur la partie moderne du centre de Carry, le zonage permettra d'éventuelles opérations de renouvellement ou d'extension de construction(s), mais dans une morphologie plus en adéquation avec les hauteurs du tissu traditionnel (R+3). Sur la partie de type faubourg, le zonage permettra la conservation des formes existantes, tout comme dans le centre-ville de Sausset où les retraits sont l'agrément nécessaire à des voies souvent non plantées mais dont l'aménité est assurée par cette composante paysagère discrète mais caractéristique des tissus de village. Le zonage retenu permet ainsi d'assurer une évolution du tissu dans le respect de ces alternances afin de conserver les caractéristiques des zones.	✓ Conforter la centralité du cœur de village ✓ Conforter le commerce de proximité du centre-ville
UP	Il s'agit de l'intégralité des quartiers pavillonnaires des communes. Les quartiers pavillonnaires sont composés de maisons individuelles parfois mitoyennes et desservies par les réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour leur fonctionnement. Un gradient de densités est traduit par des indices de zone établissant une constructibilité plus (UP4) ou moins (UP1) importante en fonction d'une emprise au sol des constructions différenciées. A l'échelle de ce sous-secteur, les indices ont été définis en cohérence avec la densité constatée. L'essentiel du tissu pavillonnaire est classé en zone UP2, permettant ainsi une évolution mesurée des tissus par la mobilisation de dents creuses ou des divisions foncières ponctuelles, tout en prenant en compte les boisements protégés sur les parcelles. Les zones UP3 et UP4 sont définies sur les secteurs les plus denses dans lesquels l'intensification est difficilement envisageable. Enfin, les zones UP1 quant à elles, sont délimitées dans une bande proche du littoral, en EPR dans lesquels la préservation du paysage existant est primordiale. Au Sud de la voie ferrée, une partie des zones UP est couverte par une trame de protection des boisements au titre du L.151-19, afin de garantir le maintien de la qualité paysagère et l'ambiance maritime de ces secteurs.	✓ Conserver la morphologie des quartiers pavillonnaires ✓ Protéger les boisements au cœur du tissu urbain / Préserver le couvert de pins
UC	Il s'agit des quartiers à dominante d'habitat collectif aux abords du centre-ville, en entrée de ville Nord, sur le secteur de l'Espéron à Sausset-les-Pins, ou plus ponctuellement, aux abords du centre de Carry, au nord de la gare ou à proximité de la plage du Rouet. Le zonage est principalement adapté aux constructions d'immeubles collectifs. Les hauteurs retenues de R+2 (UCt1 et UCt2) à R+3 (UC1) permettent le confortement ou la réalisation de constructions d'immeubles intermédiaires, en transition avec les tissus pavillonnaires environnants. La définition de ce zonage correspond à l'existant constaté et permet la réalisation de constructions nouvelles en entrée Nord de Sausset-les-Pins, puis plus ponctuellement, dans le quartier de l'Espéron ou aux abords du Rouet.	✓ Faciliter l'évolution des tissus urbains situés autour de l'hyper-centre (Sausset-les-Pins)

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	Dans ces secteurs, des servitudes de mixité sociale ont été définies pour assurer une mixité des typologies de logements dans les opérations et répondre aux besoins en la matière.	
UM1	Il s'agit du quartier du Jas Vieux sur la commune de Carry-le-Rouet. Le zonage se développe sur des secteurs particulièrement peu desservis par les réseaux viaires (sous-dimensionnement) ou d'assainissement collectif (insuffisance). Ce quartier d'habitat individuel s'est constitué de façon spontanée par la mobilisation de grandes parcelles présentent également des sensibilités environnementales du fait de la proximité immédiate de continuités écologiques et de l'existence des risques incendie et inondation. La zone UM1 vise la limitation de l'urbanisation aux seules extensions des constructions existantes, dans un objectif de limiter le nombre d'habitants dans des secteurs faiblement desservis par les réseaux viaire et d'assainissement, qui plus est lorsque ceux-ci sont soumis à des risques majeurs.	✓ Limiter la densification dans les secteurs situés entre la voie ferrée et le RD9 (hormis les zones d'extension urbaine sur lesquelles des projets sont avérés)
UEsN1	Il s'agit des quais et des secteurs de mise à l'eau des ports des centres-villages ainsi que du Rouet. Le zonage tel que défini permet le maintien et l'aménagement des activités en place.	✓ Valoriser le port de plaisance
UEt1	Il s'agit de secteurs proches de la mer, au Nord de l'anse du Petit Rouveau, avenue Jules Moulet à Sausset-les-Pins, à l'entrée du camping et sur le village vacances de la calanque des Eaux Salées à Carry-le-Rouet. Sur ce dernier site, le zonage permet le confortement de l'activité et des potentiels d'hébergement qu'elle propose. Sur les deux autres sites, l'objectif visé est le développement d'une offre hôtelière nouvelle, participant à l'augmentation de l'offre d'hébergement sur la Côte Bleue, conformément aux ambitions du Territoire d'accueillir.	✓ Développer le tourisme littoral par le renforcement de l'offre touristique existante (Carry-le-Rouet) ✓ Développer et diversifier l'offre touristique, principal atout de la commune (Sausset-les-Pins)
UQP / UQI	Le zonage UQP est défini sur les pôles d'équipements sportifs, ainsi que sur les pôles d'équipements mixtes aux entrées de villes Nord des deux communes. Il s'agit également du pôle d'équipement du Rouet (base nautique et salle polyvalente) et de la station d'épuration Carry-Sausset sur laquelle le zonage UQP est strictement circonscrit par la zone Ns. Le zonage permet de garantir la pérennité et le développement des équipements sur le territoire et leur développement au regard des besoins des communes en termes de satisfaction des besoins des habitants mais également d'attractivité touristique. Ainsi, à Sausset-les-Pins, les zones UQP ont ponctuellement été élargies par rapport aux sites existants, autour du parcours de santé, mais également du stade de football jusqu'au club-house du golf afin de permettre la réalisation de projet d'équipements nécessaires au renforcement de l'attractivité de la commune. Au Rouet, de par la proximité immédiate du rivage, la hauteur réglementaire des constructions a été limitée à 10 m.	✓ Adapter la programmation des équipements en cohérence avec le développement urbain (Sausset-les-Pins) ✓ Maintenir pour du long terme, une zone dédiée à l'habitat et aux équipements sur le plateau Ouest (Sausset-les-Pins) ✓ Développer et diversifier l'offre touristique, principal atout de la commune (Sausset-les-Pins)

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	Les établissements de services publics ou d'intérêt collectif inclus dans le tissu urbain ne font quant à eux pas l'objet de zonage spécifique, les zones mixtes prévoyant des règles spécifiques pour la réalisation ou l'extension de ces constructions.	
UVp	Le zonage est défini sur les zones de plage situées en milieu urbain, lesquelles sont aménagées pour l'accueil d'équipements sanitaires, de surveillance, de locaux d'entretien et/ou à destination d'activités de loisirs et facilitent l'installation d'occupation temporaires. Ces plages constituent de véritables espaces et équipements publics qui contribuent grandement à la qualité de vie des citoyens et participent au renforcement de l'attractivité touristique. Il s'agit des plages urbaines des deux communes, incluant notamment celle du Rouet et son stationnement à Carry-le-Rouet.	1.4.2 Structurer les pôles de loisirs et touristiques littoraux (cahier global)
A	Le zonage A2 est défini sur plaine agricole de l'Escalette située au Nord-Ouest de la commune, à cheval sur les communes de Sausset-les-Pins et de Châteauneuf-les-Martigues, en limite de Martigues. Cette plaine agricole à majorité viticole accueille des exploitations dynamiques qui s'appuient sur une appellation d'origine protégée Coteaux d'Aix vectrice d'une image positive du terroir. A Sausset-les-Pins, trois vallons sont concernés par un zonage A1 : le vallon du Capelan, le vallon du Valesté Loué, le vallon de la Folie. C'est également le cas du vallon du Romaron à Carry-le-Rouet. Ces entités, aléatoirement cultivées, plantées de vignes ou d'oliviers, sont définies dans une perspective à minima de maintien, voire de reconquête agricole de ces vallons. Ces espaces constituent également des coupures dans le massif, assurant la limitation de la propagation des incendies. Enfin, ce zonage assure la préservation des caractéristiques paysagères de ces secteurs en fond de vallon et développés sur coteaux. Il admet toutefois des constructions de taille réduite, suffisantes pour l'entreposage de matériels nécessaires aux exploitations.	✓ Valoriser les potentialités agricoles du secteur du Romaron (Carry-le-Rouet) ✓ Protéger de l'urbanisation les secteurs [...] de l'Escalette ✓ Permettre la préservation et la valorisation du paysage de la plaine agricole de Saint-Pierre/Saint-Julien via le développement de la viticulture (Sausset-les-Pins)
Ns	La zone Ns couvre deux types d'entités : l'intégralité de la partie boisée du massif de La Nerthe (hors zones A1), ainsi que des secteurs boisés de taille plus réduite en milieu urbain. A Sausset-les-Pins, il s'agit de secteurs dans les quartiers du Grand Vallat depuis la zone humide jusqu'au château de Charles Roux, des Gorges et de la Beaume depuis le pôle d'équipements Nord jusqu'à la voie ferrée, ou encore de l'Espéron. A Carry-le-Rouet, il s'agit de continuités de part et d'autres du Jas Vieux, entre les zones AU définies, de secteurs dans les quartiers de Bellevue et du Bastidon. La zone vise à préserver les entités naturelles de toute construction, pour des motifs d'ordre écologiques et/ou paysagers. En milieu urbain, les zones définies assurent le maintien de la trame verte, complétée par l'instauration de protections boisées. Les zones N sont soit localisées en fond de vallon, soit en points hauts ou sur les belvédères du littoral (château Charles Roux, chapelle Notre-Dame du Rouet) assurant à la fois la préservation de fonctions	✓ Protéger les cœurs de nature du Massif de la Nerthe et les espaces naturels littoraux majeurs ✓ Préserver la coupure d'urbanisation entre Carry-le-Rouet et Ensues-la-Redonne ✓ Maintenir les espaces naturels de transition entre le Jas Vieux et les quartiers d'extension de la Pastissière et du Réganas ✓ Conforter la préservation du secteur de la Chapelle (Carry-le-Rouet) ✓ Préserver la continuité écologique du Grand Vallat (Sausset-les-Pins)

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	écologiques, notamment sur le secteur du Grand Vallat, et la conservation d'espaces de respiration et de points de vue sur le littoral.	✓ Valoriser le Château de Sausset
Nh	Plusieurs secteurs de petites dimensions sont concernés sur le territoire : le hameau de la Folie, ainsi que ceux du Brulôt ou de Valapoux à Sausset-les-Pins, ou encore les pentes Ouest du belvédère de la chapelle du Rouet à Carry. Ces secteurs à très faible densité bâtie présentent globalement des caractéristiques naturelles et paysagères (hameau agricole et coteau littoral) qu'il convient de préserver. De plus, leur très faible accessibilité (déficit d'infrastructures viaires et absence d'assainissement collectif) ne permet pas d'envisager le développement de ces secteurs. Ce zonage permet toutefois la reconnaissance et l'évolution modérée des constructions existantes.	✓ Conforter la préservation du secteur de la Chapelle (Carry-le-Rouet) ✓ Protéger de l'urbanisation les secteurs [...] de la Folie (Sausset-les-Pins)
Nt	Le secteur Nt concerne le parcours du golf à Sausset-les-Pins. Le zonage permet les aménagements ponctuels qui pourraient être nécessaire à l'évolution de la fréquentation du site tout en respectant le caractère ouvert et naturel de celui-ci.	✓ 1.4.2 Structurer les pôles de loisirs et touristiques littoraux (cahier global) ✓ Développer et diversifier l'offre touristique, principal atout de la commune (Sausset-les-Pins)
AUH /AU1	Le zonage AUH est défini sur une le secteur du Réganas (Carry-le-Rouet) en cours d'aménagement, lequel fait l'objet d'une OAP qui en gère les modalités d'urbanisation en tenant compte de la sensibilité environnementale et paysagère. D'ailleurs, le dessin de la zone AU s'entremêle avec la zone Ns préservant une partie du secteur en zone naturelle, favorisant ainsi l'intégration des constructions dans le paysage du site. Le projet a également été fondé en connaissance du risque incendie présent aux portes du site. Les aménagements des accès, d'une piste DFCL périmétrale ainsi que des postes d'eau sous pression nécessaires à la défense contre les incendies sont des conditions à l'urbanisation du site. Le zonage AU1 est défini en entrée de ville Nord de Sausset-les-Pins, sur deux secteurs distincts. Il s'agit d'une part, du plateau situé entre le quartier du Grand Vallat et le pôle d'équipements publics des Benêts, d'autre part, du foncier situé entre la RD9, le golf et les terrains de sports dans le quartier de la Beaume. La zone AU permet d'y envisager le développement futur de la commune dans laquelle les potentiels de renouvellement ou d'intensification urbaine sont quasiment nuls. Sur le plateau entre le Grand Vallat et les Benêts, le développement prendra la forme d'un quartier mixte, intégrant notamment de nombreux équipements pour compléter l'offre et correspondre aux besoins générés par la réalisation de nouveaux logements. Ces projets, seront engagés en phase d'étude dans le temps du PLUi, mais leur opérationnalité dépassera potentiellement l'horizon 2030. Celle-ci est couverte par une servitude de mixité sociale qui impliquera la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux dans la programmation à venir, ce pour répondre aux réels besoins de la population dans un contexte foncier tendu. Un périmètre d'impact de	✓ Prévoir l'ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière du Réganas (Carry-le-Rouet) ✓ Finaliser l'urbanisation de l'entrée de ville par la RD5 (Sausset-les-Pins) ✓ Maintenir pour du long terme, une zone dédiée à l'habitat et aux équipements sur le plateau Ouest (Sausset-les-Pins)

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	la TVB est également dessiné pour garantir la réalisation des études environnementales nécessaires à la prise en compte et la préservation de la trame verte et bleue au moment de l'ouverture à l'urbanisation. La zone située en entrée de ville sera amenée à être ouverte à l'urbanisation dans un temps ultérieur à l'approbation du PLUi, suite à la réalisation d'une OAP gérant l'aménagement du site et prenant en compte les sensibilités environnementales identifiées.	
AU4	Il s'agit du camping de Carry-le-Rouet. Ce site attractif et pourvoyeur d'hébergements touristiques est vieillissant. Dans une optique de renforcer l'attractivité du territoire, une mutation partielle et une amélioration du fonctionnement du site sont à envisager. Dans un secteur non desservi par les réseaux, la zone AU4 laisse au Territoire le temps d'envisager un projet d'aménagement d'ensemble, visant l'équipement et la valorisation du site pour contribuer au développement touristique de la Côte Bleue. La zone sera amenée à être ouverte à l'urbanisation dans un temps ultérieur à l'approbation du PLUi, suite à la réalisation d'une OAP gérant l'aménagement du site en tenant compte de la sensibilité paysagère liée à la proximité du littoral.	✓ Maintenir la zone de développement touristique correspondant au camping (Carry-le-Rouet)
AU5	Il s'agit d'un secteur au Nord du quartier de la Pastissière, développé sur un plateau au Nord de la voie ferrée. La zone AU définie permet d'y envisager le développement des équipements de la ville à moyen terme. La zone sera amenée à être ouverte à l'urbanisation dans un temps ultérieur à l'approbation du PLUi, suite à la réalisation d'une OAP gérant l'aménagement du site et prenant en compte les sensibilités environnementales identifiées, ainsi que toutes les problématiques de gestion des risques et d'accès au site.	✓ Maintenir la zone d'extension à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général de la Pastissière (Carry-le-Rouet)

8. Les contreforts des massifs de l'Etoile et du Garlaban

Rappel des principales caractéristiques du secteur

La grande entité des contreforts des massifs de l'Etoile et du Garlaban comprend 3 communes Allauch, Plan-de-Cuques et Septèmes-les-Vallons. La caractéristique majeure est une entité géographique similaire, avec des communes en continuité urbaine de Marseille qui s'étendent sur les piémonts et de ce vaste massif, avec une urbanisation jusque dans des vallons infiltrés au sein de l'espace naturel.

L'urbanisation est développée sous la forme de noyaux villageois ancestraux et d'anciens hameaux agricoles. L'urbanisation contemporaine a fait émerger des secteurs de grands collectifs et des zones pavillonnaires d'anciens secteurs agricoles, en fond de vallons ou encore sur les piémonts et les coteaux des massifs.

Ce secteur présente un profil résidentiel important, on retrouve peu de secteurs d'activités, à l'exception de quelques zones d'activités récentes et dynamiques (Fontvieille à Allauch, Haute-Bédoule à Septèmes-les-Vallons..). Septèmes-les-Vallons présente la caractéristique principale d'être une ancienne ville industrielle avec de nombreuses friches.

Le commerce de proximité se structure autour des noyaux villageois existants avec des attractivités différentes selon les centralités (en fort déclin à Septèmes-les-Vallons, attractif à l'échelle de la commune à Allauch et Plan de Cuques). Ce territoire ne dispose pas de commerces autres que les achats de proximité, les pôles commerciaux de Marseille ou de Plan de Campagne, relativement proches, répondent aux besoins des habitants en termes d'achat.

Le réseau des équipements est structuré autour de la proximité avec une offre adéquate. On ne rencontre pas d'équipements métropolitains mais certains à l'échelle du bassin de vie (Hôpital d'Allauch, théâtre de Verdure d'Allauch, l'espace culturel Jean Ferrat à Septèmes...).

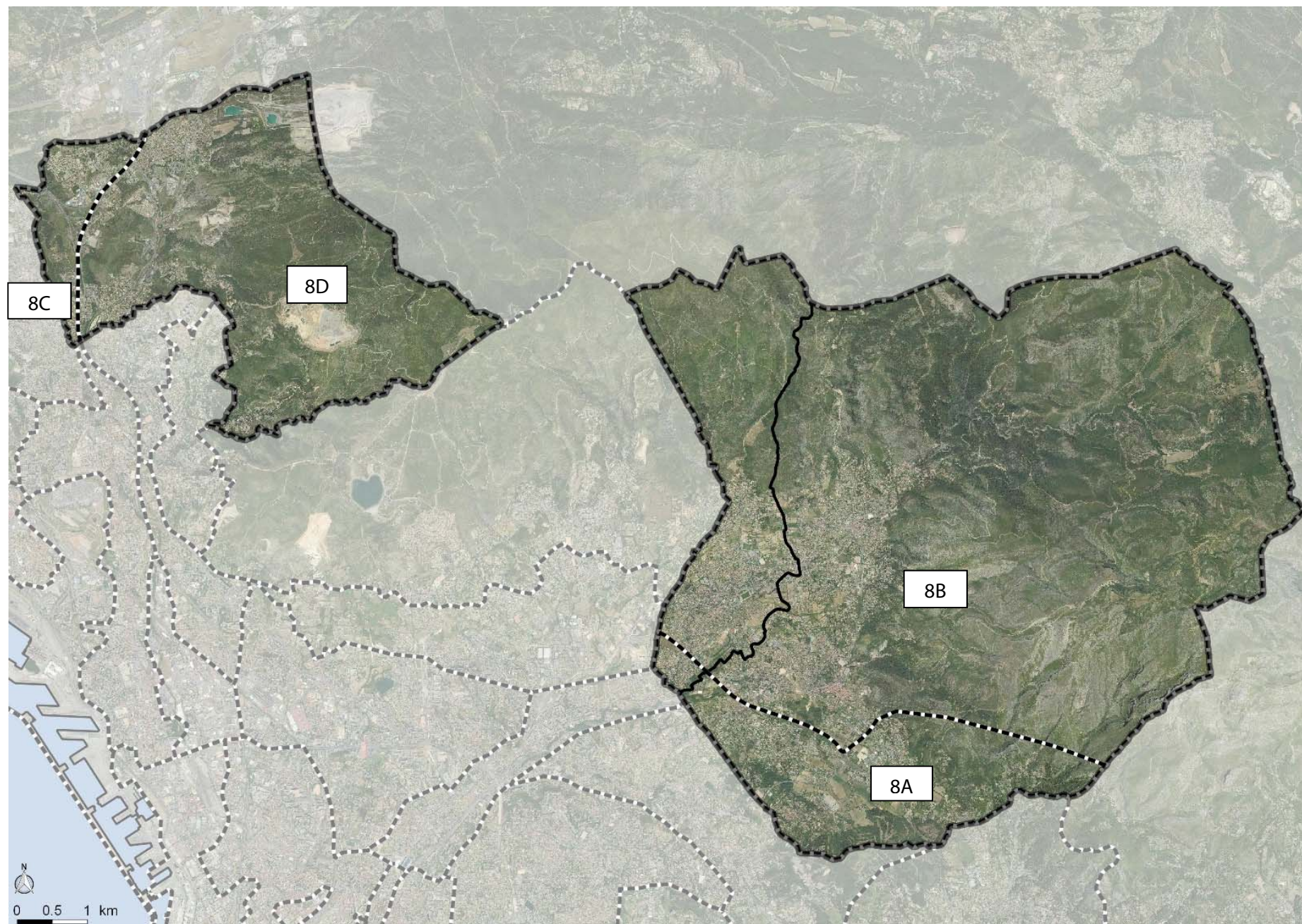
Même si les entités géographiques sont liées, le fonctionnement urbain et le profil résidentiel sont relativement différents entre Septèmes-les-Vallons et le binôme Plan-de-Cuques – Allauch. Des caractéristiques similaires sont observées entre Allauch-Plan de Cuques, avec une attractivité résidentielle très élevée, une qualité de vie reconnue au travers de son environnement et son offre de logements privés. Ce secteur présente des problématiques importantes de déplacement, avec un réseau de voirie mal calibré et peu connecté, un manque de structuration urbaine ainsi qu'un marché immobilier en tension lié à une trop grande attractivité.

Septèmes-les-Vallons est beaucoup mieux connectée avec la présence d'échangeur autoroutier (Saint-Antoine) ainsi qu'une gare. La commune soumise à des nuisances sonores importantes (A7 et voie ferrée) ainsi qu'à une image industrielle défavorable est moins attractive sur le plan résidentiel. Néanmoins les potentiels de mutation et de renouvellement sont importants.

Description des sous-secteurs composant l'entité des massifs de l'Etoile et du Garlaban

De manière à avoir une présentation plus fine, l'entité « contreforts des massifs de l'Etoile et du Garlaban » a été redécoupée en 4 sous-secteurs :

- 8A : Sud Allauch-Plan de Cuques (Cavaou, La Pounche, Les Embucs, Enco-de-Botte, Fontvieille et Barbaraou)
- 8B : Nord Allauch-Plan de Cuques (Les Mourgues, Le Village, les Plaines Ouest, Sainte-Euphémie, Les Briands, Les Vidares, Gardanens, les Naudins, Pichauris, Le Logis-neuf, La Fève, Les Maurins, Les Gaspiates, Les Côtes-Rôties, Les Gonagues, Les Rascous, Tardinaou, Le Village, Les Gourres)
- 8C : Ouest Septèmes-les-Vallons (La Haute-Bédoule, les Castors Isabella, Les Cadeneaux)
- 8D : Est Septèmes-les-Vallons (centre-ville, Le Belvédère, Fabrégoules, Le Vieux-Caillois, Freyguières, Vallon du Maire, La Gouargue, La Gavotte-Peyret, Notre-Dame-Limite, Les vallons de la Rougère, les Mayans et les Peyrards)



8.1. 8A. Sud Allauch – Plan-de-Cuques

Le sous-secteur 8A est situé sur les communes d'Allauch et Plan de Cuques. Il est constitué des quartiers de Cavaou, La Pounche, Les Embucs, Enco-de-Botte, Fontvieille et Barbaraou, ainsi que des secteurs à enjeu (OAP La Pounche, Les Embucs, Le Golf d'Allauch, Gayedon-Gramenoué, ainsi que le secteur d'enjeu lié au passage de la RD4d). Ce sont des espaces de plaines urbanisées et agricoles, d'interface avec Marseille et d'entrée de ville. Ce sous-secteur est en structuration autour du tracé du RD4d-Linéa.

- **Contexte topographique**

La topographie alterne plaines (Cavaou, La Pounche, Enco-de-Botte), petites collines (Les Madets, forêt de la Salette) et prémices des piémonts du massif de l'Etoile (Barbaraou au contact avec la Treille et le Vallon de Passe-Temps). L'urbanisation est limitée avec des zones agricoles dynamiques, des espaces naturels importants. En revanche du potentiel foncier urbanisable existe dans la plaine sur d'anciens espaces agricoles. Ce sous-secteur notamment dispose d'attrait paysager, avec des vues dominantes vers les massifs et le vieux village d'Allauch. L'urbanisation s'est développée de façon quasi exclusive sous forme de pavillonnaires, à la fois en tissu diffus sur de grandes parcelles ou plus organisés sous forme de lotissements avec des parcelles plus contraintes.

- **Articulation avec l'accessibilité et les réseaux**

Le secteur est globalement saturé par la circulation automobile et peu maillé. Notamment entre La Pounche, Enco de Botte et en direction du 13^e arrondissement de Marseille, les voies sont étroites avec des difficultés de stationnement et une absence d'espace dédié pour les modes doux sur les voies publiques.

La RD4d-Linéa viendra mailler le secteur et apporter une amélioration à la grande accessibilité métropolitaine. Actuellement la desserte en transports en commun est inefficace avec seulement une ligne de bus desservant certains espaces. La D44g et la D4a sont les voies structurantes permettant de desservir les futurs espaces d'ouverture à l'urbanisation comme les Embucs, Fontvieille et Barbaraou. En dehors de ces voies, les voiries sont mal calibrées et venant souvent butter dans les espaces naturels (Sud Enco-de-Botte, Est Barbaraou, Vallon de Passe-Temps).

- **Prise en compte des risques naturels**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques sont présents :

- Le risque Inondation : Plan de Cuques dispose d'un PPR ruissellement urbain et débordement du Jarret qui contraint déjà certaines zones. Un PPRI concernant le Jarret est prescrit, en cours d'étude il comprend les 2 communes de Plan de Cuques et Allauch (pour le sous-secteur, des impacts du PPRI se font sur la partie du parc du Bocage et ses abords, contraignant toutes évolutions bâties).
- Incendie : important au niveau de la Salette et dans les franges du Garlaban à Barbaraou et dans le vallon de Passe-Temps, un zonage limitant l'urbanisation a été inscrit sur ces secteurs. Allauch et Plan de Cuques ont un PPRIF approuvé.
- Mouvement de terrain : présence d'anciennes carrières souterraines de gypse dans la partie Est du territoire (Pichauris, les Gours, les Bellons). Il existe également d'anciennes carrières de craies (San Peyre) **Les plans de prévention des risques et les prescriptions issues des études d'aléas s'imposent aux règlements des zones pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.**

- **Intégration dans le paysage urbain**

Ce sous-secteur ne comporte pas de noyau villageois, seul la Pounche et Enco-de-Botte présentent des structures de petits hameaux anciennement agricoles. L'urbanisation s'est faite majoritairement sous-forme de lotissements individuels (Plan de Cuques, La Pounche, Barbaraou...), de petits collectifs spontanés plus récents intégrés au tissu pavillonnaire et des espaces d'activités : industriels à Fontvieille et commercial à Barbaraou. Le patrimoine est caractérisé par quelques bâtiments isolés, témoins du patrimoine agricole et bastidaire passé (bastide de Fontvieille, Château de Carlevan).

Aux abords du Garlaban et de la forêt de La Salette, on retrouve un paysage de mitage caractéristique des franges urbaines, avec de l'habitat individuel sur de grandes parcelles et un couvert végétal important. La préservation de ces sites et la non-densification de ces secteurs sont inscrites au zonage.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

Le sous-secteur est un grand réservoir de biodiversité du Garlaban avec plusieurs protections environnementales qui montrent la richesse du site (Natura 2000, ZNIEFF...). La forêt de la Salette à la fois sur Allauch et Marseille, présente une continuité paysagère avec le Garlaban et est une véritable coupure verte entre les 2 communes.

Au sein du tissu urbain, des poches vertes permettent de scander le paysage et sont une source d'attractivité pour ce territoire à forte qualité de vie et une proximité avec l'environnement naturel recherchée par les populations résidentes (colline des Madets, La Tuilière).

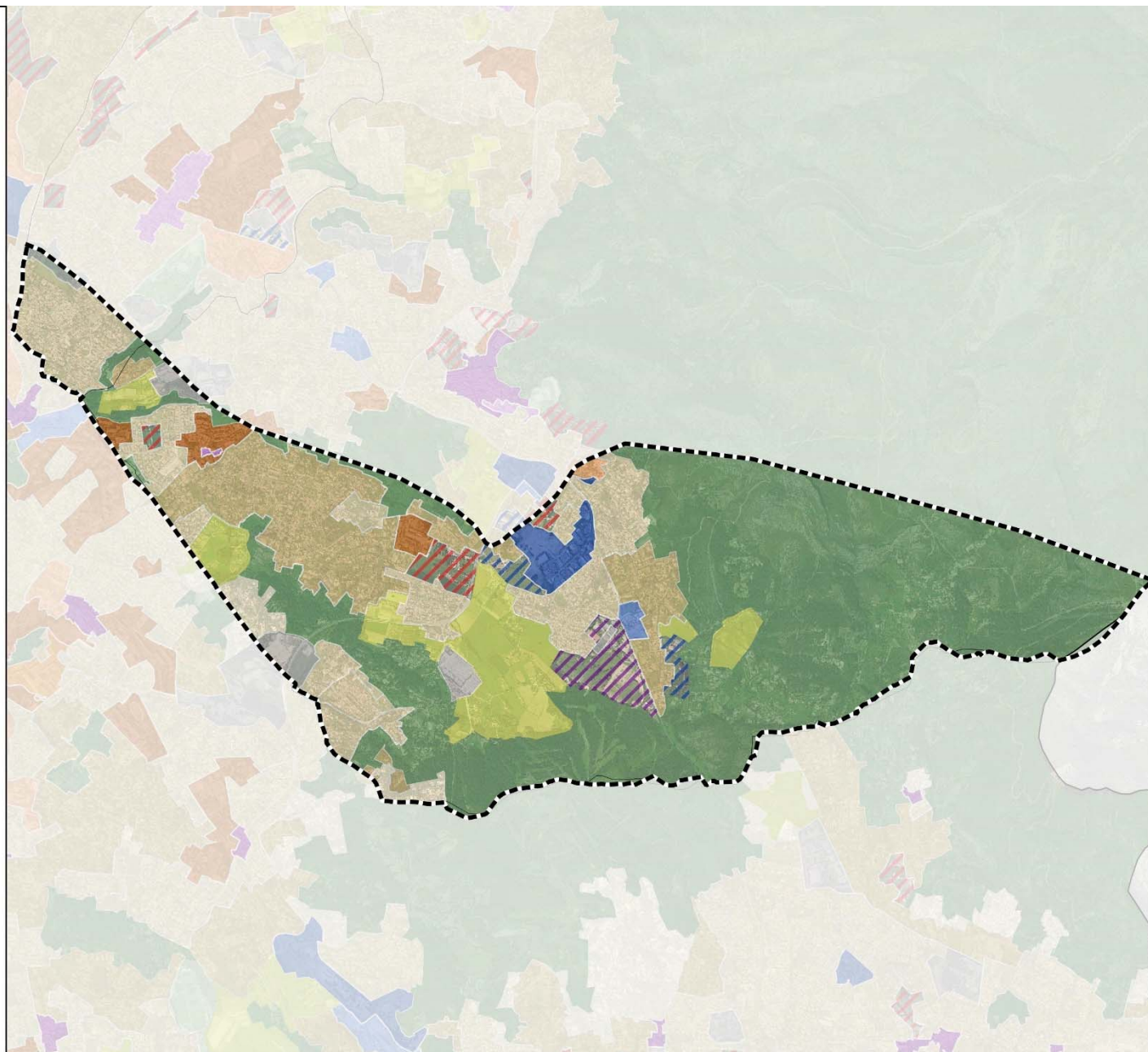
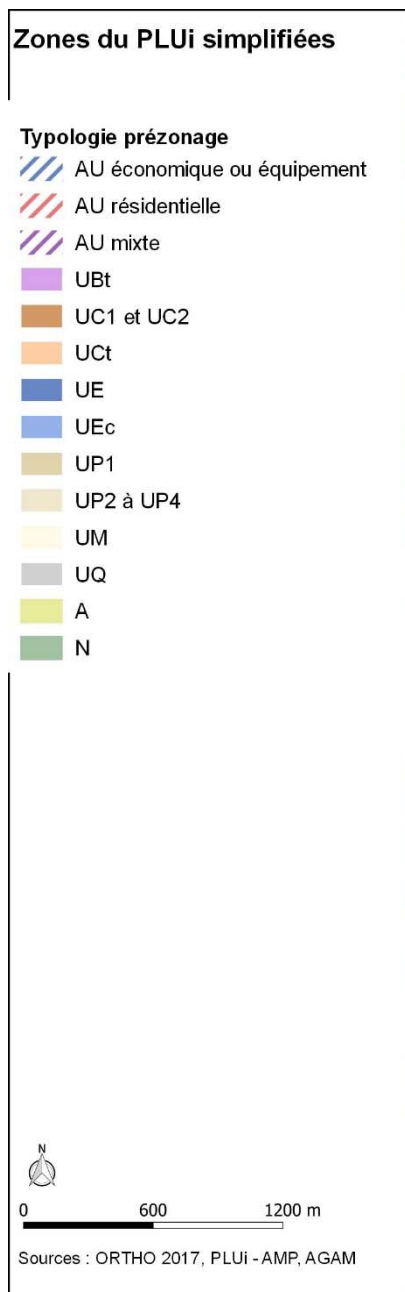
Au-delà du zonage de protection, les boisements nombreux sur ce territoire, sont identifiés de façon complémentaire avec des EBC ou des protections de type L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. (*cf. volume 3 du tome D*).

- **Potentiel de densification / renouvellement**

Le tissu pavillonnaire présente peu de capacité de densification, compte-tenu d'un réseau de voirie souvent peu calibré et de l'éloignement des transports et des centralités-lieux de vie. A l'exception de la partie de Plan de Cuques qui jouit d'un maillage viaire plus important et d'une proximité de la centralité de Croix-Rouge et du pôle d'échanges de La Rose.

En revanche les secteurs d'extension urbaine sont importants, en continuité avec l'urbanisation existante. Certains sont le support de la constitution de futures opérations d'ensemble avec une mixité sociale et dans les formes urbaines, ces secteurs sont à proximité du futur RD4d-Linéa (Cavaou, La Pounche, Les Embucs, Gayedon-Gramenoué, Barbraou) qui permettra un désenclavement du secteur et une liaison métropolitaine renforcée. La zone d'activités de Fontvieille dispose de capacités d'évolution afin de répondre aux besoins de foncier économique et l'extension des entreprises existantes.

Le Golf d'Allauch est un secteur à enjeu, avec à terme un projet structurant lié au développement touristique et la création d'équipements mais aussi des logements à engager sur le secteur. Ces évolutions permettront également à termes de valoriser la bastide de Fontvieille, classée monument historique.



Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UBt2	Il s'agit du noyau villageois de la Pounche, boulevard Ange Martin (Allauch) qui présente les caractéristiques d'un village-rue.	✓ Conjuguer densification de la centralité et préservation de l'identité séculaire du vieux village (Allauch).
UC1 / UCt2	Il s'agit des quartiers du centre de La Pounche et Les Embucs (Allauch). Tissu discontinu de collectifs, l'emprise est limitée et une part importante d'espaces verts est exigée dans ces secteurs. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. A la Pounche et aux Embucs, au vu des contraintes paysagères et de bonne intégration au sein d'un tissu pavillonnaire, le choix a été fait de maintenir les constructions dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...). Les zonages UC1 et UCt2 ont été positionnés sur ces sites. Le UC1 au regard du tissu collectif existant et le UCt2 pour des projets de développement à venir, le choix d'une hauteur de 10 m maximum a été fait afin de maintenir une harmonie avec le tissu pavillonnaire voisin déjà constitué.	✓ Maîtriser les impacts de l'urbanisation en piémont pour préserver l'identité paysagère communale et le rayonnement du centre ancien ✓ Renforcer la centralité organisée autour du centre ancien, afin de conforter son attractivité
UCt1	Ce zonage est défini sur le secteur du Château et du Parc de Carlevan incluant les résidences qui les bordent. Au Sud du centre-ancien de la commune d'Allauch, ce site fait l'objet de projets confortant l'attractivité de ce dernier par la réalisation d'un hôtel, mais également d'une résidence sénior participant à la diversification de l'offre d'hébergement sur la commune et le territoire. Le zonage a été retenu car il assure une insertion optimisée des constructions dans un environnement de parc, limitant leur impact paysager par des règles d'emprise et de hauteur modérées. En outre, le site fait l'objet de protection de type EBC pour assurer la préservation des arbres du parc.	✓ Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins
UP1 à UP4	Il s'agit des quartiers du Sud de Plan-de-Cuques, de La Pounche à Enco-de-Botte, Barbaraou et Carlevan à Allauch. Tissu pavillonnaire où les constructions sont implantées en retrait des voies et avec un pourcentage d'espaces verts importants. Des zonages indicés ont été définis ouvrant plus ou moins de possibilités de construire, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers...). Sur ces quartiers, au vu des contraintes le choix a été majoritairement fait de maintenir les constructions dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...). Le secteur pavillonnaire du Sud de Plan-de-Cuques est en UP3 au vu du bon calibrage des réseaux et de la proximité immédiate de ce secteur au tissu urbain marseillais (centralité de Croix-Rouge). Le vaste secteur pavillonnaire de La Pounche est en sous zonage UP1 afin de limiter la densification de ce secteur avec des problématiques de maillage et de voies en impasse. Ce zonage se retrouve également ponctuellement sur la partie la plus urbaine de la traverse de la Langouste pour permettre l'extension de la clinique Valfleur.	✓ Les zonages UP sont situés en limitation de l'urbanisation (UP1) et en évolution de l'urbanisation (UP2b) sur une faible partie à proximité des collectifs de La Pounche.

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	A Enco-de-Botte (Allauch), plusieurs gradations d'indice UP ont été positionnés selon les formes urbaines existantes et les conditions d'accessibilité. En effet les lotissements existants relativement denses sont en UP4 et UP3.	
UM1	Il s'agit des secteurs Sud d'Enco-de-Botte à Allauch en contact avec la forêt de la Salette (traverses de la Salette) et le secteur habité de la Tulière. Dans ce secteur en UM1, seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées. Le secteur est en cohérence avec Marseille, pour des raisons d'accessibilité, de risque incendie élevé et de préservation du couvert végétal.	✓ Limiter le développement des secteurs de frange urbaine. ✓ Permettre les évolutions et extensions selon les besoins des sites à vocation d'équipements médico-sociaux de la Pagerie et de Valfleur, tout en prenant en compte les enjeux de desserte et de préservation des espaces boisés.
UEb1 / UEc1	Il s'agit des secteurs de Fontvieille et Barbaraou à Allauch. Le zonage économique permet avec plusieurs indices de cibler les vocations et le type d'activités économiques ciblées sur ces sites, afin d'éviter la concurrence des fonctions et valoriser le foncier. Fontvieille est une zone d'activités existantes en UEb1 avec des entreprises d'artisanat et productive, il s'agit de conforter sa vocation productive et artisanale. Barbaraou à Allauch est en entrée de ville depuis Marseille, un pôle commercial de proximité permettant de répondre à la demande locale. Le zonage UEc1 est adapté à l'activité commerciale et au bureau.	✓ Conforter la vocation économique des zones dédiées. ✓ Permettre le développement de la zone d'activités de Fontvieille. ✓ Assurer une pérennité des espaces commerciaux de l'entrée de ville Sud (Barbaraou).
UQP	Il s'agit du pôle d'équipement de La Pounche, du pôle d'Enco-de-Botte, du transformateur EDF d'Enco-de-Botte ou encore de la bastide de Fontvieille à Allauch et du futur pôle d'équipement technique de Plan de Cuques. Le zonage équipement permet l'implantation d'équipement public répondant aux besoins de la population en termes scolaire, sportif, de santé, d'hébergement spécifique, ... Le pôle de la Pounche comprend l'Hôpital d'Aubagne et le collège, son extension et un projet de parking en lien avec la mise en service de la LINEA-RD4d à proximité des écuries de Loubresse. Le pôle d'Enco-de-Botte comprend des équipements sportifs appartenant au GPMM qui sont sous emplacement réservé pour l'implantation du futur lycée d'Allauch. Le secteur de la bastide de Fontvieille a été défini pour permettre la pérennité et les extensions éventuelles de la salle des mariages communale, ainsi que de la maison des séniors. Le pôle de Plan de Cuques comprend des terrains aujourd'hui en friche mais qui permettront de relocaliser les services techniques municipaux impactés par le tracé de la LINEA-RD4d.	✓ Améliorer l'offre d'équipements de proximité, en adéquation avec l'augmentation de la population à termes.
AUH	Les zones AU ouvertes à destination principale d'habitat définissent des quartiers résidentiels émergents, en cours d'aménagement ou dont les équipements et réseaux sont suffisants pour envisager des projets à court terme. Il s'agit des zones de La Pounche, à proximité du noyau villageois éponyme et Les Embucs à Allauch.	✓ Anticiper les effets de l'amélioration de l'accessibilité avec la LINEA

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
AUH	Ces zones sont situées dans l'enveloppe urbaine, le long des principaux axes reliant Allauch à Marseille et donc bien accessibles. Le dimensionnement et la programmation prévisionnelle dans ces zones permet au Territoire de répondre aux objectifs ambitieux de création de logements et de diversification de l'offre sur la commune d'Allauch. Ces zones sont d'ailleurs assorties d'une servitude de mixité sociale (inscrit au contrat de mixité sociale) imposant un minimum de 50% de logements sociaux dans la programmation globale de logements, permettant aux communes de contribuer à l'effort de production de logements accessibles et de tendre vers les 25% de logements sociaux dans leur parc de logement social à l'horizon 2030. Ces zones AU s'accompagnent systématiquement d'OAP sectorielles de composition urbaine qui dessinent dans les grandes lignes, les futurs projets et permettent d'assurer la prise en compte du contexte urbain et environnemental de ces quartiers. Ces zones sont pour la plupart urbanisables sous la forme d'opérations d'ensemble. Ces secteurs font l'objet d'OAP de composition urbaine qui déclinent les projets et font l'objet d'une justification particulière.	✓ Valoriser les potentialités urbaines liées à la création de la LINEA ✓ Anticiper les effets de l'amélioration de l'accessibilité avec la LINEA ✓ Valoriser les potentialités urbaines liées à la création de la LINEA
AU1	Une zone AU1 stricte à destination principale d'habitat est définie sur le secteur de Gayedon-Gramenoué à Allauch. Ce secteur connaît aujourd'hui une très faible densité bâtie et ne possède pas tous les équipements nécessaires. Il est situé à proximité de la zone d'activité de Fontvieille et proche d'axes structurants. Il représente un potentiel à urbaniser à moyen ou long terme, en interface entre le tissu tertiaire et pavillonnaire. Les zones AU strictes sont des secteurs de projet à plus long terme, du fait de l'absence de projets et d'un déficit de desserte. Elles devront faire l'objet d'une procédure de modification pour leur ouverture à l'urbanisation, lors de laquelle, une OAP de composition urbaine devra être définie pour encadrer le développement des sites.	
AU2	Les zones AU2 de Fontvieille à Allauch permettent de réserver le foncier pour l'extension à plus long terme de la zone d'activités qui bénéficiera d'une desserte renforcée avec la réalisation de la LiNEA. La zone AU2 de Barbaraou à Allauch, permettra de faire émerger un nouveau quartier d'activités et de structurer l'entrée de ville aux abords de la route des 4 saisons en limite avec Marseille.	✓ Permettre le développement de la zone d'activités de Fontvieille ✓ Conserver une capacité foncière mesurée en extension pour le développement et l'organisation économique du secteur de Fontvieille ✓ Assurer une pérennité des espaces commerciaux de l'entrée de ville Sud ✓ Contribuer à la dynamique de création d'emplois du bassin Centre
AU3	La zone AU3 sur Le Golf d'Allauch permet de conforter la vocation touristique du site et d'y envisager à moyen terme, un projet de développement d'activités de loisirs en lien ou non avec le golf, mais aussi du logement	✓ Douze sites seront intégrés au projet :

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
		- Le secteur du golf avec un équipement sportif en entrée de ville, tout en permettant des logements.
A2	Il s'agit des zones agricoles du centre équestre de La Pounche, de la Tuilière, des vastes plaines d'Enco-de-Botte et de Barbaraou à Allauch. Ces zones agricoles (A2) permettent de conforter les vocations et d'autoriser les évolutions et l'implantation de bâtiments liés aux exploitations agricoles. L'agriculture à Allauch dispose d'un potentiel agraire de très bonne qualité, une demande locale forte et une agriculture dynamique.	✓ Préserver les secteurs agricoles.
Ns	Les massifs de Garlaban, forêt de la Salette, collines des Madets et de la Tuilière sont identifiés en zonage naturel strict (Ns). L'inconstructibilité est le principe de la zone naturelle. Pour améliorer l'accès aux massifs, seuls les constructions mesurées nécessaires au service public et compatible avec la valorisation ou la préservation des milieux naturels sont autorisées.	✓ Protéger les grands espaces naturels et paysagers.
Nh	Dans une zone au caractère principalement naturel, certains secteurs sont habités : au Vallon de Passe-Temps, à Barbaraou, à La Pounche (bd Ange Martin) et à Enco-de-Botte ou encore sur la partie boisée de la traverse de la Langouste à Enco-de-Botte, dans la continuité des quartiers marseillais. Ces secteurs se caractérisent par une forte présence végétale, une faible desserte en réseaux divers et/ou une certaine vulnérabilité des constructions au risque incendie ou à d'autres risques naturels (inondation, éboulement) qui ne permettent pas d'envisager une augmentation du nombre de construction. Ainsi, seules les extensions mesurées des constructions existantes seront admises. Du fait de l'absence de possibilités de constructions nouvelles ex nihilo, ce secteur contribue à la préservation des continuités boisées et écologiques.	✓ Limiter le développement des secteurs de franges urbaines
Nt	Un secteur en Nt, dédié aux activités de tourisme est identifié à la Tuilière et correspond à de l'hébergement de type habitations légères au sein d'espace naturel.	

8.2. 8B. Nord Allauch-Plan de Cuques

Le sous-secteur 8B est situé sur la commune d'Allauch, constitué des quartiers de Pichauris, Le Logis-neuf, La Fève, Les Maurins, Les Gaspiates, Les Côtes-Rôties, Les Gonagues, Les Rascous, Tardinaou, Le Village Allauch, Pie d'Autry, Les Gourres, ainsi que des secteurs à enjeux (OAP Les Plaines Ouest, Les Gaspiates, Plateau de l'Environnement, Tardinaou, Sainte-Anne/Saint-Roch, Sainte-Croix).

Il comprend également la commune de Plan de Cuques avec les quartiers des Mourgues, Le Village Plan de Cuques, les Plaines Ouest, Les Briands, Les Vidares, Gardanens et les Naudins.

Ce sous-secteur est caractérisé par une urbanisation historique en piémont de massif et en fond de vallon anciennement agricole, avec une part importante d'espace de cœur de nature de Garlaban et de l'Etoile.

- **Contexte topographique**

Situé sur les contreforts des massifs de l'Etoile et du Garlaban, ce sous-secteur jouit de point de vue panoramique sur la rade de Marseille (particulièrement le village d'Allauch), avec une urbanisation ancestrale de type village défensif sur les hauteurs. Les vues et le grand paysage sont les principaux vecteurs d'attractivité résidentielle, qu'il convient de préserver. L'urbanisation s'est développée ces dernières décennies sur les piémonts du massif et en fond de vallon. Le vieux centre de Plan de Cuques a été conforté et étendu avec des opérations de logements collectifs. Logements collectifs que l'on retrouve de façon spontanée dans le quartier du Logis-Neuf et aux Gonagues. Une nouvelle centralité est en émergence avec un tissu collectif aux Gardanens. L'urbanisation pavillonnaire avec des formes plus ou moins denses s'est progressivement développée sur les anciennes terres agricoles et au détriment de l'espace naturel sur les piémonts (Les Côtes-Rôties, le Nord du Logis-Neuf).

Le domaine de Pichauris à l'Est du sous-secteur à proximité de Peypin, est un hameau agricole, avec une urbanisation diffuse, implanté dans un cirque au cœur du massif.

- **Articulation avec l'accessibilité, de réseaux**

Le sous-secteur est globalement saturé par la circulation automobile et peu maillé. Notamment dans le quartier de Tardinaou, les voies sont étroites et peu maillées avec des difficultés de stationnement. On relève une absence d'espace dédié pour les modes doux sur les voies publiques.

La D908 et la D4a sont les voies structurantes permettant d'irriguer le territoire. En dehors de ces voies, les voiries sont mal calibrées et venant souvent butter dans les espaces naturels (Nord des Gardanens, Nord du Logis-Neuf, La Fève, Les Maurins).

L'assainissement collectif fait défaut dans certains secteurs urbanisés de façon lâche, notamment à Allauch aux abords du chemin de Tardinaou entre La Pounche et Le Logis-Neuf.

- **Prise en compte des risques et nuisances**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques sont présents :

- Le risque Inondation : Plan de Cuques dispose d'un PPR ruissellement urbain et débordement du Jarret qui contraint déjà certaines zones. Un PPRI concernant le Jarret est prescrit, en cours d'étude il comprend les 2 communes de Plan de Cuques et Allauch. Pour le sous-secteur, des impacts du futur PPRI pourront concerner le quartier du Logis-Neuf.
- Incendie : le risque est important au niveau des contreforts des massifs de l'Etoile et du Garlaban, un zonage limitant l'urbanisation a été inscrit sur ces secteurs, avec des densités faibles. Allauch et Plan de Cuques ont un PPRI approuvé qui vient affiner les prescriptions dans ces secteurs.
- Effondrement : le quartier des Gourres est impacté en lien avec la présence de cavités dans le sous-sol, toutes évolutions y est proscrites, un renforcement du sol devra être opéré pour toutes évolutions du site
- Rupture du canal : le risque est identifié, lié à la fragilité de l'ouvrage, notamment à Plan de Cuques dans le quartier de Saint-Euphémie, au vallon des Rascous, où un secteur d'urbanisation future est prévu, sous-réserve de la sécurisation de l'ouvrage du canal de Marseille

Les plans de prévention des risques et les prescriptions issues des études d'aléas s'imposent aux règlements des zones pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.

- **Intégration dans le paysage urbain**

Ce sous-secteur est marqué par des éléments de centralité importants qui scandent le paysage et polarisent les commerces et services : le village de Plan-de-Cuques, le village d'Allauch, le Logis-Neuf et Les Gardanens-Vidares. Si les trois premiers quartiers sont marqués par une urbanisation typique de noyaux villageois ancien, médiéval pour le village d'Allauch, les Gardanens-Vidares est une centralité nouvelle émergente avec une volonté d'afficher une mixité fonctionnelle et des équipements.

L'urbanisation s'est faite majoritairement ensuite sous-forme de lotissements individuels ou d'habitat diffus en frange urbaine (majoritairement Allauch). Plan de Cuques a la caractéristique de disposer de collectifs relativement denses aux abords de son centre ancien qui structurent l'espace urbain avec des espaces publics, du végétal en ville... De petits collectifs spontanés plus récemment ont été érigés en contact direct avec le tissu pavillonnaire (Gardanens, Les Gonagues...).

Le patrimoine est caractérisé par quelques bâtiments isolés, témoins du patrimoine agricole et bastidaire passé (bastide, moulins...), ainsi que le village d'Allauch sur son promontoire rocheux, présente une trame médiévale.

Aux abords du Garlaban et de l'Etoile, une urbanisation se développe sous forme d'opérations d'ensemble, permettant de mieux structurer la « fin » de ville au contact des espaces naturels (Plateau de l'Environnement à Allauch).

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

Le sous-secteur est un grand réservoir de biodiversité du Garlaban et de l'Etoile avec plusieurs protections environnementales qui montrent la richesse du site (Natura 2000, ZNIEFF...). Une continuité écologique entre les 2 massifs est identifiée au niveau de la D908, représentée au PLUi par des zones naturelles.

Au sein du tissu urbain, des poches vertes permettent de préserver le paysage et sont une source d'attractivité pour ce territoire à forte qualité de vie et une proximité avec l'environnement naturel recherchée par les populations résidentes.

Au-delà du zonage de protection, les boisements nombreux sur ce territoire, sont identifiés de façon complémentaire avec des EBC ou des protections de type L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. (cf. volume 3 du tome D)

- **Potentiel de densification / renouvellement**

Le tissu pavillonnaire présente peu de capacité de densification, compte-tenu de réseau de voirie souvent peu calibré et de l'éloignement des transports et des centralités-lieux de vie. A l'exception des zones pavillonnaires à proximité du village de Plan de Cuques qui jouissent d'un maillage viaire plus important et d'une proximité du pôle d'échanges de La Rose.

En revanche les secteurs d'extension urbaine sont importants, en continuité avec l'urbanisation existante (L'Anonciade, La Peynière, Les Plaines Ouest, Les Briands, Leclerc-Caguerasset, Sainte-Anne/Saint-Roch) ou en interface ville-nature (Les Plaines, Les Gaspiates, Le Plateau de l'Environnement, Sainte-Croix). Certains sont le support de la constitution de futures opérations d'ensemble avec une mixité sociale et dans les formes urbaines. La centralité du village d'Allauch qui dispose de foncier important à proximité, se voit renforcer dans son rayonnement et dans l'accueil de population avec les sites de Sainte-Croix, Sainte-Anne et Saint-Roch.

Zones du PLUi simplifiées

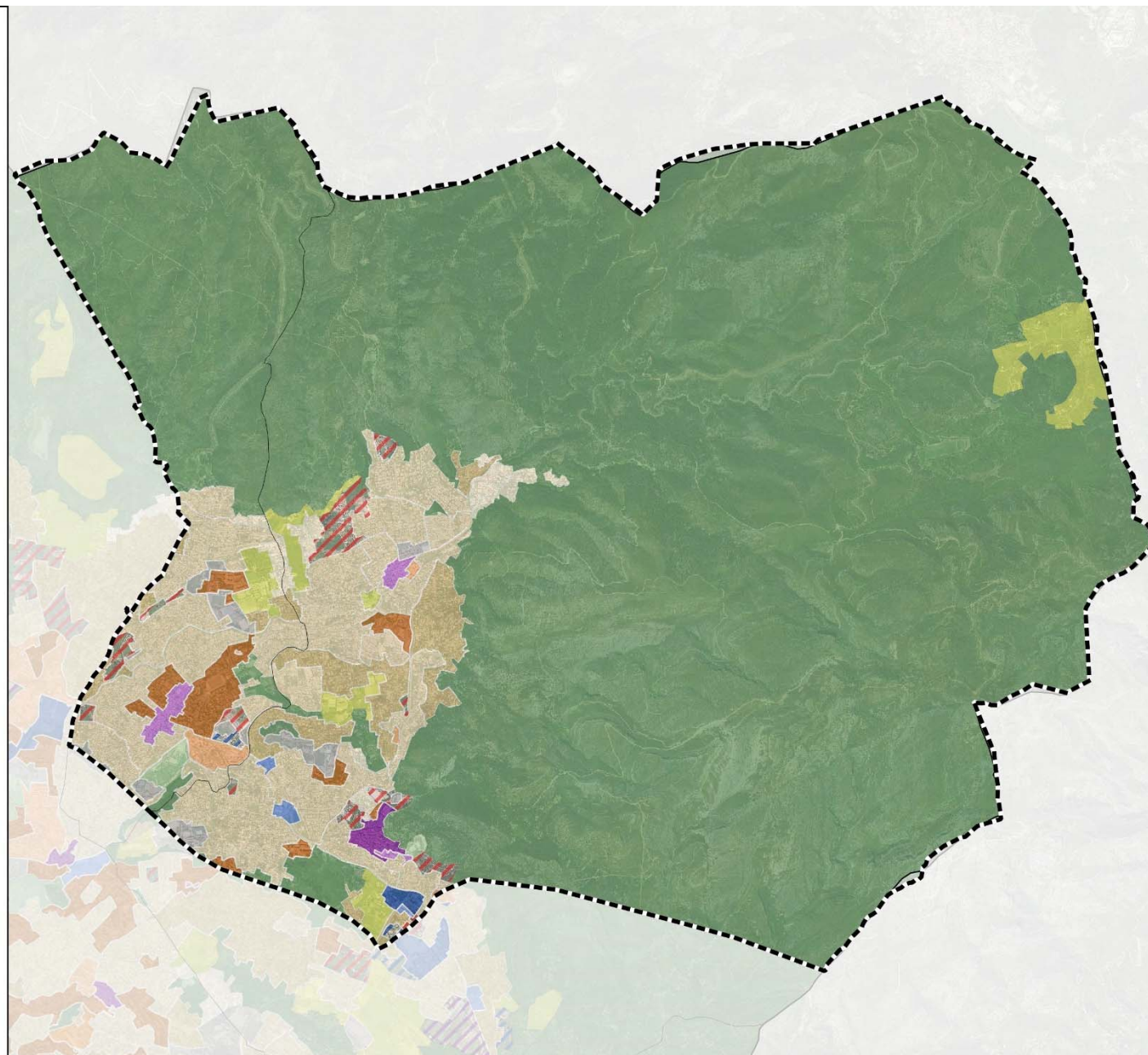
Typologie prézonage

-  AU économique ou équipement
-  AU résidentielle
-  UB
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UCt
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  UV
-  A
-  N



0 900 1800 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UBp	Il s'agit du noyau villageois d'Allauch. La dimension patrimoniale du vieux village est reconnue, car celui-ci a conservé la morphologie originelle du tissu médiéval et est implanté sur une butte en surplomb de la plaine du Nord-Est marseillais. Ses caractéristiques séculaires sont donc visibles depuis l'ensemble de la commune et au-delà, lui conférant un statut de marqueur fort du paysage territorial, à la trame préservée. Les règles de la zone assurent la préservation de ce village provençal traditionnel.	
UBt2 / UBt3	Il s'agit du centre-villageois de Plan de Cuques, des premières extensions en limite Sud du noyau villageois à Allauch (entre les rues Chapelle Vieille et la rue Léon Jouve) et du quartier Le Logis Neuf. Le centre de Plan de Cuques et Le Logis-Neuf, en UBt2, présentent plutôt des caractéristiques d'anciens bourgs, de type village-rue au caractère patrimonial vernaculaire. Ils sont implantés en fond de vallon et structurés de part et d'autre d'un axe central. Les extensions plus modernes du village d'Allauch classées en UBt3, présentent des formes toutes autres, plus proche d'ensemble de collectif. Les constructions sont principalement à l'alignement et en mitoyenneté de part et d'autres, mais laissent ponctuellement place à des ruptures entre les constructions ou des retraits par rapport aux voies et libèrent ponctuellement des jardins. Le zonage permet de préserver les caractéristiques de ces quartiers aux formes variables. Au-delà des règles générales des zones, le centre de Plan de Cuques a fait l'objet d'une étude urbaine générant un plan d'aménagement permettant la rénovation tout en assurant le maintien des qualités d'implantation et l'ambiance patrimoniale de ce centre. Ainsi, des alignements imposés et des marges de recul ont été définies sur l'ensemble du zonage, ce afin de traduire le projet.	✓ Conjuguer densification de la centralité et préservation de l'identité séculaire du vieux village (Allauch). ✓ Préserver la silhouette provençale du cœur du village (Plan de Cuques).
UC1 – UC2 – UCt1 – UCt2	Il s'agit des quartiers de Pie d'Autry, les ensembles résidentiels aux abords de l'Hôpital d'Allauch, en entrée de ville d'Allauch sur la D44f, le secteur des Gonagues et le Nord du village du Logis-Neuf, les résidences en extension du village de Plan de Cuques et la centralité de Gardanens. Tissu discontinu de collectifs, l'emprise est limitée et une part importante d'espaces verts est exigée dans ces secteurs. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. On retrouve des zonages UC1, UC2, UCt1 et UCt2. Le zonage UC est majoritairement situé en périphérie des centralités existantes (Plan de Cuques village, Allauch, village, Pie d'Autry, Les Gonagues) et pour le confortement des espaces résidentiels collectifs déjà existants (UC2 sur le Mail de Plan de Cuques, UCt2 à la Bastide des Figons à Plan-de-Cuques, UCt2 au Logis Neuf et Gonagues et UC1 à Pie d'Autry à Allauch). Le choix a été fait de maintenir les constructions dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...).	✓ Favoriser l'émergence d'une seconde centralité de quartier au Nord de la commune, en lien avec l'urbanisation de ces dernières années, dans le secteur des Gardanens-Vidares (Plan de Cuques). ✓ Affirmer les contours d'une centralité qui s'étirent du centre ancien aux quartiers situés à l'aplomb du village (Allauch). ✓ Bénéficiant de voiries et réseaux suffisants ou d'une desserte en transports en commun proche, les tissus urbains de quatre grands secteurs de la commune disposent de capacités d'évolution (Les Gonagues/Le Logis-Neuf, le Village et ses abords, La Pounche).

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UC1 – UC2 – UCt1 – UCt2	Parmi les projets à venir en UC (en cohérence avec les objectifs d'accueil de population et de mixité sociale énoncés dans le PADD) : - en entrée de ville sur la D44f à Allauch, le sous-zonage UC1 a été positionné afin de donner un aspect plus urbain à l'entrée de ville, avec une mixité des fonctions sur un pôle aujourd'hui exclusivement commercial. Un tissu de collectifs pourrait à terme créer une urbanité plus prononcée sur ce site en bordure de voie et en continuité avec les Plaines Ouest - à Allauch, le sous-zonage UCt1 a été inscrit à proximité du village, en bordure de la D4a, (le Château) afin d'assurer un tissu collectif de transition avec des hauteurs harmonisés au sein d'un tissu pavillonnaire environnant et ainsi valoriser ce foncier non occupé mais bien desservi par l'ensemble des réseaux.	
UP1 à UP4	Il s'agit des quartiers situés entre le village d'Allauch et La Pounche, Pié d'Autry, le Nord des piémonts du village, les abords de la D4a entre le village et Le Logis Neuf, le Nord du Logis-Neuf, les Rascous, Les Rampins et la majorité des tissus de Plan de Cuques à l'exception du village et sa couronne de collectifs et des Gardanens-Vidares. Tissu pavillonnaire où les constructions sont implantées en retrait des voies et avec un pourcentage d'espaces verts importants. Des zonages indicés ont été définis ouvrant plus ou moins de possibilités de construire, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers...). Sur ces quartiers, au vu des contraintes le choix a été majoritairement fait de maintenir les constructions dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...). Les secteurs UP1 limitent fortement l'évolution du tissu, ce sont les sites des Naudins à Plan de Cuques en interface ville-nature et le secteur d'Allauch sur les piémonts du Garlaban à l'Est de la D4a où le relief accidenté et les voies en impasse contraignent tout développement urbain. A l'exception des secteurs en en UP3 et UP4 entre Allauch Village et La Pounche, la partie pavillonnaire des Gonnagues, l'Est du Logis-Neuf et aux abords de la centralité de Plan de Cuques où sont implantées des formes pavillonnaires très denses et tout en conservant la forme pavillonnaire, une densification est possible sur les quelques parcelles encore disponibles ou divisibles.	✓ Les zonages UP sont situés en limitation de l'urbanisation, à l'exception de ceux zonés en UP3 et en UP4 qui sont en évolution dans les secteurs où la densification à forme urbaine équivalente est envisagée.
UM1 – UM2	Il s'agit d'une partie de Saint-Roch, le vallon des Maurins, la Fève, les chemins de Bon Rencontre et les Monts-Blancs (en limite entre Allauch et Plan de Cuques). Dans ce secteur en UM1, seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées. En UM2 des implantations avec des emprises au sol très faibles sont possibles (Les Monts Blancs, pied du village à Saint-Roch et Vallon des Morins, pour les parcelles proches de la D908).	✓ Limiter le développement des secteurs de frange urbaine.

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	Les motivations sont liées à la mauvaise accessibilité, au risque incendie élevé et à la préservation du couvert végétal. Un gradient a été établi entre UM1 et UM2, le UM2 étant plus proche des secteurs UP et le UM1 aux confins de l'urbanisation et au contact avec les massifs.	
UEb1 / UEc1	Le zonage UEb1 a été défini sur plusieurs parcelles situées au carrefour des avenues de Provence et Jean Giono où des entreprises d'activités productives et / ou de bureau sont implantées et le potentiel d'évolution des constructions est réel. Le zonage UEc1 couvre deux polarités commerciales de proximité situées à l'Ouest du centre-village, sur les avenues du 7^{ème} régiment du Tirailleur algérien et du Canton Vert, ainsi qu'un site composé d'une station-service et de locaux vétuste à réhabiliter sur l'avenue de Provence. Le zonage économique permet avec plusieurs indices de cibler les vocations et le type d'activités économiques ciblées sur ces sites, afin d'éviter la concurrence des fonctions, notamment pour le développement de logements et ainsi valoriser le foncier pour le besoin des entreprises. Le zonage UEc1 permet de conforter la vocation commerciale du site et de développer les implantations commerciales au sein du foncier disponible dans ce secteur à la convergence d'axes très fréquentés.	✓ Conforter la vocation économique des zones dédiées.
UQP	Il s'agit des pôles d'équipements sportifs d'Allauch, des Gardanens, du Bocage, du Logis-Neuf et de la Pagerie, ainsi que du secteur Cavaou et de l'extension du cimetière à Plan de Cuques. A Allauch, l'ancienne usine électrique Saint-Roch est également couverte par ce zonage. Le zonage équipement permet l'implantation d'équipement public selon les besoins de ceux-ci. L'ensemble de ces pôles sont en proximité immédiate d'un lieu de centralité et contribuent à son rayonnement. Ils comprennent des équipements de rayonnements locaux à dominante sportives et scolaires. Le site de l'usine électrique doit faire l'objet d'une lourde reconversion en salle et équipement culturel et artistique. Le zonage sur le secteur de la Pagerie est quant à lui définit pour permettre le renforcement des capacités d'accueil de la maison de retraite. A Cavaou, le zonage UQP doit permettre la délocalisation des services techniques de la commune.	✓ Améliorer l'offre d'équipements de proximité, en adéquation avec l'augmentation de la population à termes
UV	Il s'agit du parc existant du Bocage à Plan de Cuques et du théâtre de Verdure à Allauch. Le zonage UV permet l'implantation d'équipements de loisirs et récréatifs au sein d'espaces verts, sont autorisés une faible emprise constructible pour la gestion des espaces publics.	✓ Protéger le parc du Bocage

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	Le parc du Bocage, déjà aménagé est classé en UV2. Le zonage UV3 pour le théâtre de Verdure comprend la partie aménagée, réservée à l'accueil du public et doit permettre l'implantation d'une médiathèque.	
AUH	Les zones AU ouvertes à l'urbanisation et à vocation principale d'habitat sont situées sur les secteurs du Plateau de l'Environnement, de Sainte-Croix, de Sainte-Anne et des Gaspiales à Allauch, ainsi qu'aux Plaines Ouest à Plan de Cuques. Les zones de Sainte-Anne à Allauch et des Plaines Ouest à Plan de Cuques sont situées dans l'enveloppe urbaine, à proximité des centres-villes des communes, donc bien accessibles. Les autres zones sont localisées aux franges de l'urbanisation allaudienne et doivent permettre la structuration des quartiers dans lesquelles elles s'insèrent par une amélioration du maillage viaire et du niveau d'équipement général. Le dimensionnement et la programmation prévisionnelle dans ces zones permet au Territoire de répondre aux objectifs ambitieux de création de logements et de diversification de l'offre sur les communes d'Allauch et Plan de Cuques à court ou moyen terme. Ces zones sont d'ailleurs assorties d'une servitude de mixité sociale, inscrite au contrat de mixité sociale, imposant un minimum de 30% (40% pour la zone des Plaines Ouest) de logements sociaux dans la programmation globale de logements, permettant aux communes de contribuer à l'effort de production de logements accessibles et de tendre vers les 25% de logements sociaux dans leur parc de logement social à l'horizon 2030. Ces zones AU s'accompagnent systématiquement d'OAP sectorielles de composition urbaine qui dessinent dans les grandes lignes, les futurs projets et permettent d'assurer la prise en compte du contexte urbain et environnemental de ces quartiers. Ces zones sont pour la plupart urbanisables sous la forme d'opérations d'ensemble. Les OAP font l'objet de justifications spécifiques dans le Volume D.5. du Rapport de Présentation.	11 Conjuguer densification de la centralité et préservation de l'identité séculaire du vieux village (Allauch) ✓ Créer les conditions facilitant l'accueil, pour la période 2014-2030, d'environ 1 600 habitants et la production de près de 2 000 logements
AU1	Les zones AU strictes à destination d'habitat sont situées dans les secteurs de Gonagues, Saint-Roch, Blacassins et des Plaines sur la commune d'Allauch et dans les secteurs de la Peynière, L'Annonciade et les Briands sur la commune de Plan-de-Cuques. Les zones AU strictes sont des secteurs de projet à plus long terme, du fait de l'absence de projets et d'un déficit de desserte. Leur ouverture à l'urbanisation se fera dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, lors de laquelle une OAP devra être définie. Au-delà des aspects de fonctionnement, d'insertion urbaine et de programmation, les études devront prendre en compte les risques incendie et inondation identifiés dans les PPR ou les cartes d'aléas, ainsi que les continuités participant à la trame verte et bleue sur un secteur comme Gonagues à Allauch.	

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	Des servitudes de mixité sociale, inscrites au contrat de mixité sociale ont été définies sur les secteurs Gonagues, Sainte-Anne, Blacassins, les Plaines et les Briands, garantissant la réalisation de logements sociaux dès leur ouverture à l'urbanisation. La zone AU1 des Gonagues souffre d'une insuffisance de réseaux et d'accessibilité, aussi cette zone n'est pas exploitable à court terme. La proximité d'un axe de circulation structurant représente toutefois un potentiel intéressant quant à la réalisation de logements sur le long terme. La zone AU1 de saint Roch est une propriété privée communale. Le développement de ce tènement situé à proximité d'un noyau villageois et d'un futur équipement peut donc se faire à court ou moyen terme. La zone AU1 des Blacassins est une dent creuse dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une desserte satisfaisante. La zone AU des Plaines à Allauch représente le plus grand potentiel d'urbanisation de la commune à long terme. Les premiers aménagements sont à prévoir avant 2030. A l'échelle intercommunale, cette zone apparaît comme une dent creuse au regard du développement d'Allauch et des quartiers existants sur les chemins des Gaspiates et Notre Dame des Anges. D'ailleurs, un des objectifs visé dans l'aménagement de ce secteur est la création d'une voie de liaison traversant la zone afin d'assurer les bonnes conditions de desserte aux secteurs des Gaspiates et de Notre Dame des Anges, et de réduire la congestion des voies sur le secteur Logis Neuf. Les zones AU1 des Peynières, Annonciade et Les Briands sont des zones de projets à long terme car la voirie est insuffisante. A noter que ces secteurs sont soumis aux risques mouvement de terrain.	
AU2	La zone AU2 des Plaines Ouest à Plan de Cuques, en limite avec l'avenue Paul Sirvent permet de réserver le foncier pour une façade économique en entrée de ville et répondre au besoin de création d'emploi à proximité des lieux de vie, et ce en rapport avec le rythme de développement résidentiel prévu.	✓ Contribuer à la dynamique de création d'emplois du bassin Centre
A1/2	Il s'agit des zones agricoles du centre équestre des Naudins, Pichauris classées en A2 et du secteur cultivé de Tardinaou classé en A1. L'agriculture à Allauch dispose d'un potentiel agricole de très bonne qualité, d'une demande locale forte et d'une agriculture dynamique. La zone agricole de Tardinaou incluse dans l'enveloppe urbaine recèle des qualités agronomiques comme paysagères importantes. Elle joue également le rôle, pour partie, de champ d'expansion des crues (aléa inondation). Les zones agricoles classées en A2 permettent de conforter les vocations et d'autoriser les évolutions et l'implantation de bâtiments liés aux exploitations agricoles. Compte-tenu des terres agricoles insérées dans le tissu urbain et les besoins en bâtiments d'activité pour une agriculture surtout liée à l'élevage caprin et au maraîchage à Allauch, le zonage A2 est le plus approprié.	✓ Préserver les secteurs agricoles.

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
Ns	Les massifs du Garlaban, de l'Etoile, la colline des Madets, et la butte boisée de La Pagerie sont zonés en Ns. Ce sont les réservoirs de biodiversité, préservés de toute urbanisation. Sur le hameau en ruine de Pichauris, un polygone d'implantation a été défini pour permettre l'aménagement d'un site d'accueil pour la valorisation des espaces naturels sensibles environnants. L'inconstructibilité est le principe de la zone naturelle. Pour améliorer l'accès aux massifs, seuls les constructions mesurées nécessaires au service public et compatible avec la valorisation ou la préservation des milieux naturels sont autorisées.	✓ Protéger les grands espaces naturels et paysagers. ✓ Prévoir l'aménagement d'un parc urbain sur le site des Gourres, après la mise en sécurité de ce site.
Nt	Cette zone est définie sur les secteurs des Gourres et des Claous Le zonage Nt allie protection et valorisation des sites dans des perspectives d'équipements ou d'activités de tourisme/loisirs. En l'occurrence il s'agit de secteurs dans lesquels le développement de projets ponctuels d'aménagements ou de constructions à emprises modérées sont admis dès lors qu'ils sont respectueux de l'environnement dans lesquels ils s'inscrivent. Le secteur des Gourres, soumis au risque effondrement, est une zone à sécuriser et à valoriser par des aménagements ponctuels du sol ou de petites constructions à vocation d'accueil du public pour la réalisation d'un parc de loisirs trouvant toute sa place au pied du centre-village.	✓ Prévoir l'aménagement d'un parc urbain sur le site des Gourres
Nh	Cette zone est définie sur le vallon des Rascous qui est un secteur mal desservi et exposé à un risque inondation accentué par un risque de rupture des berges du canal.	✓ Prendre en compte les risques
sNt1	Cette zone est définie sur le secteur Notre-Dame des Anges. Le zonage fait office de STECAL qui définit précisément la constructibilité du site et la prise en compte de l'environnement dans le projet à venir pour la réalisation d'un site d'accueil et d'un cimetière pour animaux domestiques. (voir volume D.3., § 1.13.6)	✓ Permettre l'implantation d'un refuge pour animaux et d'un cimetière animalier paysager en frange du massif
Nh	Dans une zone au caractère principalement naturel, certains secteurs sont habités : du vallon de l'Amandier, le chemin de la Ferme Peissot, le vallon de l'Oule, le vallon de la Vache, les parties habitées de Pichauris, le Nord des Gaspiates, le chemin de Mimet et chemin de Tardinaou, le nord de la clinique de la Pagerie et de Sainte Euphémie à Plan-de-Cuques (vallon des Rascous). Ces secteurs se caractérisent par une forte présence végétale, une topographie souvent accidentée, une faible desserte en réseaux divers et/ou une certaine vulnérabilité des constructions au risque incendie ou à d'autres risques naturels (inondation, éboulement) qui ne permettent pas d'envisager une augmentation du nombre de construction. Ainsi, seules les extensions mesurées des constructions existantes seront admises.	✓ Limiter le développement des secteurs de franges urbaines ✓ Préserver la partie naturelle du Vallon de l'Amandier et des Rascous

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	Le Sud du secteur de Tardinaou a un caractère de zone mitée dans une ancienne zone agricole. Les importantes difficultés de desserte du secteur, tant en terme de voie que de réseaux d'assainissement, rend impossible l'urbanisation du secteur dont le caractère de campagne sera préservé. Du fait de l'absence de possibilités de constructions nouvelles ex nihilo, ce secteur contribue à la préservation des continuités boisées et écologiques.	

8.3. 8C. Ouest Septèmes-les-Vallons

Le sous-secteur 8C est situé sur la commune de Septèmes-les-Vallons. Il est constitué des quartiers de la Haute-Bédoule, Les Cadeneaux et l'ensemble immobilier des Castors Isabella. Ce sous-secteur est caractérisé par une rupture à la fois géographique et par les infrastructures routières du reste de la commune de Septèmes-les-Vallons. La partie des Cadeneaux est plutôt tournée vers les Pennes-Mirabeau.

- **Contexte topographique**

Ce secteur à la topographie chahutée, se situe entre les massifs de l'Etoile et de La Nerthe. Le tracé de l'autoroute a bouleversé le fonctionnement de la commune de Septèmes-les-Vallons, avec les secteurs de la Haute-Bédoule et des Cadeneaux qui se trouvent maintenant naturellement isolés du centre-ville. L'urbanisation s'est développée sur des espaces anciennement naturels et agricoles sous formes de pavillonnaires diffus, la zone d'activités économique de la Haute-Bédoule et l'opération d'ensemble des Castors Isabella, originale par son histoire, avec une forme urbaine bien particulière de maisons en bande.

- **Articulation avec l'accessibilité, de réseaux**

Le secteur est globalement peu connecté aux réseaux de voiries et éloigné de la gare de Septèmes-les-Vallons ainsi que des accès autoroutiers.

Les liaisons se font par le chemin du Pigeonnier à la Haute-Bédoule, le chemin du Vallon de la Gazelle, et la D59C entre les Cadeneaux et la Gavotte-Peyret. La partie haute des Cadeneaux est accessible uniquement par Les Pennes-Mirabeau via le chemin des Fraises (puis à la D113 qui structure les Cadeneaux côté Les Pennes Mirabeau).

Les parties urbaines du secteur sont connectées à l'assainissement collectif.

- **Prise en compte des risques et nuisances**

Sur ce sous-secteur, le risque incendie est présent en frange des espaces boisés.

Les nuisances sonores sont très importantes sur ce secteur avec le passage de l'autoroute et de l'échangeur entre A7 et A51 qui outre, le bruit est générateur de pollution. La rareté du foncier disponible pour l'atteinte des objectifs de logements, entraînent une valorisation des secteurs en bordure de l'autoroute. Le développement de bâtiments, aux façades hermétiques sera à privilégier le long de ces axes, notamment dans le cas d'opéra-

tions de renouvellement. Les principes d'aménagements, les qualités constructives devront également intégrer ces données dans leur composition pour limiter au maximum les effets de ces nuisances.

- **Intégration dans le paysage urbain**

Ce sous-secteur est marqué par un éloignement des centralités. Il compte des ensembles résidentiels, une zone d'activités, quelques équipements et des espaces naturels.

Le fait urbain marquant est l'opération des Castors Isabella, qui impacte fortement le paysage, avec une intégration paysagère plutôt réussie. Cet ensemble comprend des pavillonnaires sous forme de maisons en bande (R+2), qui respecte la topographie, avec une part boisée assez significative.

Le caractère vallonné du secteur est très marqué, la zone d'activités de la Haute-Bédoule est vue depuis l'autoroute et les Cadeneaux forment une colline boisée fortement visible depuis l'échangeur autoroutier.

La partie Ouest de la Haute-Bédoule s'est urbanisée avec un mitage assez diffus. On retrouve la présence d'un camping en limite avec les Pennes Mirabeau.

Le tissu pavillonnaire aux Cadeneaux au Sud du sous-secteur et le vallon de la Gazelle, sont une urbanisation en prolongement avec l'entité urbaine des Pennes-Mirabeau.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

Le sous-secteur présente un potentiel de biodiversité important, il est notamment identifié comme corridor écologique avec la colline des Cadeneaux qui assure la liaison entre les massifs de l'Etoile et de La Nerthe.

Au sein des Castors Isabella, des poches vertes permettent de préserver le paysage et sont une source d'attractivité pour ce territoire à forte qualité de vie et une proximité avec l'environnement naturel recherchée par les populations résidentes.

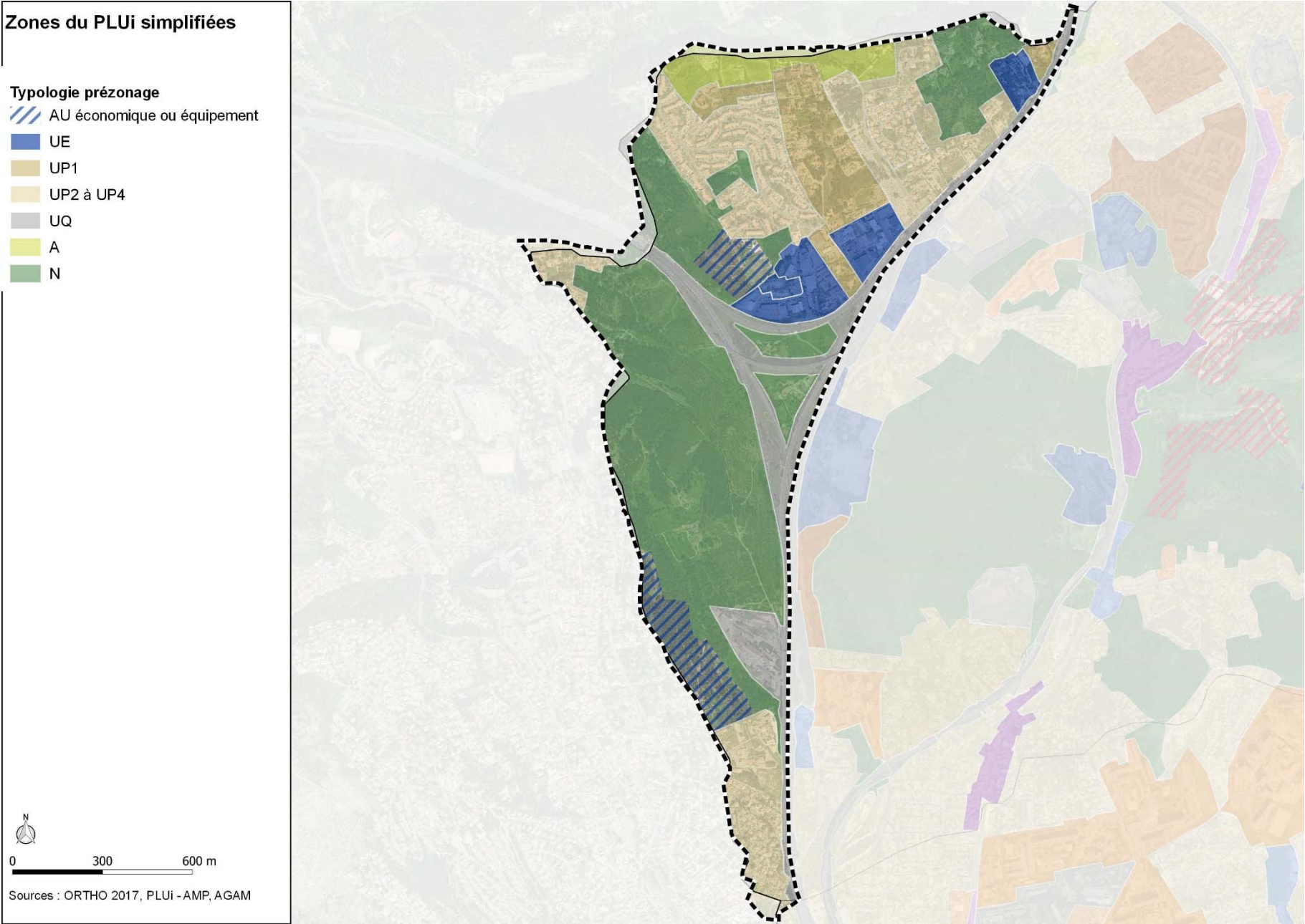
Le Nord de la Haute-Bédoule comprend encore quelques terres agricoles arables de qualité, préservées de l'urbanisation.

Au-delà du zonage de protection, les boisements nombreux sur ce territoire, sont identifiés de façon complémentaire avec des EBC ou des protections de type L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme. (cf. volume 3 du tome D).

- **Potentiel de densification / renouvellement**

Le tissu pavillonnaire présente peu de capacité de densification, compte-tenu de réseau de voirie souvent peu calibré, d'un certain éloignement des transports et des centralités, compte-tenu du cloisonnement géographique de la commune. Seule la zone d'activités de la Haute-Bédoule présente un potentiel de valorisation foncière/restructuration de l'offre économique.

En revanche on retrouve quelques secteurs d'extension urbaine, en continuité avec l'urbanisation existante (extension à l'Ouest de la zone d'activités de la Haute-Bédoule) ou en interface ville-nature (zone AU2 des Cadeneaux). Le secteur des Cadeneaux sera à terme, sous réserve d'amélioration de l'accessibilité, un futur pôle économique.



Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UP1 – UP2b– UP3– UP4	Il s'agit des secteurs situés de la Haute-Bédoule, le vallon de la Gazelle et le Sud de la colline des Cadeneaux. Tissu pavillonnaire où les constructions sont implantées en retrait des voies et avec un pourcentage d'espaces verts importants. Des zonages indicés ont été définis ouvrant plus ou moins de possibilités de construire, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers...). Pour le secteur des Castors Isabella (UP4), au vu des contraintes le choix a été majoritairement fait de maintenir les constructions dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...). Pour les autres secteurs de la Haute-Bédoule (UP1/UP2), le choix a été fait de laisser la possibilité de remplir les dents creuses, avec des emprises au sol et des pourcentages d'espaces verts qui limitent la densification et permettent de préserver un tissu aéré et les sensibilités paysagères du site. La zone UP1 permet en partie de faire un tampon et un gradient dans l'urbanisation entre les secteurs UP3 (hameau de Saint Laurent) et UP4 des Castors Isabella denses et la bande agricole de la Haute-Bédoule au Nord en limite avec Les Pennes-Mirabeau. Concernant le vallon de la Gazelle et les Cadeneaux, au vu de la mauvaise accessibilité et de l'éloignement de ces sites, le règlement permet peu d'évolution des tissus pavillonnaires au regard de l'existant.	✓ A l'aune de leurs sensibilités environnementales et/ou paysagères, de leur mauvaise accessibilité ou de leur exposition au risque incendie, les sites suivants sont à maintenir en limitation de la densification : - Les Castors Isabella à la Haute-Bédoule : en rupture avec l'espace urbain et intégré au cœur d'un écrin de verdure, ce site ne dispose plus de potentiel foncier résidentiel. ✓ L'ensemble des zones UP du sous-secteur sont en limitation de la densification au PADD.
UEa1– UEb1– UEt2	Il s'agit de la zone économique de la Haute-Bédoule et du camping de la Verdrière. Les zonages UEa1 et UEb1 permettent de conforter la vocation industrielle et artisanale du site, en interdisant le commerce afin de valoriser le foncier économique et éviter les concurrences des fonctions. Le zonage UEt2 est spécifique au camping, afin d'encadrer la constructibilité et permettre le maintien et l'évolution de l'activité touristique.	✓ Conforter la vocation économique des zones dédiées. Renforcer la zone d'activités de la Haute-Bédoule et réaliser son extension, afin de développer les activités artisanales et de bureaux
UQi	Il s'agit de l'emprise de l'infrastructure autoroutière ainsi que du centre de la police de l'autoroute avec ses bâtiments. Le zonage équipement permet l'implantation et l'entretien des infrastructures, avec une constructibilité adaptée aux besoins du bon fonctionnement de l'infrastructure publique.	✓ Acheter le réseau primaire de voirie (cahier global)
AU2	Il s'agit des zones AU2 à vocation économique de la Haute-Bédoule / Les Castors et des Cadeneaux. Ces zones sont urbanisables sous la forme d'opérations d'ensemble, dans l'attente de mise en place des divers réseaux. A la Haute-Bédoule, la zone AU2 doit permettre l'extension des activités industrielles et artisanales de la zone d'activités existantes. Concernant les Cadeneaux, il s'agit de la dernière réserve foncière réservée à l'économie de la commune. Son tracé a été réalisé précisément pour tenir compte de la topographie. Elle cible prioritairement des activités adaptées à la desserte routière limitée. Ces deux secteurs doivent chacune faire l'objet d'un projet d'aménagement qui sera traduit dans une OAP pour leur ouverture à l'urbanisation. Ces projets devront être particulièrement attentifs à l'insertion des constructions	✓ Renforcer la zone d'activités de la Haute-Bédoule et réaliser son extension, afin de développer les activités artisanales. ✓ Permettre le développement économique afin d'étoffer l'offre et créer des emplois dans les secteurs propices au développement : Les Cadeneaux (secteur mixte).

	futures dans l'environnement résidentiel immédiat, ainsi qu'il devront particulièrement traiter des problématiques d'accès et de fonctionnement de ces secteurs.	✓ La zone des Cadeneaux pourra, à terme, devenir un secteur à vocation économique
A2	Il s'agit des zones A2 de la Haute-Bédoule. Ces zones agricoles permettent de conforter les vocations et d'autoriser les évolutions et l'implantation de bâtiments liés aux exploitations agricoles. Dans une optique de relancer le dynamisme agricole du territoire, le zonage A2 permet une constructibilité adaptée pour la bonne exploitation du site. Ces terres arables sont de bonne qualité et situées en hauteur, elles contribuent au grand paysage et permettent avec les terres agricoles des Pennes-Mirabeau de créer une coupure urbaine entre le Haute-Bédoule et le pôle commercial de Plan de Campagne.	✓ Protéger et conforter la vocation agricole du vallon de Fabrégoules et de la Haute-Bédoule dont le fort potentiel agronomique doit contribuer à la conservation d'une agriculture de proximité.
Ns – Nt – Nh	Il s'agit des zones Ns de la colline des Cadeneaux, de la butte boisée de la Haute-Bédoule, ainsi que des espaces résiduels au cours de l'échangeur autoroutier. L'inconstructibilité est le fondement de la zone naturelle, à l'exception des secteurs habités (Nh) permettant une évolution très mesurée des constructions existantes, dans les secteurs de mitage, cumulant les problématiques paysagères, incendie, accessibilité. Il s'agit des secteurs du triangle de l'échangeur autoroutier et du Nord du camping de la Verdière. On trouve une zone dédiée au tourisme et loisirs (Nt) en partie haute des Cadeneaux, afin de valoriser l'accueil du public et l'installation de centre équestre ou d'activités d'agro-loisirs, sans toutefois offrir de la constructibilité.	✓ Protéger les piémonts et cœurs de nature du massif de l'Etoile, les espaces naturels de la Haute-Bédoule, les espaces boisés et les terres arables jouxtant les Castors Isabella, ainsi que la ligne de crête au Nord de la Gavotte. ✓ Prendre en compte la liaison écologique principale dégradée qui traverse Septèmes et connecte, au plan écologique, les massifs de l'Etoile et de La Nerthe. Les espaces naturels, en milieu urbain notamment (terres cultivées, ripisylve, espaces boisés significatifs...) contribueront à la restauration de la continuité écologique de niveau intercommunal.

8.4. 8D. Est Septèmes-les-Vallons

Le sous-secteur 8D est situé sur la commune de Septèmes-les-Vallons. Il est constitué des quartiers de Centre-ville, Le Belvédère, Fabrégoules, Le Vieux-Caillois, Freyguières, Vallon du Maire, La Gouargue, La Gavotte-Peyret, Notre-Dame-Limite, Les vallons de la Rougière, les Mayans et les Peyrards ainsi que des secteurs à enjeux (OAP centre-ville gare et Vallon d'OI-les Mayans). Ce sous-secteur est caractérisé par le développement historique de la commune, avec ses nombreux vallons, en piémont du massif de l'Etoile, avec des vestiges industriels passés importants.

- **Contexte topographique**

La géographie de Septèmes-les-Vallons est très chahutée et accidentée, rendant le développement et l'organisation urbaine très contrainte.

Situé sur les contreforts des massifs de l'Etoile, ce sous-secteur se structure autour : du centre-ville qui s'est développé en fond de vallon aux abords du ruisseau de la Caravelle ; du noyau villageois de Notre-Dame Limite au Sud ; le quartier de la Gavotte-Peyret ex-centré à l'Ouest entre autoroute et colline ; une plaine plus urbanisée au Nord, une série de vallons avec une urbanisation le long des voies en fond de vallons (La Rougière, les Mayans, Les Peyrards, Fabrégoules).

Ces dernières décennies, l'urbanisation fortement contrainte par la topographie, s'est développée sur les piémonts et les coteaux (pavillonnaire au Belvédère, sur les crêtes à Notre-Dame Limite).

Au Nord de la commune, on retrouve la plaine agricole de Fabrégoules, avec des terres arables encore préservées, et le site d'extraction de la carrière Lafarge qui en occupe une part très importante.

- **Articulation avec l'accessibilité, de réseaux**

Les contextes topographiques rendent complexes les liaisons et la mobilité. Le réseau de voirie est essentiellement structuré par le passage de la D8N qui traverse la commune du Nord au Sud. Le réseau secondaire est souvent étroit et se termine en impasse vers les espaces naturels. Le secteur est fortement impacté par l'autoroute, véritable coupure urbaine, accessible seulement par Marseille via l'échangeur de Saint-Antoine.

Septèmes-les-Vallons dispose d'une gare ferroviaire, qui permet des liaisons sur l'axe Aix-Marseille ; elle est très importante et structurante pour la desserte et le développement

de la commune et à proximité immédiate du centre-ville et de ses friches industrielles historiques.

- **Prise en compte des risques et nuisances**

Sur ce sous-secteur, plusieurs risques sont présents :

- Inondation : avec le passage de la Caravelle et ses affluents. Un PPRI pour débordement de la Caravelle est approuvé, il contraint et encadre l'urbanisation à proximité du cours d'eau.
- Incendie : important au niveau des franges du massif de l'Etoile
- Le mouvement de terrain est présent, avec un PPR tassements différentiels (argiles), liés au gonflement-retrait des sols argileux.
- Les nuisances sonores sont très importantes sur ce secteur avec le passage de l'autoroute et de l'échangeur entre A7 et A51 qui outre, le bruit est générateur de pollution. La rareté du foncier disponible pour l'atteinte des objectifs de logements, entraînent une valorisation des secteurs en bordure de l'autoroute. Le développement de bâtiments, aux façades hermétiques sera à privilégier le long de ces axes, notamment dans le cas d'opérations de renouvellement. Les principes d'aménagements, les qualités constructives devront également intégrer ces données dans leur composition pour limiter au maximum les effets de ces nuisances.

Les plans de prévention des risques et les prescriptions issues des études d'aléas s'imposent aux règlements des zones pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.

- **Intégration dans le paysage urbain**

Ce secteur est marqué par des éléments de centralité peu prononcé : le centre-ville historique, le noyau villageois de Notre-Dame-limite en continuité avec Marseille, l'ancien hameau des Vieux-Caillois, les équipements sportifs (le Grand Pavois) et scolaires (collège Marc Ferrandi) au Nord de la commune. La gare est un enjeu important, à la fois avec une valorisation foncière des friches industrielles mais aussi de couture et de liaison urbaine avec le centre-ville afin de rendre lisible la centralité et la renforcer.

L'urbanisation s'est faite majoritairement sous-forme de collectifs (les Collines, les Prés de l'Aube...) vers le Nord de la commune et plus récemment aux abords de la gare (Les Moulins).

Le quartier d'habitat social de la Gavotte-Peyret, présente un tissu collectif haut, héritage de la période de construction des grands ensembles ; ils sont déconnectés du reste du territoire entre massif et autoroute.

Le tissu individuel s'est développé de façon plus dense au Nord de la commune, sur les coteaux (le Belvédère) et aux abords de Notre-Dame Limite et de façon plus diffuse à l'Ouest du Belvédère et dans les vallons au contact direct avec les zones naturelles.

On retrouve des espaces d'activités économiques : le Vallon du Maire avec des industries pharmaceutiques, une casse-auto au Sud centre-ville et le long de l'autoroute des entreprises liées à l'automobile.

Le patrimoine est caractérisé par des constructions isolées, témoins du patrimoine industriel et agricole passé (cheminées, bergeries...).

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

Le sous-secteur est un grand réservoir de biodiversité de l'Etoile avec plusieurs protections environnementales qui montrent la richesse du site (Natura 2000, ZNIEFF...). Une continuité écologique dégradée est identifiée entre les 2 massifs de l'Etoile et de La Nerthe, coupure accentuée par l'autoroute, la voie ferrée et la D8N, traduite au PLUi par des zones naturelles.

La trame bleue est présente avec le ruisseau de la Caravelle, non busé par certains endroits, avec une ripisylve et des champs d'expansion de crues (notamment au Sud du centre-ville).

Au sein du tissu urbain, des poches vertes permettent de préserver le paysage et sont une source d'attractivité pour ce territoire à forte qualité de vie et une proximité avec l'environnement naturel recherchée par les populations résidentes.

Au-delà du zonage de protection, les boisements nombreux sur ce territoire, sont identifiés de façon complémentaire avec des EBC ou des protections de type L151-19 et L151-23. (cf. volume 3 du tome D)

- **Potentiel de densification / renouvellement**

Le tissu pavillonnaire présente peu de capacité de densification, compte-tenu de la topographie contrainte, des réseaux de voirie souvent peu calibrés, de l'éloignement des transports et des centralités.

Les anciens terrains industriels Duclos ont une capacité de valorisation très importante, en lien avec la gare et le centre-ville. Ils permettent à terme d'offrir une vraie centralité et de contribuer aux objectifs de production de logements de la commune.

Un secteur d'extension urbaine est identifié au Sud centre-ville, en continuité avec l'urbanisation. Ce site offre un potentiel de futur développement mixte et de renforcement de la centralité.

Zones du PLUi simplifiées

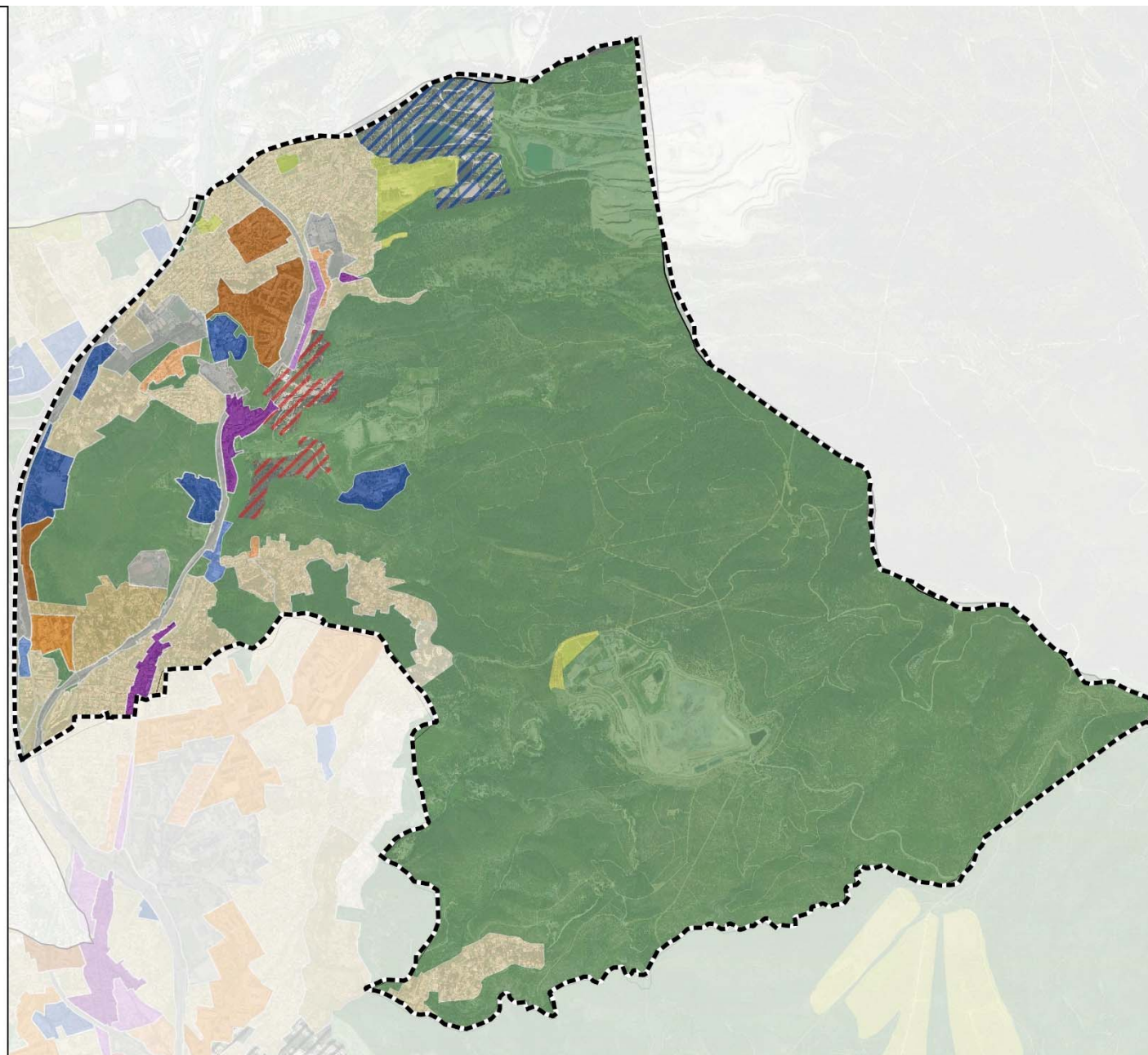
Typologie prézonage

-  AU économique ou équipement
-  AU résidentielle
-  UB
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UC3 à UC7
-  UCt
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  A
-  N



0 590 1180 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UBp – UBt2	Il s'agit du centre-ville de Septèmes-les-Vallons, du noyau villageois de Notre-Dame-Limite et du hameau des Vieux-Caillols. Tissu continu de type « maisons de village », le principe est à l'alignement avec des retraits possibles selon les contextes particuliers. Le centre-ville de Septèmes en UBt2 se développe au Sud et au Nord de la friche Duclos, les dispositions du règlement permettent de pérenniser la forme urbaine traditionnelle. Notre-Dame-Limite est un tissu villageois développé le long de la D8N, une forme urbaine qui est reconduite. Le hameau des Vieux-Caillols est en UBp, avec une dimension patrimoniale reconnue, et une morphologie atypique avec des traverses piétonnes.	✓ Conforter la densité de la centralité tout en préservant son identité et son historicité et la développer à destination du Nord et de la gare. ✓ Renforcer la micro-centralité de Notre-Dame-Limite. ✓ Conserver le village des Vieux-Caillols pour des raisons patrimoniales.
UC1 – UC2 – UCt2	Il s'agit des quartiers de Valfleury le long de l'autoroute, de la Gavotte-Peyret, de l'ensemble de collectifs au Nord du centre-ville (Les Collines, le Pré de l'Aube...) et des collectifs à l'entrée du vallon de la Rougière. Tissu discontinu de collectifs, l'emprise est limitée et une part importante d'espaces verts est exigée dans ces secteurs. Des zonages indicés ont été définis, en fonction des hauteurs maximales pouvant être atteintes. Le zonage UC est majoritairement situé pour le confortement des espaces résidentiels collectifs déjà existants. Le choix a été fait de maintenir les constructions dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...). Ainsi, la Gavotte-Peyret est en UC4 au vue des hauteurs existantes et le reste des secteurs collectifs de la commune (Nord centre-ville) sont en UC2. Seuls les logements de Valfleury sont en UC1 afin de contenir des hauteurs au vu de la topographie et de la proximité de l'autoroute. Les quelques dents creuses en zonage UC permettront de contribuer aux objectifs de production et de densification, telle que l'entrée du vallon de la Rougière en bordure de D8N, en UCt2 afin d'harmoniser les hauteurs avec les zonages pavillonnaires voisins.	✓ Secteur de collectifs en évolution ou en limitation pour les grands ensembles ne disposant pas de capacités de mutation. ✓ Bénéficiant de voiries et réseaux suffisants ou d'une desserte en transports en commun proche, les tissus urbains de cinq grands secteurs de la ville disposent d'une capacité d'évolution.
UM	Le zonage est défini sur une partie du tissu pavillonnaire, plus ou moins bien desservi, de La Rougière. L'urbanisation de ce secteur doit être maîtrisée car les conditions de desserte ne sont pas optimales et le risque incendie est présent. Des zonages indicés ont été définis selon les possibilités d'évolution (extensions mesurées seules ou nouvelles constructions permises sous conditions) en fonction de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, nuisances, risque...). Dans ces secteurs, le règlement permet une densification très mesurée et contrôlée.	✓ Prendre en compte le risque incendie

UP2b – UP3 – UP4	Il s'agit des quartiers situés à Notre Dame-Limite sur les hauteurs aux abords du noyau villageois, les vallons de la Rougière, les Mayans, les Peyrards, le Belvédère, le Nord de la commune et Fabrégoules. Tissu pavillonnaire où les constructions sont implantées en retrait des voies et avec un pourcentage d'espaces verts importants. Des zonages indicés ont été définis ouvrant plus ou moins de possibilités de construire, ce afin de tenir compte de la gradation des contraintes (accessibilité, enjeux paysagers, préservation du couvert végétal...). Sur ces quartiers, au vu de ces contraintes le choix a été majoritairement fait de maintenir les constructions dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...). Il existe donc peu de capacités constructives, à l'exception de l'Ouest Belvédère (UP2b) où des tènements fonciers pourront être mobilisés, avec des emprises limitées compte-tenu de l'éloignement des centralités. Les secteurs à densité importante en UP4, le lotissement des Mazets et la résidence La Rocade, correspondent aux densités bâties du tissu urbain déjà constitués.	✓ Limiter la densification.
UEa1 – UEb1 – UEc1	Il s'agit de la zone d'activités du Pré de l'Aube (zone UEb1), celle du vallon du Maire (zone UEa2), de la casse auto au Sud centre-ville (zone UEa1), de la polarité commerciale en entrée du vallon de la Rougière (zone UEc1), de la polarité commerciale de la Gavotte-Peyret (zone UEc1) et les commerces liés à l'automobile à l'Ouest du sous-secteur en bordure de l'autoroute (zone UEc1). Le zonage économique permet avec plusieurs indices de cibler les vocations et le type d'activités économiques ciblées sur ces sites, afin d'éviter la concurrence des fonctions et valoriser le foncier économique. Le zonage UEc1 est dédié principalement à la zone existante au croisement de la RD 8n et du chemin de la Rougière. Le zonage UEb1 sur la zone du Pré de l'Aube, conforte les PME-PMI liés aux secteurs industriels et productifs. Le zonage UEa1/UEa2 conforte les activités productives et les entrepôts en interdisant le commerce, les indices permettent de réglementer les hauteurs avec des hauteurs supérieures dans la zone du Vallon du Maire afin de permettre le développement des industries pharmaceutiques.	✓ Conforter la vocation économique des zones dédiées. ✓ Contribuer à la dynamique économique locale afin d'endiguer les pertes d'emploi et le chômage. ✓ Contribuer à la dynamique de création d'emplois du bassin centre.
UQP UQi	Il s'agit du pôle d'équipements sportifs du Grand Pavois, le collège Marc Ferrandi, l'emprise ferroviaire et la gare, le pôle d'équipement culturel Jean Ferrat et un projet de pôle d'équipements liés à la jeunesse et aux loisirs dans le secteur de la Gavotte-Peyret (boulevard des Pins). Le zonage équipement permet l'implantation d'équipement public selon les besoins de ceux-ci. L'ensemble de ces pôles sont à proximité immédiate d'un lieu de centralité et contribuent à son rayonnement. Ils comprennent des équipements de rayonnements locaux à dominante sportives et scolaires. Le secteur de Grand Pavois dispose de foncier libre pour l'extension programmée d'équipements sportifs qui viendra conforter le rayonnement communal et répondre aux besoins des populations. Le sous-zonage UQI permet la bonne gestion de l'emprise ferroviaire et les équipements qui y sont liés tels que la gare et les aménagements du pôle d'échanges (parking, accès...)	✓ Créer les conditions favorisant le renforcement de l'offre de services, [...] et d'équipements ✓ 3.2.2. Achever le réseau primaire de voirie (cahier global)

AU1	Il s'agit de zones AU strictes à vocation principale d'habitat sur le site de la friche industrielle historique à proximité de la gare de Septèmes-les-Vallons et le secteur dit Sud Centre-Ville. Le secteur de la friche industrielle historique présente une localisation privilégiée entre le centre-ville et la gare dont la desserte en train doit être renforcée avec le doublement des voies sur la ligne Marseille - Gardanne - Aix. L'enjeu de structuration urbaine est majeur pour assurer une extension et un renforcement des fonctions d'habitat, d'équipements et de services du centre-ville en lien avec un pôle d'échanges renforcé. L'opération urbaine devra contribuer à améliorer le fonctionnement et l'accessibilité globale du centre-ville de la commune tout en apaisant les flux circulatoires. Du fait de l'importance de ces enjeux sur ce secteur de renouvellement urbain, la zone AU1 est encadrée par une OAP sectorielle d'intention qui devra être précisée lors de son ouverture à l'urbanisation. Le secteur Sud Centre-Ville situé sur les coteaux proche de la centralité, offre un potentiel de développement d'un futur quartier susceptible de contribuer également au renforcement du centre-ville de Septèmes-les-Vallons. Cette zone sera mobilisée pour poursuivre les objectifs de création de logements, notamment sociaux, dans un secteur qui demeure proche de la gare. Toutefois, la temporalité de l'urbanisation de cette zone est différente de la zone à urbaniser de la friche industrielle historique, raison pour laquelle le choix a été fait de ne pas l'intégrer au périmètre de l'OAP Centre-Ville/Gare. C'est un site en extension de l'urbanisation sur le massif, dans lequel les aménagements devront prendre en compte la topographie et la sensibilité environnementale du site pour la réalisation d'opérations intégrées dans le paysage et ménageant des espaces libres suffisant pour le respect de la trame verte et bleue. Un périmètre d'impact de la TVB est d'ailleurs dessiné pour garantir la réalisation des études environnementales nécessaires à la prise en compte et la préservation de la trame verte et bleue au moment de l'ouverture à l'urbanisation.	✓ Les secteurs identifiés ci-après pourront être urbanisés après mise à niveau des équipements d'infrastructures, nécessaires au bon fonctionnement des zones : - La zone principale d'extension urbaine concerne la friche industrielle historique. - Le secteur d'urbanisation future appelé « Sud centre-ville » à vocation mixte [...].
AU4	Le site de Fabrégoules est un ancien domaine agricole avec un château, situé entre la carrière Lafarge et l'extrême Nord-Est de la zone urbaine de Septèmes-les-Vallons. Le site est occupé par des équipements sportifs, des activités de loisirs et une partie de la carrière anciennement exploitée réhabilitée. A terme, la volonté de la commune et du Territoire est de poursuivre la réhabilitation et la revalorisation du site par l'aménagement d'un pôle de loisirs particulièrement intégré au milieu naturel existant. Pour l'aménagement du site, une procédure de modification devra être mise en œuvre pour la définition d'un projet (traduit en OAP) de valorisation du site pour l'accueil du public.	✓ Permettre le développement économique afin d'élargir l'offre et créer des emplois dans les secteurs propices au développement : Fabrégoules (à vocation de tourisme, sports et loisirs) en respectant les limites des zones agricoles et naturelles.
A2	Il s'agit des zones agricoles (A2) du vallon de Freyguières, de la plaine de Fabrégoules et au Nord-Ouest de l'ISDND. Ces zones agricoles permettent de conforter les vocations et d'autoriser les évolutions et l'implantation de bâtiments liés aux exploitations agricoles, afin de permettre le développement d'une agriculture viable. L'agriculture à Septèmes dispose d'un potentiel agraire de très bonne qualité (notamment Fabrégoules), une demande locale forte et une agriculture dynamique. Dans le secteur de Fabrégoules, deux polygones d'implantation	✓ Protéger et conforter la vocation agricole du vallon de Fabrégoules et de la Haute-Bédoule dont le fort potentiel agronomique doit contribuer à la conservation d'une agriculture de proximité.

	ont été définis pour permettre un logement et un bâtiment d'exploitation dans le cadre du Plan Alimentaire Territorial. Les parcelles cultivées de petite surface en zone urbaine, sont identifiées au travers d'une servitude de terrains cultivés à protéger (L151-23).	✓ Conforter le sylvo-pastoralisme sur les secteurs de Fabrégoules et de Freyguières, permettre son développement dans le haut du vallon des Mayans, en s'appuyant sur l'histoire agro-pastorale du lieu.
Ns	Les massifs de l'Etoile, les espaces naturels entre le Belvédère et la Gavotte-Peyret, des poches ponctuelles insérées dans la zone urbaine (espace entre le centre-ville et la zone d'activités du Pré de l'Aube, espace tampon entre le Grand Pavois et la ZAC des Hauts de Septèmes, Sud du vallon de la Rougière) sont en Ns, en protection stricte de toute urbanisation. Toutefois, les constructions nécessaires aux exploitations forestières, pastorales et agricoles y sont autorisées au sein d'un polygone d'implantation délimité. Un polygone d'implantation de 1,3 ha aux Freyguières correspond à une chèvrerie et doit permettre la possibilité d'accueillir une miellerie. Un autre située aux Mayans, d'une superficie de 4 600 m² doit permettre de ré-implanter une activité de sylvo-pastoralisme sur le site par la culture d'oliviers et/ou d'amandiers autour des ruines de l'exploitation agricole. Il donne aussi la possibilité de développer un projet d'agriculture sous serre, sur 1 hectare, en lien avec le réseau de chaleur et de réhabiliter et réaffecter les ruines de l'exploitation à l'activité agricole. La mise en œuvre d'opérations de sylvo-pastoralisme mobilisant la chèvrerie communale aux fins de débroussaillage combiné à des actions de dépressage des pins d'Alep donnent la possibilité de garantir une meilleure gestion du risque incendie.	✓ Protéger les piémonts et cœurs de nature du massif de l'Etoile. ✓ Prendre en compte la liaison écologique principale dégradée qui traverse Septèmes et connecte, au plan écologique, les massifs de l'Etoile et de La Nerthe. ✓ .
Nt	Le secteur Nt permet l'implantation d'aménagements légers. Ce secteur est en zone inondable dans la ripisylve de la Caravelle au Sud du centre-ville.	✓ Développer le tourisme
Ne	Le secteur Ne comprend les activités d'extraction de la carrière Lafarge et la partie opérationnelle de l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND), afin d'encadrer les besoins liés à son activité et d'assurer la transition vers le développement de productions d'énergies renouvelables solaires. Ce secteur est couvert par une OAP d'intention. Conformément à celle-ci, la partie vouée à la renaturation des espaces fait l'objet d'un zonage Ns.	✓ Permettre l'implantation des dispositifs de productions d'énergies renouvelables solaires dans le massif de l'Etoile, dans un secteur bien délimité et bien intégré sur le plan paysager, dans le cadre notamment de la re-conversion du centre d'enfouissement des déchets.

9. Le Littoral Est

Rappel des principales caractéristiques du territoire

Ce secteur est rythmé par une topographie montueuse articulée autour du massif des Calanques, du massif du Cap Canaille avec les falaises maritimes parmi les plus hautes d'Europe et du massif du Grand Caunet. Les reliefs compartimentent ce territoire littoral et constituent un écrin naturel d'exception. Ils séparent :

- la dépression de Cassis, à l'Ouest, qui débouche sur la baie de Cassis ;
- l'amphithéâtre de La Ciotat, à l'Est, qui borde la baie de La Ciotat et remonte jusqu'au vallon urbanisé de Ceyreste.

Ce socle géographique génère ainsi deux grandes unités paysagères constitutives d'un littoral emblématique :

- La baie de Cassis, dont l'anse encadrée par une couronne de crêtes abrite la ville autour de son port pittoresque dédié à la plaisance et à la pêche. La plaine littorale conserve une forte occupation agricole, caractérisée par la culture d'un vignoble réputé. A l'Est de Cassis, se dresse l'imposante falaise du Cap Canaille qui plonge dans la mer tandis qu'à l'Ouest elle jouxte le massif des Calanques qui occupe également la façade maritime Sud de Marseille.
- La baie de La Ciotat, baignant une vaste plaine littorale fermée par un amphithéâtre de hautes collines dans laquelle se développe la ville. A l'Ouest, cette plaine est bordée par le massif du Cap Canaille et le Bec de l'Aigle, qui se prolonge en mer par l'Île Verte. A l'exception du Liouquet à l'Est, l'urbanisation a gagné l'ensemble de la plaine, remontant jusqu'à Ceyreste et s'étendant sur les piémonts des collines. A l'entrée du port, les installations industrialo-portuaires des chantiers navals sont un des éléments forts des paysages ciotadens.

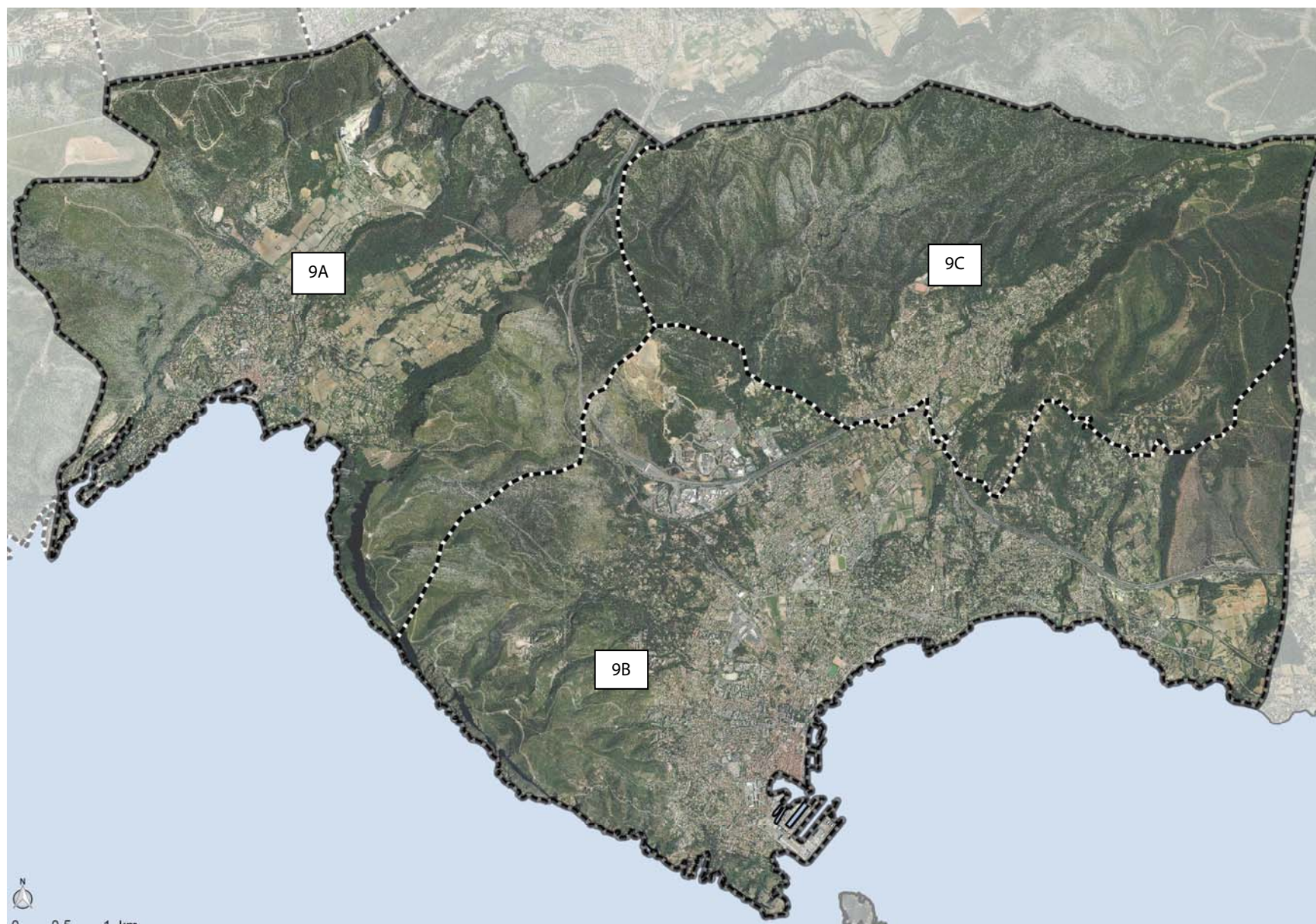
Ce territoire est caractérisé par une frange littorale remarquable très attractive et support de multiples usages : activités balnéaires et plaisance qui participent d'une attractivité touristique croissante, mais également la randonnée, l'escalade, la plongée, autant d'activités sportives favorisées par un environnement naturel d'une grande richesse. La gestion de ces usages est encadrée notamment par le Parc National des Calanques, dont l'aire d'adhésion sur le territoire terrestre inclue l'essentiel de la dépression de Cassis.

Le contexte topographique induit également des dynamiques urbaines relativement autonomes, accentuées par l'attractivité de ce territoire. Si l'urbanisation à dominante résidentielle de Ceyreste s'est développée dans l'ensemble de son vallon ; celle de Cassis est essentiellement maintenue en partie basse et plutôt littorale, préservant ainsi la valorisation du vignoble tout en conservant ses atouts touristiques. Sur La Ciotat, l'urbanisation a rapidement gagné toute la vaste plaine jusqu'aux limites de l'autoroute A50, les traversant même au-delà de l'échangeur, en partie haute, avec la zone économique Athélia, fleuron de l'économie communautaire. Parallèlement, les mutations réussies du site des chantiers navals et leur renouveau au travers de la Haute Plaisance font porter à ce territoire une envergure internationale.

Description des sous-secteurs le composant

Considérant le fort impact des caractéristiques topographiques qui séquentent fortement et compartimentent ce territoire, chacun des sous-secteurs correspond de fait à un seul territoire communal. Ainsi, le Littoral Est se compose des 3 espaces communaux suivants :

- 9A : Cassis
- 9B : La Ciotat
- 9C : Ceyreste



9.1. 9A. Cassis

Située à l'Ouest de ce versant littoral sur un territoire à la topographie puissante, Cassis est une station balnéaire emblématique qui s'organise autour d'un centre ancien historique préservé enserrant un port pittoresque, au cœur de tissus urbains mixtes constitués d'habitats pavillonnaires, de collectifs, d'équipements et d'activités. Contrainte par d'importants espaces agricoles dédiés à la viticulture, l'urbanisation reste toutefois majoritairement en partie littorale. Une zone d'activités économiques développée en amont de la gare ferroviaire s'inscrit dans la dynamique des pôles de compétitivité métropolitains.

• Contexte topographique

Ce sous-secteur s'inscrit au creux de puissants reliefs, entre le massif des Calanques à l'Ouest, le massif du Cap Canaille avec ses crêtes marquées et les falaises maritimes parmi les plus hautes d'Europe à l'Est (les falaises Soubeyranes) et le massif de la Marcoulaine au Nord prolongé par la ligne de collines boisées des Rompides. Il en résulte une vaste dépression en forme de vallon ouvert, descendant vers la mer jusqu'à une courte plaine littorale. Ce sous-secteur est donc **globalement fortement contraint sur le plan topographique**, ce qui explique la situation en partie amont de la voie ferrée et de la gare, loin de la plaine littorale habitée.

• Articulation avec l'accessibilité / réseaux

Ce territoire est traversé par la RD559 reliant Marseille à la Ciotat, sur laquelle viennent se connecter deux routes départementales secondaires. Ces 3 voies permettent de rejoindre l'échangeur de l'autoroute A50. La présence de celui-ci en partie haute du territoire et de la gare ferroviaire offre des conditions d'accessibilité plutôt correctes. Du fait de la topographie, le centre-ville situé sur le littoral en reste toutefois éloigné. Le centre ancien, quant à lui, bénéficie de parkings dans sa proche périphérie permettant de diminuer l'encombrement des voies. **D'une façon générale, l'accessibilité est plutôt bonne malgré quelques difficultés en saison estivale.**

En termes de TC, **l'accessibilité est relativement bonne**. La desserte en bus de ce sous-secteur est assurée par plusieurs services de transports en commun, dont certains répondent aux flux touristiques générés par la commune. La présence de la gare ferroviaire offre une connexion rapide aux autres secteurs mais ne dispose pas d'un parking d'une grande capacité d'accueil.

• Les risques

Plusieurs risques se cumulent et impactent l'occupation urbaine et l'aménagement du territoire :

- **Risque incendie** important, pris en compte dans un PPRif ;
- **Risque inondation** lié au ruissellement (plage du Bestouan, port de Cassis) ;
- **Risque mouvements de sols et de terrains** (instabilité de la côte rocheuse et érosion littorale).

Les plans de prévention des risques et les prescriptions issues des études d'aléas s'imposent aux règlements des zones pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.

• Intégration dans le paysage

La conjugaison des éléments constitutifs de ce sous-secteur (centre ancien, port séculaire, littoral, urbanisation mixte et/ou pavillonnaire, vignobles, espaces naturels, reliefs) génère des paysages dont l'harmonie est reconnue mais en équilibre fragile du fait de l'interaction des différents éléments sur des espaces contraints. A l'orée du centre ancien à forte valeur patrimoniale, un tissu mixte d'habitat individuel et de collectifs s'est façonné en première couronne alors que l'habitat individuel occupe la presque île de Port-Miou. Des secteurs d'urbanisation diffuse se développent au-delà (La Douane, Les Janots, Les Cuettes, Plan d'Olive), tandis que l'extension urbaine a gagné plus récemment les premières marches des reliefs sous forme de pavillonnaire groupé (les Terrasses) accompagné de petits collectifs et d'équipements publics. La densification des tissus urbanisés doit rester mesurée pour répondre aux exigences de préservation du littoral et le développement des espaces agricoles comme des espaces d'activités doit respecter les qualités paysagères induites par un environnement naturel et des reliefs très présents.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

Les habitants disposent d'un patrimoine naturel riche et varié qui est issu de la topographie du site (mer, massif des Calanques) et des formes d'urbanisation. Au sein des tissus urbanisés, les qualités paysagères résultent majoritairement des caractéristiques des zones UB/UC/UP, qui assurent le maintien d'importantes surfaces d'espaces libres et végétalisés sur les parcelles. Les zones naturelles (N) et agricoles (A) occupent l'essentiel du sous-secteur, couvert par le Parc National des Calanques et offrant des espaces boisés très perceptibles, notamment sur les reliefs qui ceignent les espaces urbanisés et agricoles.

Afin de préserver cet écrin et au vu de la forte pression foncière, des protections visant à la préservation des boisements/espaces remarquables ont été édictées au sein des zones urbaines. Par ailleurs, sur les quartiers situés dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) au sens de l'application de la Loi Littoral, la densification et les hauteurs sont limitées, afin notamment de prendre en compte les co-visibilités.

- **Potentiel de densification / renouvellement**

Le tissu urbain constitué présente des densités variables, mais conjuguées aux contraintes topographiques, aux protections et aux risques, il n'offre que très peu de possibilités de densification. Les secteurs du centre ancien et de sa première couronne peuvent faire l'objet d'une évolution par renouvellement urbain afin de les optimiser mais elle reste limitée.

Zones du PLUi simplifiées

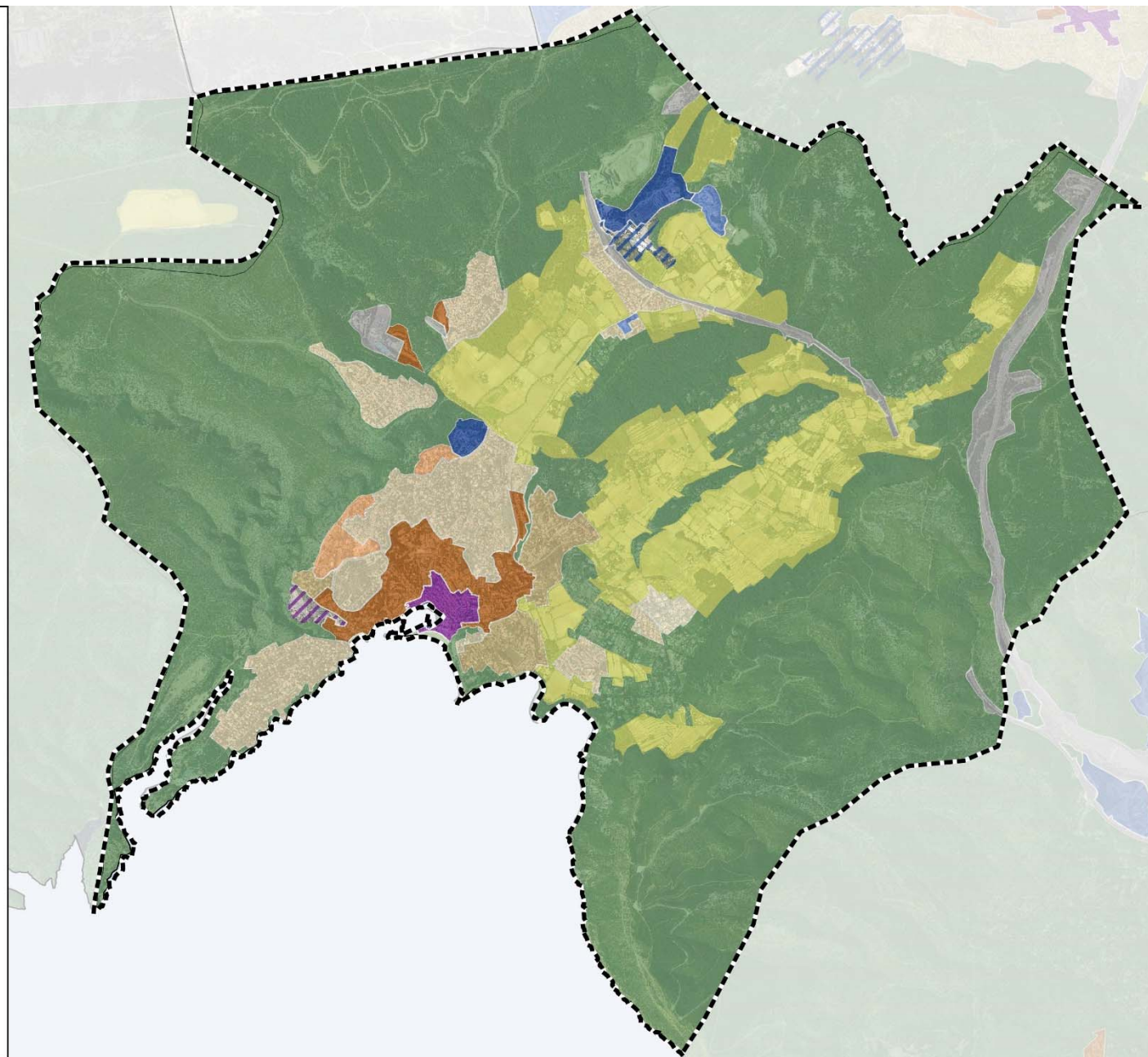
Typologie prézonage

-  AU économique ou équipement
-  AU mixte
-  UB
-  UC1 et UC2
-  UCt
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  UV
-  A
-  N



0 700 1400 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur le centre historique de Cassis au caractère patrimonial fort. Le zonage s'adapte précisément à un tissu urbain ancien qui génère des îlots denses, constituant des façades continues sur rue. Ce zonage de centre-ville patrimonial permet d'assurer le maintien des caractéristiques de ce tissu (mitoyenneté, alignement à la rue, hauteur), et donc la préservation des qualités patrimoniales tout en admettant l'évolution des constructions les plus dégradées. La mixité fonctionnelle y est également possible, assurant le maintien des fonctions d'activités existantes (commerces et bureaux).	✓ Conforter le rayonnement de la centralité locale et préserver les caractéristiques villageoises et identitaires ainsi que les paysages.
UC2	Le zonage UC2 a été défini sur un secteur de dimension réduite au Sud du quartier du Mussuguet, à proximité immédiate de la piscine. Ce zonage permet la réalisation d'un projet de logements collectifs sociaux, répondant aux besoins de la commune en la matière.	✓ Stabiliser la population à son niveau actuel à l'horizon 2030 tout en favorisant les conditions permettant la production de 160 logements, dont 55% de logements sociaux ✓ Envisager un développement résidentiel limité sur le secteur du Mussuguet
UC1	Le zonage UC1 est défini sur les secteurs du développement urbain moderne essentiellement autour du centre ancien : Bestouan Sud, av. Ganteaume, av. du Sélestre, Résidences de la Rade, Le Picouveau, le Sud de l'av. A. Isnard en transition avec le centre ancien, av. du 11 Novembre 1918, av. Maréchal Foch (Résidences Les 3 Caravelles, Saint-Marc), Résidence Jardin des Hespérides, rue de La Ciotat, av. du Pr. R. Leriche, rue de l'Arène, le Hameau des Gorguettes. L'environnement urbain de la zone se compose d'ensembles d'immeubles collectifs modernes situés en première couronne et alternant avec du pavillonnaire dense. S'y ajoute quelques poches excentrées bénéficiant de positions en balcon (Résidences Les 3 Caravelles, Saint-Marc, Hameau des Gorguettes). Le zonage UC1 s'adapte aux tissus discontinus existants à dominante de collectifs. Il autorise une hauteur maximale < à 13 m (R+3 maximum). Au vu des contraintes topographiques et paysagères, le choix est fait de maintenir les constructions dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...).	✓ Respecter des formes urbaines cohérentes avec les tissus existants. ✓ Dans les secteurs de la centralité situés en première couronne, favoriser les opérations privilégiant la densification et le renouvellement urbain. ✓ Veiller à l'application de la loi Littoral. ✓ Prendre en compte le risque incendie de forêt, au regard de la desserte, de l'accessibilité et de l'urbanisation.
UCt1	Le zonage est défini sur les quartiers Les Terres Marines, les Hauts Cépages. Il s'agit de tissus discontinus très aérés de petits collectifs, qui présentent une transition avec le pavillonnaire en milieu périurbain.	

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UP2b / UP3	Le zonage est défini sur des secteurs pavillonnaires : Nord Picouveau / av. du Moulin des Baux / av. J. Liautaud, Plan de la Gare, Résidence Le Grand Large, Résidence Lotissement La Grande Bastide (UP2b) ; quartiers Les Terrasses, Le Mussuguet (UP3). Les quartiers à dominante pavillonnaire sont composés de maisons individuelles parfois mitoyennes et desservis par les réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour leur fonctionnement. Un gradient de densités est traduit par des indices de zone établissant une constructibilité plus ou moins importante par une emprise au sol des constructions différenciées (croissante de UP1 à UP3). Les indices ont été définis en cohérence avec la densité existante constatée, permettant ainsi une adaptation des nouvelles constructions possibles à la morphologie bâtie environnante. Les zones indicées UP2b correspondent à des secteurs de transition en limite d'urbanisation, assorties de conditions d'accessibilité moyennes et d'enjeux paysagers moyens. Elles peuvent comprendre des résidences plus denses pour lesquelles le choix est fait de limiter les droits à construire, notamment pour des raisons paysagères (Résidence la Grande Bastide). Un zonage UP2b a également été défini sur un périmètre réduit incluant le Château de Cassis et la villa Mauresque voisine. Cet ensemble de constructions au sommet de la falaise sont des sites inscrits au patrimoine et font, à ce titre l'objet d'une fiche patrimoniale prescriptive dans le cadre du PLUi. Les aménagements prévus pour la revalorisation de la villa Mauresque seront alors encadrés. Des zones pavillonnaires plus denses (UP3) ne sont pas situées en continuité des tissus urbains constitués mais en proche périphérie (Les Terrasses, Le Mussuguet). Cela s'explique par de bonnes conditions d'accessibilité, ayant favorisé également l'implantation d'équipements dans ce secteur (complexe sportif des Gorguettes, collège G. Rastoin).	✓ Respecter des formes urbaines cohérentes avec les tissus existants. ✓ Sur les secteurs situés au-delà de la centralité et qui participent du paysage, encadrer la morphologie des nouvelles constructions pour limiter la densification. ✓ Veiller à l'application de la loi Littoral. ✓ Valoriser le patrimoine communal
UP1 / UP2a	Le zonage est défini sur des secteurs proches du littoral, pour lesquels il convient de limiter la densification (chemin des Lombards, le Pignier, presqu'île de Port-Miou) et sur des secteurs qui présentent une rupture de relief (av. A. Gambi, av. du Maréchal Foch / av. de Provence, presqu'île de Port-Miou). Les zones sont délimitées dans des secteurs faiblement desservis ou difficiles d'accès et en cohérence avec la densité existante constatée ou souhaitée, afin de permettre une évolution limitée des tissus. Ainsi, la présence en zone UP1 sur Le Pignier d'une résidence de collectifs (R+4) traduit le choix de limiter au maximum la constructibilité du secteur, tant pour des raisons d'accessibilité que de paysages. Enfin, ces zonages sont par ailleurs délimités dans une bande proche du littoral (EPR) au sein de laquelle la préservation du paysage existant est primordiale. Ils répondent enfin également à des problématiques localisées de topographie et de ruissellement, justifiant la limitation de la constructibilité (av. du Maréchal Foch / av. de Provence).	✓ Respecter des formes urbaines cohérentes avec les tissus existants. ✓ Sur les secteurs situés au-delà de la centralité et qui participent du paysage, encadrer la morphologie des nouvelles constructions pour limiter la densification. ✓ Respecter des perméabilités écologiques des zones d'interface ✓ Protéger et valoriser les structures paysagères majeures et de proximité ✓ Veiller à l'application de la loi Littoral.

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
UM1	Le zonage est défini sur le quartier de La Grande Bastide. Le zonage se développe sur un secteur particulièrement peu desservi par les réseaux de voiries (sous-dimensionnement) ou d'assainissement collectif (absence ou insuffisance). Ce quartier d'habitat individuel constitué de grandes parcelles présente également des sensibilités paysagères non négligeables, du fait de sa situation topographique élevée, de la visibilité induite et de sa proximité avec les espaces naturels et boisés situés en piémont du massif du Bau de la Saoupe qui participent du paysage. La zone UM1 a pour objectif la limitation de l'urbanisation aux seules extensions des constructions existantes, dans un double objectif de préserver les sites caractéristiques du paysage local et de ne pas développer des secteurs faiblement desservis par les réseaux de voirie et d'assainissement.	✓ Préserver strictement et rendre inconstructibles les secteurs d'urbanisation diffuse.
UEsN 1	Le zonage est défini sur les rives et le plan d'eau du port de Cassis. Le zonage tel que défini permet le maintien et l'aménagement des activités liées au nautisme et aux ports de plaisance.	✓ Valoriser l'identité maritime fondatrice.
UEa UEc	Le zonage est défini sur les quartiers du Brégadan et du Plan de la Gare. Le zonage UE correspond à des zones économiques dédiées. Les zonages indicés sont définis en fonction du type d'activités pouvant être accueillies et de la hauteur maximale admise (10 mètres). La définition d'un zonage dédié aux activités productives (industrie, artisanat) répond aux besoins en développement identifiés et correspond aux projets sur la zone : le secteur entre la carrière Lafarge et les Moteurs Baudoin s'inscrit en zonage pour industrie et artisanat (UEa1) incluant une prescriptions de hauteur limitée à 7,2 m sur la partie encore non aménagée. Cette prescription répond à des enjeux d'intégration paysagère. où s'inscrit l'EHPAD est en UEb1.	✓ Maintenir et valoriser la zone économique du secteur Brégadan en s'appuyant sur une diversification ✓ Contribuer à la dynamique de création d'emplois du bassin Est
UEt2	Ce zonage dédié au tourisme a vocation de camping est inscrit sur le camping « les Cigales ». Il permet de maintenir ce type d'hébergement qui participe de la diversification de l'offre d'hébergements touristiques présents sur la commune et conforte son attractivité.	✓ Préserver le secteur du camping « les Cigales » et conforter sa vocation « tourisme ».
UQP	Le zonage est défini sur le quartier des Gorguettes (collège, complexe sportif, piscine). Le zonage permet de garantir la pérennité et le développement des équipements sur le territoire. Les établissements de services publics ou d'intérêt collectif inclus dans le tissu urbain ne font pas l'objet de zonage spécifique, les zones d'habitat classique et les zones économiques prévoyant des règles spécifiques pour la réalisation ou l'extension de ces constructions.	✓ Conforter le rayonnement de la centralité locale ✓ 4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)
UQi	Zones dédiées aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires (voie ferrée et autoroute A50) afin de garantir leur exploitation, leur entretien ou leur développement.	✓ 3.2.1. Permettre la création et le renforcement des lignes de transports en commun (cahier global)

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
		✓ 3.2.1. Permettre la création et le renforcement de pôles multimodaux (cahier global)
UV3	Le zonage est défini sur le piémont Ouest du Bois de la Marcouline, sur une superficie très limitée. Ce zonage permet une constructibilité limitée pour la réalisation des bâtiments nécessaires au fonctionnement d'un projet de loisirs (aménagement d'un golf).	✓ Développer le tourisme « vert et bleu ».
UVp	Le zonage est défini sur les zones de plage situées en milieu urbain, lesquelles sont aménagées pour l'accueil d'équipements sanitaires, de surveillance, de locaux d'entretien et/ou à destination d'activités de loisirs et facilitent l'installation d'occupation temporaires. Ces plages constituent de véritables espaces et équipements publics qui contribuent grandement à la qualité de vie des citoyens et participent au renforcement de l'attractivité touristique. Il s'agit des plages de la Grande Mer et celle du Bestouan.	1.4.2 Structurer les pôles de loisirs et touristiques littoraux
A1 et A2	Le zonage est défini sur la plaine de Font-Blanche à l'Ouest (Font-Blanche, Ferme Blanche, Plan d'Olives, Plan de la Gare) et de la plaine de La Douane, depuis les piémonts de la Couronne de Charlemagne et du Bau de la Saoupe jusqu'à l'anse de l'Arène à l'Est (Les Cuettes, Les Janots, Colongues, La Douane, Le Revestel, Corton). L'ensemble de ces secteurs présente un potentiel de terres cultivables à préserver. Sur les secteurs en partie haute des versants, la sensibilité paysagère et l'application de la loi Littoral supposent une préservation plus stricte des terres. Les zones A1 correspondent à des secteurs agricoles situés dans les Espaces Proches du Rivage et/ou dans les massifs et dont les enjeux écologiques et/ou paysagers, en sus des potentialités agronomiques des sols, requièrent de limiter fortement leur constructibilité. Elles couvrent également des zones agricoles soumises à une forte pression urbaine et impactées par un mitage important dans lesquelles la préservation stricte des terres agricoles doit être garantie. Ce zonage a enfin été déployé sur des secteurs boisés dans lesquels le développement de l'activité agricole (viticole) peut faire office de coupe-feu et donc réduire les risques pour les zones urbaines voisines. Les zones A2 correspondent aux autres secteurs agricoles, notamment en plaine, où l'activité agricole est parfois contrainte par un mitage de l'espace. Dans ces zones, l'objectif est de concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais doivent être adaptées aux besoins de l'exploitation et de ses productions et la plus faible possible.	✓ Soutenir et intensifier la viticulture en la développant. ✓ Maintenir et développer de façon maîtrisée les deux grands espaces agricoles séparés par les Rompides et qui participent de l'économie, de l'environnement et des paysages.
Ns	Le zonage est défini sur les grands espaces naturels du Parc National des Calanques (chaîne de Saint-Cyr et le massif de la Gineste ; massif du Cap Canaille / Couronne de Charlemagne, massif de la Marcouline, ligne de collines des Rompides) et sur le rivage dans différentes épaisseurs, auxquels il convient d'ajouter les espaces remarquables du littoral. Il intègre également le secteur de la carrière du Brégadan dont l'exploitation reste autorisée, ou encore la capitainerie de Port-Miou qui pourra être réhabilitée en maison des Calanques pour l'accueil des visiteurs du parc.	✓ Préserver strictement les espaces en cœurs de nature d'échelle intercommunale. ✓ Préserver ou restaurer les liaisons écologiques pour garantir leur fonctionnement. ✓ Protéger les secteurs inscrits en zones naturelles situés sur le piémont Nord du massif du Cap Canaille et

Zone	Explications au regard des caractéristiques territoriales	Cohérence avec le PADD
	Les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs sont telles qu'elles supposent la préservation stricte de leur nature par l'interdiction de toute constructibilité hormis des projets d'intérêt général en lien avec la mise en valeur de l'environnement naturel. Au vu des caractères écologique et paysager apportés par certains boisements, des protections particulières ont été définies.	à l'Ouest du Pas-de-Belle-Fille, afin de les rendre inconstructibles ou agricole (vignoble). ✓ Veiller à l'application de la loi Littoral.
Nh	Le zonage est défini sur les secteurs du chemin de Bérard (Nord Sainte-Croix), Les Cuettes, Colongues, l'Arène et Le Restel. Ces secteurs à très faible densité bâtie présentent globalement des caractéristiques naturelles qu'il convient de préserver. De plus, leur très faible accessibilité (déficit d'infrastructures viaires et absence d'assainissement collectif) ne permet pas d'envisager le développement de ces secteurs. Le zonage Nh correspond aux zones naturelles habitées où sont notamment autorisées ou admis les restaurants et hôtels (100 m²), ainsi que des exploitations pastorales et forestières et les extensions mesurées de constructions d'habitation existantes (plafonnées).	✓ Préserver strictement et rendre inconstructibles les secteurs d'urbanisation diffuse situés dans les deux grands espaces agricoles et sur les premiers contre-forts ou près du littoral.
Nt	Le zonage est défini sur le piémont Ouest du Bois de la Marcoulène et aux Gorguettes, en bordure de la route de Carnoux-en-Provence. Le premier secteur concerne un projet d'équipement sportif et de loisir de plein air, s'inscrivant dans l'emprise d'une ancienne carrière. Le deuxième secteur est occupé par un parcours de santé, un parc accrobranche, un skatepark, un sentier éducatif et pédagogique, ainsi qu'un parking public. Il joue à la fois un rôle d'espace naturel et de loisir dont la singularité mérite d'être préservée.	✓ Développer le tourisme.
AUM	Le zonage AUM (zone à urbaniser à vocation mixte) est défini sur le secteur du Bestouan, afin de permettre d'une part de la réalisation d'un projet mixant hébergement hôtelier, logements et équipements culturels, et d'autre part de la valorisation du patrimoine industriel avec la réhabilitation concomitante d'une ancienne usine à fer. Le secteur est couvert par l'OAP « Bestouan » qui définit notamment les hauteurs NGF maximales admises pour les constructions, dans un principe d'intégration dans la topographie en paliers héritée des aménagements de la carrière. Cela permet l'intégration paysagère du projet, et la réduction de son impact au regard des principes de covisibilités de la loi Littoral.	✓ Valoriser la vocation mixte du secteur d'extension du Bestouan. ✓ Développer le tourisme.
AU2	Le zonage est défini sur le secteur Brégadan / Méhari Club. Ce secteur est envisagé comme un potentiel d'extension de la zone d'activités du Brégadan, en appui sur les bâtiments existants. Le zonage retenu se justifie au regard de l'insuffisance des réseaux pour desservir correctement des projets pourvoyeurs de nouveaux flux et actifs sur le secteur. Il engage la collectivité à mener les études adéquates pour l'aménagement du secteur dans le respect maximal des environs naturels et agricoles du site.	✓ Maintenir et valoriser la zone économique du secteur Brégadan en s'appuyant sur une diversification ✓ Contribuer à la dynamique de création d'emplois du bassin Est

9.2. 9B. La Ciotat

La Ciotat occupe une profonde plaine littorale inscrite au creux d'un vaste amphithéâtre naturel ouvert sur la Méditerranée. Principale commune du secteur, La Ciotat a opéré avec succès ces dernières années une mutation de son paysage économique tout en valorisant ses atouts balnéaires et touristiques, renforçant son attractivité résidentielle. Cela s'est traduit par un développement dynamique de l'urbanisation, juxtaposant à des secteurs d'habitat pavillonnaire, des tissus mixtes, des secteurs de collectifs, d'équipements et d'activités. Ce territoire conserve toutefois des espaces agricoles ainsi que des espaces naturels emblématiques.

- **Contexte topographique**

La vaste plaine littorale de la Ciotat s'inscrit au creux de reliefs montueux, entre le massif du Cap Canaille et le Bec de l'Aigle à l'Ouest ponctués par l'Île Verte et le massif du Grand Caunet à l'Est et au Nord avec le vallon de Ceyreste. La ville doit à cette topographie singulière son implantation initiale autour d'un site portuaire protégé du vent dominant aux pieds des reliefs du Bec de l'Aigle et des Trois Secs. Ce sous-secteur est donc **globalement peu contraint sur le plan topographique**.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux**

Ce sous-secteur bénéficie d'un réseau de voirie relativement bien maillé, avec l'autoroute A50 desservant directement le territoire par un échangeur, la RD559 depuis La Ciotat jusqu'à Cassis à l'Ouest et Saint-Cyr à l'Est, ainsi que la RD40a remontant vers Ceyreste. Malgré un relatif manque de visibilité des axes secondaires desservant la gare ferroviaire, ou la trame des zones pavillonnaires peu maillée et hiérarchisée, **l'accessibilité est plutôt bonne**. En termes de TC, **l'accessibilité est relativement bonne**. Les cars interurbains de plusieurs services de transports en commun assurent la desserte de ce sous-secteur et la gare ferroviaire offre une connexion rapide aux autres secteurs, malgré son éloignement du centre-ville. Les modes doux sont également bien présents, notamment avec la « Voie Douce », très fréquentée, reliant les quartiers Est (Abeille, Matagots, Maurelle, Séveriers) au centre ancien.

- **Prise en compte des risques**

Plusieurs risques se cumulent :

- **Risque incendie de forêt**, avec un aléa incendie « fort » à « exceptionnel » sur une grande partie des espaces naturels. Le PIDAF (Plan intercommunal d'aménagement forestier) Cap Canaille a pour vocation la protection des forêts au travers de la planification des travaux DFCI ;
- **Risque d'inondation** par crue (lié aux ruisseaux canalisés par les vallats du Baguier, Faneau, Bucelle, Roubaud, Fardeloup) ;
- Risque de mouvements de terrains (érosion marine sur le littoral) ;
- Nuisances sonores (RD559, autoroute A50, voie ferrée).

Les plans de prévention des risques et les prescriptions issues des études d'aléas s'imposent aux règlements des zones pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.

- **Intégration dans le paysage**

Les différents tissus de ce sous-secteur se conjuguent et génèrent des paysages séquentiels forts et parfois contrastés. Au Sud, le centre ancien et son port se conjuguent singulièrement avec la structure industrialo-portuaire des chantiers navals et les espaces naturels du massif des Trois Secs et du Bec de l'Aigle, constitutifs du Parc National des Calanques. Au cœur de la plaine, se développe une trame urbaine constituée de tissus mixtes à dominante de collectifs (Virebelle, l'Abeille, la Maurelle, Le Garoutier) tandis que les tissus pavillonnaires occupent largement les piémonts des reliefs (Cante-Coucou, Groupède) et la plaine littorale (Les Ombelles, Clos des Plages, le Peymian, Fonsainte). A l'articulation de ces secteurs avec le centre-ville, la zone commerciale Ancre Marine s'est développée avec une offre conséquente. Les vastes zones agricoles et de campagne sont encore très présentes à l'Est (Liouquet), tandis que la zone d'activités (Athélia) s'est développée autour de l'échangeur autoroutier. Bien que densifiés, la conjugaison de ces différents secteurs reste équilibrée, bénéficiant de l'étendue du territoire.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

La taille, les particularités topographiques et les dynamiques d'urbanisation confèrent à La Ciotat des qualités paysagères qui se déclinent à différentes échelles. Les tissus urbanisés y participent pleinement, essentiellement au travers des caractéristiques des zones UC/UP, qui permettent le maintien d'importantes surfaces d'espaces libres et végétalisés sur les parcelles. Les rapports d'équilibre sont ainsi plutôt positifs entre constructions et paysages (grands paysages ou de proximité) malgré l'étendue de l'urbanisation. Les zones urbaines et périurbaines offrent une végétation de culture et d'ornements sur un fond résiduel de végétation naturelle et d'espaces agricoles. Il en résulte une grande diversité végétale s'ajoutant aux espaces naturels et agricoles très présents et perceptibles. Des protections visant à la préservation des boisements/espaces remarquables sont édictées au sein des zones urbaines. Sur les quartiers situés dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) issus de l'application de la Loi Littoral, un principe d'extension limitée de l'urbanisation est à retenir.

- **Potentiel de densification / renouvellement**

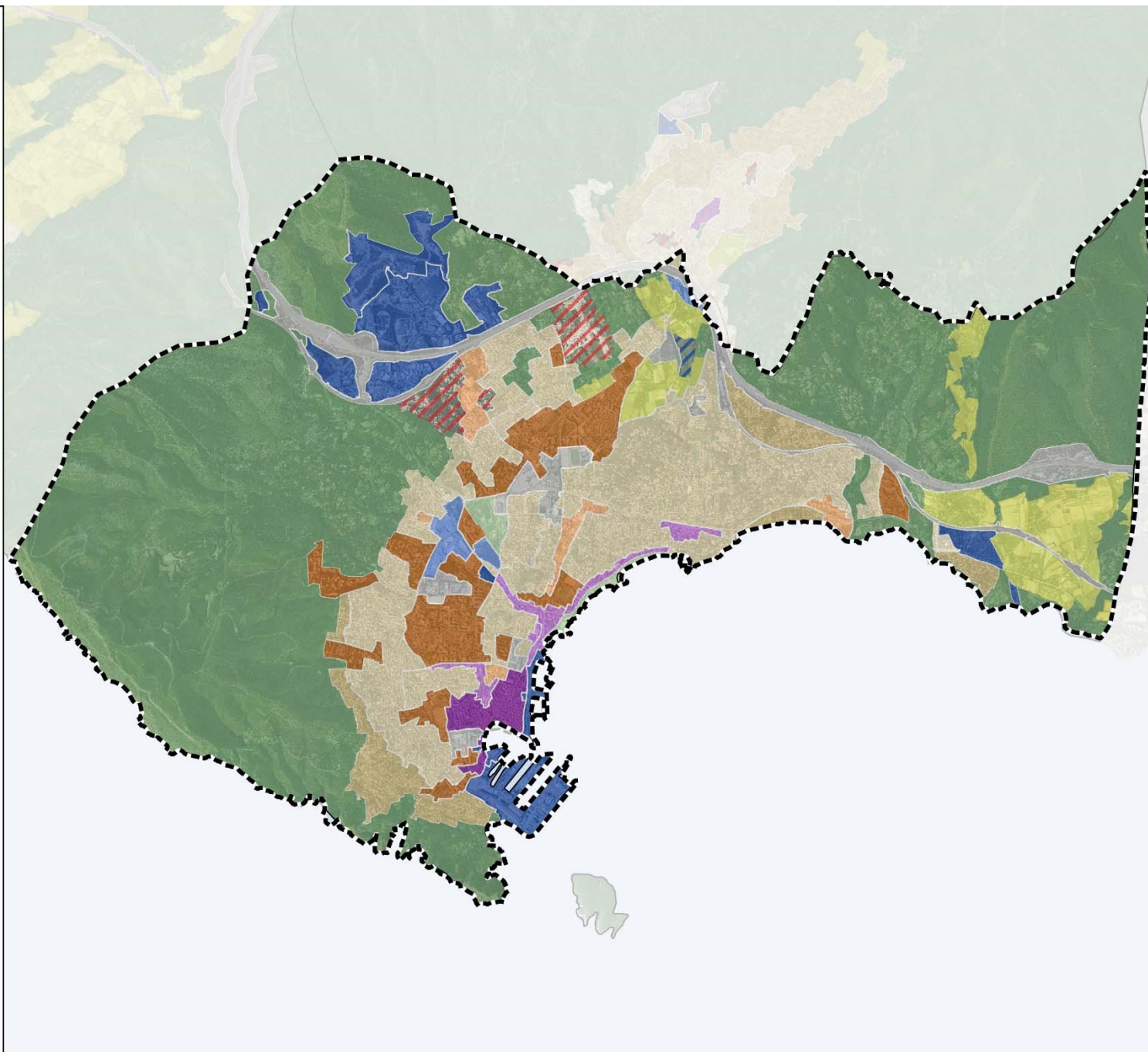
Malgré les modalités d'extension de l'urbanisation de ces dernières années, ce sous-secteur présente des potentiels sur l'ensemble du territoire. Certains offrent des capacités foncières non bâties et disponibles au cœur même des tissus urbains constitués, tandis que d'autres présentent des possibilités de densification, notamment dans le secteur Nord de la commune. Il conviendra toutefois de veiller au respect des formes urbaines existantes pour maîtriser la densification.

C'est ainsi que le secteur susceptible d'accueillir l'essentiel du développement ciotaden fait l'objet de l'OAP sectorielle Secteur Nord – n°LCT-02.

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU économique ou équipement
-  AU résidentielle
-  UB
-  UBt
-  UC1 et UC2
-  UCt
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  UV
-  A
-  N



Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur le centre historique de La Ciotat et des quais du Port-Vieux, ainsi que sur ses premières extensions de faubourg au Sud-Ouest, comprises entre la rue Lapérouse, l'av. du Pré, l'av. V. Giraud et l'av. M. Sandral, comme au Nord, sur les parties Est de l'av. Victor Hugo et du Bd de la République. Le zonage s'adapte précisément à un tissu urbain ancien qui génère des îlots denses, constituant des façades continues sur rues. Ce zonage adapté au centre-ville patrimonial permet d'assurer le maintien des caractéristiques de ce tissu (mitoyenneté, alignement à la rue, hauteur), et donc la préservation des qualités patrimoniales tout en admettant l'évolution des constructions les plus dégradées ou la rehausse des constructions les plus basses. La mixité fonctionnelle y est également possible. Au Sud du centre-ville et en surplomb à l'Ouest des Chantiers navals, entre la rue Lapérouse et l'avenue Victor Giraud, les formes urbaines témoignent d'un habitat de faubourg relativement dense (constructions R+1 à l'alignement des voies) dont le tissu offre peu de possibilités d'évolution, du fait de l'étroitesse des voies ne pouvant être élargies. Le zonage permet ici de préserver la morphologie existante.	✓ Préserver le patrimoine historique et l'identité du centre ancien. ✓ Restaurer le centre ancien et assurer sa préservation.
UBt (1 à 3)	Le zonage UBt1 est défini sur le front de mer du Clos des Plages depuis l'av. Camugli jusqu'à l'av. de Saint-Jean. Le zonage UBt2 est défini à Saint-Jean, sur les secteurs av. T. Aubanel / av. de Saint-Jean jusqu'au chemin de l'Homme Rouge. Le zonage UBt3 est défini de part et d'autre de l'axe E. Subilia / Camugli, entre l'av. F. Mistral et l'av. du Président Wilson, entre le bd G. Clemenceau et le Jardin de la Ville, en rive Sud de l'av. du Président J.F. Kennedy, ou encore de part et d'autre de l'av. F. Gassion. L'environnement urbain de ces secteurs correspond à des tissus hétérogènes, de type faubourg, composés de maisons de villes souvent mitoyennes mais en alternance irrégulière d'alignements / retraits par rapport aux voies, de maisons en bande et d'habitat individuel ancien qui coexistent avec des collectifs plus ou moins nombreux et de facture plus contemporaine. Ces secteurs sont entourés de tissus à dominante pavillonnaire avec lesquels la transition peut être améliorée, ou alors constituée, en ménageant parfois des retraits qui agrémentent l'espace public. Sur le front de mer du Clos des Plages comme sur les tissus de type faubourg, le zonage UBt1 permet également de privilégier globalement la conservation des formes existantes (alternance de petits immeubles et de villas et jardins balnéaires). Toutefois, dans l'objectif de renforcer l'attrait touristique de la commune, en tirant profit, entre autres, de son front de plage urbain, ce zonage permet l'implantation sur ce secteur de nouveaux hôtels, sous forme de petits immeubles en R+2 (hauteur de façade à 13 mètres).	✓ Maîtriser l'urbanisation en privilégiant le renouvellement urbain dans les tissus urbains constitués. ✓ Favoriser les opérations en privilégiant la densification, dans les secteurs de la centralité ✓ Diversifier l'offre de logements pour renouveler l'attractivité résidentielle ✓ Encadrer la morphologie des nouvelles constructions, sur les secteurs situés au-delà de la centralité et qui participent du paysage ✓ Optimiser le foncier, favoriser le renouvellement urbain et la densification dans le périmètre de la centralité

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBt (1 à 3)	Le long des axes urbains structurants tels que E. Subilia / Camugli ou de l'avenue du Président J.F. Kennedy, la zone UBt3 permettra d'éventuelles opérations de renouvellement ou d'extension de construction(s), afin d'harmoniser la volumétrie des constructions le long de ces axes et de créer une identité visuelle plus qualitative. Les nouvelles constructions bénéficieront de dessertes aisées le long de ces axes suffisamment dimensionnés. Les zones UBt permettent d'organiser la transition entre secteurs denses et secteurs plus aérés, situés à l'interface entre un tissu patrimonial et un tissu discontinu, tout en admettant leur évolution ponctuelle pour une meilleure cohérence d'ensemble. Les indices définis correspondent aux hauteurs souhaitées sur les secteurs concernés (R+1 en UBt1 à R+3 en UBt3). La mixité fonctionnelle y est garantie.	
UC (1 à 2)	Le zonage est défini notamment sur les secteurs entre la rue Lapérouse et l'av. M. Sandral, de l'av. V. Giraud / av. Floréal, av. L. Crozet / Cante-Coucou Est, La Bucelle / route des Crêtes, Fardeloup, Puits de Brunet, Beauvillars / Virebelle, Résidence Maltemps, Les Cystes, La Tour, Le Sécadou / Clavel, Saint-Ambroise / La Treille, la Tèse, l'Abeille, la Maurelle, Clos des Oliviers, Baie des Anges, ou encore Chantebrise dont le zonage s'étend de part et d'autre de la RD 559. Ces secteurs se composent principalement d'ensembles de grands collectifs (R+3 jusqu'à R+9 à Fardeloup) plus ou moins récents, largement développés autour de l'axe reliant le centre-ville à Ceyreste. Ils comptent les grands ensembles de « première génération », réalisés sur les quartiers Bucelle, Fardeloup, Beauvillars (« Résidence Maltemps »), sur Virebelle mais aussi sur les quartiers de l'Abeille (« Sainte-Marguerite ») et la Maurelle. D'autres ensembles sont venus s'y ajouter ultérieurement et de façon plus ponctuelle, comme « Lou Bres », « les Terrasses de Figuerolles » à proximité du centre-ville ou « Le Clos des Oliviers » (La Salle). A l'Est, Les résidences « Baie des Anges » et « Le Liouquet » témoignent d'une urbanisation initialement à vocation touristique, tout comme la résidence « Chantebrise ». Les zones UC sont largement construites et n'offrent plus que rares possibilités de constructions nouvelles. Par conséquent, ce zonage s'adapte aux tissus existants à dominante de collectifs discontinus. Le zonage UC1 autorise une hauteur maximale ≤ à 13 m (R+3 maximum) et le UC2 une hauteur maximale ≤ à 16 m (R+3 maximum). Quelques sites présentent toutefois des emprises mobilisables pour la réalisation prioritaire d'opération de logements incluant d'autres activités. C'est notamment le cas sur l'emprise du camping situé au Sud de Chantebrise, où le zonage permet la réalisation de projets s'inscrivant dans un épannelage cohérent avec les résidences situées au Nord de la RD 559. Au vu des contraintes, le choix est fait de ne pas dépasser la hauteur des constructions présentes sur ces zones et de limiter les emprises au sol, en privilégiant les plantations et espaces en pleine terre.	✓ Dans les secteurs de la centralité, favoriser les opérations en privilégiant la densification. ✓ Diversifier l'offre de logements pour renouveler l'attractivité résidentielle ✓ Encadrer la morphologie des nouvelles constructions, sur les secteurs situés au-delà de la centralité et qui participent du paysage ✓ Optimiser le foncier, favoriser le renouvellement urbain et la densification dans le périmètre de la centralité. ✓ Produire une offre de logement diversifiée.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UCt (1 à 2)	Le zonage est défini sur les secteurs bd Lamartine / bd J. Jaurès / bd de la République / av. F. Gassion, sur l'axe av. E. Ripert, ainsi que sur le chemin du Roumagoua et sur Les Bagnols / ch. Du Pareyraou. La zone UCt1 s'applique au secteur compris entre le Jardin de la Ville et le bd J. Jaurès, jouxtant les axes conduisant au centre-ville inscrits en zone UBT3. Il occupe des espaces dont les tissus sont susceptibles d'évoluer vers du petit collectif mais de façon mesurée (hauteur en R+2), afin de préserver le caractère aéré de ce secteur (emprise au sol limitée à 20%). La zone UCt1 s'applique également à un secteur en évolution situé entre les Granières et les Séveriers, dont le chemin du Roumagoua constitue l'axe structurant permettant une densification mesurée de part et d'autre (R+2 avec une emprise au sol contenue à 20%). On retrouve le zonage UCt1 sur le secteur des Bagnols, situé entre la RD3, l'autoroute A50 et le ch. de Pareyraou et qui présente une occupation spatiale hétérogène susceptible de mutation. L'application du zonage UCt permet des tissus discontinus très aérés de petits collectifs en R+2, avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres. La zone UCt2 est définie entre l'av. E. Ripert et la « Voie Douce », depuis Ste-Marguerite jusqu'au bd de Clavel. Ce secteur est susceptible d'une densification moyenne par une évolution de ses tissus urbains vers du collectif en R+2 (emprise au sol de 30%) pour assurer la transition avec des tissus à dominante pavillonnaire. Les indices de zone traduisent le contexte constaté (UCt1 : transition avec pavillonnaire en milieu péri-urbain : UCt2 : transition avec pavillonnaire en milieu urbain).	✓ Optimiser le foncier, favoriser le renouvellement urbain et la densification dans le périmètre de la centralité ✓ Encadrer la morphologie des nouvelles constructions ✓ Diversifier l'offre de logements pour renouveler l'attractivité résidentielle.
UP4	Le zonage est défini dans un secteur du Parc de la Tèse qui se compose d'un tissu pavillonnaire dense constitué de maisons individuelles mitoyennes sur de petites parcelles. Ce tissu est desservi par les réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour leur fonctionnement. Le zonage UP4 a été défini en cohérence avec la densité observée sur ce secteur. Il permet néanmoins une évolution mesurée des constructions existantes.	✓ Dans les secteurs de la centralité, favoriser les opérations en privilégiant la densification. ✓ Optimiser le foncier, favoriser le renouvellement urbain et la densification dans le périmètre de la centralité.
UP3	Le zonage est défini sur les secteurs de Maltemps, du Picoussin et des Ombelles. Situés entre le centre-ville et l'arrière des plages, ces secteurs sont majoritairement constitués de tissus pavillonnaires et de maisons individuelles parfois mitoyennes. Ils bénéficient de bonnes conditions d'accessibilité, desservis par les réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour leur bon fonctionnement. Ils présentent de faibles enjeux paysagers et sont géographiquement proches de la centralité. Le zonage UP3 a été défini en cohérence avec la densité observée sur ces secteurs. Il correspond à un gradient de densité qui établit une constructibilité moyennement forte au regard de l'emprise au sol des constructions,	✓ Dans les secteurs de la centralité, favoriser les opérations en privilégiant la densification. ✓ Optimiser le foncier, favoriser le renouvellement urbain et la densification dans le périmètre de la centralité.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	permettant ainsi une évolution mesurée des tissus par la mobilisation de dents creuses ou des divisions foncières ponctuelles.	
UP2b	Le zonage est défini sur les quartiers de Cante-Coucou, Groupède, Jean-Olivier, Vallat de Roubaud, av. de la Salis / Voie Douce, Clos des Plages, Le Peymian, Le Pareyraou (secteur de la gare ferroviaire), Lavaux, Fonsainte, Cytharis, lotissement Arène Cros, La Providence, Les Séveriers, La Lionne, La Pépinière, Château Le Delta ainsi que la ferme du Roumagoua situé mitoyenne à la zone d'activités en cours d'aménagement d'Athélia V et dont le périmètre est strictement circonscrit à la parcelle. Il s'agit de secteurs plus éloignés du centre-ville. Composés essentiellement de maisons individuelles souvent sous forme de lotissement. Ces quartiers présentent des conditions d'accessibilités moyennes et des enjeux paysagers importants (couvert boisé atténuant fortement la perception des constructions et qu'il convient de préserver).	✓ Encadrer la morphologie des nouvelles constructions sur les secteurs situés au-delà de la centralité et qui participent du paysage ✓ Maîtriser l'urbanisation en privilégiant le renouvellement urbain
UP1	Le zonage est défini sur les secteurs du Mugel, de Figuerolles, la Haute-Bertrandièrre, Pin de la Fade, du littoral de Fonsainte, du Cap Liouquet, du Chemin Charré. Ses secteurs sont situés en « deuxième couronne » et occupent des secteurs aux enjeux paysagers forts (piémont de massif au contact du Parc national des Calanques, franges littorales occupées par du pavillonnaire : Fonsainte, Cap Liouquet). Les zones UP1 sont définies en cohérence avec la densité existante observée. Au vu des contraintes (conditions d'accessibilité très moyennes, enjeux paysagers forts, facteurs limitants tels que la topographie...), la nécessité de peu densifier ces zones s'impose. Sur les secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager (tel que le Mugel), le zonage est assorti de protections des boisements ou des espaces agricoles assurant la préservation du cadre paysager.	✓ Encadrer la morphologie des nouvelles constructions sur les secteurs situés au-delà de la centralité et qui participent du paysage. ✓ Préserver et valoriser les paysages dont le paysage littoral dans son épaisseur. ✓ Prendre en compte le risque incendie de forêt, au regard de l'urbanisation (limiter la population exposée) et de la desserte et l'accessibilité. ✓ Veiller à l'application de la loi Littoral
UM1	Le zonage est défini sur les des secteurs de la traverse du Baguier / Ch. de Teisseire, du bas du Vallon de Juane. Il correspond à des poches urbanisées sans desserte satisfaisante, éloignées de l'urbanisation continue de la commune et situées dans un environnement fortement marqué par les espaces naturels et agricoles, avec une topographie aux enjeux paysagers très forts, offrant des vues sur mer et pour partie situées en Espaces Proche du Rivage. L'application d'un zonage UM1 ne permet que des extensions.	✓ Préserver et encadrer les secteurs d'urbanisation diffuse soumis à des risques du fait de leur situation et participant fortement du maintien de la qualité paysagère.
UEsN1	Le zonage est défini sur les bassins de plaisance de Bérourard, sur le port des Capucins et sur le port de Saint-Jean. Ces zones sont dédiées aux activités de nautisme et aux ports de plaisance, avec pour objectif de permettre leur préservation/développement.	✓ Préserver et valoriser les grands paysages emblématiques

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UEb / UEc	Le zonage UEb2 est défini sur la zone d'activités Athélia III à V, alors qu'un zonage UEb1 couvre les secteurs Athélia I et II situés au Sud de l'échangeur autoroutier. Le zonage UEc est défini sur les secteurs de la zone commerciale de l'Ancre Marine et la plateforme du bâtiment de l'Armement (site des Chantiers navals qui vient fermer le bassin du Port-Vieux). Le secteur de la zone d'activités Athélia développé sur les hauteurs en versant au Nord de la commune et articulé autour de l'échangeur autoroutier présente un tissu de zone dédié aux activités économiques (industries, entrepôts et bureaux). Zonée en UEb2 pour permettre les constructions d'un gabarit conforme aux constructions existantes, la dernière tranche (Athélia V) impose des exigences paysagères plus fortes dues à sa situation élevée sur le versant pour une intégration maximale au site. Au Sud de l'échangeur, la zone UEb1 a été étendue à partir du site Athélia I pour conforter le développement d'activités artisanales ou de bureaux sur ce site très accessible depuis l'autoroute. Le secteur de l'Ancre Marine situé en entrée de ville présente un tissu de type commercial de facture récente et fonctionnelle. L'application d'une zone UEc (zone d'activités ouvertes à la mixité économique incluant le commerce) répond à la typologie de ce secteur. Situé à l'articulation des Chantiers navals et du plan d'eau du Port-Vieux, la plateforme de l'Armement abrite la capitainerie du Port-Vieux et des Chantiers navals ainsi que quelques commerces. Sa structure, bien que de facture industrielle, à vocation à accueillir des commerces en lien avec le développement de l'attractivité touristique du centre-ville. L'application d'une zone UEc2 (bâtiments de gros gabarits) répond à la typologie du site.	✓ Conforter et développer le site des Chantiers navals, pôle de moyenne et haute plaisance. ✓ Optimiser le potentiel, la lisibilité et les vocations du pôle Athélia. ✓ Valoriser le développement de l'extension économique Athélia V ✓ Conforter la vocation commerciale du secteur d'Ancre Marine.
UEsC1 et 2	Le zonage UEsC est défini sur le secteur des Chantiers navals. Le zonage UEsC1 correspond à la zone couvrant la plate-forme nord du site, à l'interface entre le port-vieux et les chantiers, tandis que le zonage UEsC2, est dédié au fonctionnement et au développement des chantiers navals ainsi que d'activités qui y sont, directement ou indirectement liées.	✓ Conforter et développer le site des Chantiers navals, pôle de moyenne et haute plaisance.
UEt1 UEt2	Le zonage UEt1 est défini sur le camping « La Sauge » et sur le site du « Ciotel Le Cap ». Le zonage UEt2 est défini sur les secteurs des campings, « Les Oliviers » et « Village Baie des Anges ». Du fait de son emplacement urbain et de ses potentialités d'accueil, le camping « la Sauge » présente des possibilités d'évolution en termes d'hébergement touristique. L'application d'une zone UEt1 devrait permettre le développement d'un hébergement de type hôtelier. Bénéficiant d'un emplacement dominant la mer et d'un cadre paysager qualitatif, le site de l'ancien hôtel « Ciotel Le Cap » est conforté dans sa vocation hôtelière originelle, pour diversifier l'offre touristique de la ville, y compris sur des sites moins urbains. A noter que, du fait de la faible densité du site et de ses alentours la zone UEt1 à Ciotel le Cap est concernée par la bande des 100 mètres du littoral.	✓ Affirmer le tourisme. ✓ Valoriser et dynamiser le littoral en préservant ses caractéristiques. ✓ Veiller à l'application de la loi Littoral.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UEt1 UEt2	De par les caractéristiques de leurs activités (hôtel de plein air, camping, location de mobil-homes), les campings « Les Oliviers », « Santa Gusta » et « Village Baie des Anges » s'inscrivent dans un zonage UEt2, qui correspond aux zones économiques dédiées au tourisme et spécifiquement aux campings.	
sUEt1	Le zonage est défini sur des parcelles en centre-ville à l'angle du Bd Anatole France et la rue Jules Guesde. Dans l'optique de rendre le Territoire toujours plus attractif pour le tourisme et d'améliorer les conditions d'hébergement hôtelier en secteur littoral, ce zonage a été défini pour permettre la réalisation d'un complexe hôtelier particulièrement qualitatif et au caractère exceptionnel sur le territoire sur un îlot en renouvellement urbain. Ces conditions particulières nécessitent la mise en place d'un zonage spécifique permettant la réalisation d'un projet valorisant pour le littoral Ciotadin.	✓ Affirmer le tourisme.
UQP	Le zonage est défini sur les secteurs du collège J. Jaurès et du pôle administratif, du collège Virebelle et du lycée A. et L. Lumière, du collège Les Matagots et du stade V. Magri, du cimetière communal, du vallon de la Forge, de la Source du Pré (mairie, IUT, théâtre, station d'épuration des eaux usées) ainsi que le nouveau casino de jeux. Le zonage UQP permet de garantir la pérennité et le développement des équipements sur le territoire. Certains établissements de services publics ou d'intérêt collectif sont toutefois inclus dans le tissu urbain mixte qui prévoit des règles spécifiques pour la réalisation ou l'extension de ces constructions.	✓ Compléter les équipements nécessaires au fonctionnement de la centralité communautaire. ✓ Accompagner l'urbanisation des secteurs résidentiels ou mixtes par la réalisation des équipements publics nécessaires à leur fonctionnement
UQI	Zones dédiées aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires (voie ferrée et autoroute A50) afin de garantir leur exploitation, leur entretien ou leur développement.	✓ Confirmer le rôle de pôle d'échanges de la gare SNCF. ✓ 3.2.1. Permettre la création et le renforcement des lignes de transports en commun (cahier global)
UQM	Le zonage est défini sur le secteur du pôle hospitalier. Le zonage UQM correspond aux zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements d'envergure métropolitaine, dont relèvent les hôpitaux. La zone UQM concerne le pôle de santé constitué autour de l'hôpital et que la commune souhaite développer. Elle est assortie d'un velum de hauteur plafonné à 13 m.	✓ Affirmer le rôle de centralité communautaire de la Ciotat à l'échelle du Conseil de Territoire de MPM ✓ Accompagner l'urbanisation (...) des secteurs résidentiels ou mixtes par la réalisation des équipements publics nécessaires à leur fonctionnement
UQG	Le zonage est défini sur la zone urbaine dédiée à la Défense Nationale, dans le secteur « La Peyregoua », avenue de la Gare. Il s'agit d'un centre d'hébergement d'accueil de la légion étrangère assurant l'hébergement temporaire des anciens légionnaires à la recherche d'un emploi ou stage de reconversion.	✓ Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s'agit pas d'une compétence du Territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l'Etat en la matière.
UVp UV2	Le zonage UVp est défini sur les plages du front de mer urbain, ayant fait l'objet d'aménagements importants pour l'accueil du public. On y trouve notamment les services de secours et les sanitaires, mais également des terrasses et commerces de plage.	✓ Affirmer le tourisme. ✓ Valoriser et dynamiser le littoral en préservant ses caractéristiques.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Le zonage UV2 est défini sur les des secteurs du parc urbain du Domaine de la Tour. Avec 1,3 km de linéaire, les plages paysagées du front de mer présentent un caractère urbain et balnéaire. L'application d'un zonage UVP (espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs avec une constructibilité quasi-nulle) répond à la nature de ces espaces. Situés en entrée de ville, le parc urbain du Domaine de la Tour s'inscrit dans un zonage UV2 (espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs avec une constructibilité très limitée).	✓ Veiller à l'application de la loi Littoral.
A1 A2	Le zonage A2 est défini sur les zones agricoles du secteur de Val Tendre, de La Guillaumière et de la Bastide Marin. Les espaces agricoles ont été soumis à de fortes pressions foncières du fait de l'expansion urbaine des dernières décennies. Situés principalement au Nord-est du quartier du Peymian (La Guillaumière, Est du bd de Lavaux), sur le secteur de Val Tendre, ces secteurs présentent un potentiel de terres cultivables à préserver. L'application d'un zonage A2 autorisant les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole permettra le maintien d'activités voire le développement d'exploitations dans les secteurs concernés. Le zonage A1 est dessiné sur l'ensemble des terres agricoles situées en Espace Proche du Rivage à l'Est du territoire communal. Il s'agit des secteurs du Liouquet / Saint-Antoine, de la Corniche d'Arène Cros et de Baguier. Ce zonage à la constructibilité extrêmement limitée répond aux attentes de la loi Littoral de ne pas développer de constructions dans les espaces proches du rivage, ou sur des secteurs agricoles particulièrement pentus, aménagés en terrasses (Baguier). Dans ces secteurs, les espaces de cultures sont privilégiés, afin de contribuer à la préservation des paysages.	✓ Pérenniser, développer et restaurer les espaces agricoles et les cultures en zone urbaine. ✓ Respecter les perméabilités écologiques des interfaces « Ville-Nature » en préservant celles-ci de la pression urbaine ✓ Préserver et valoriser les paysages
Ns	Le zonage est défini sur les grands espaces naturels du Parc National des Calanques (massif du Cap Canaille, massif des Trois Secs, Bec de l'Aigle, Île Verte), sur certains rivages dans différentes épaisseurs (littoral de Saint-Jean, Liouquet avec sa coupure à l'urbanisation), sur les étendues (Mentaure, les Plaines Barannes) et lignes de crêtes boisées encadrant Arène Cros. Il convient d'y ajouter plus spécifiquement les espaces remarquables du littoral. Les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs sont telles qu'elles supposent la préservation stricte de leur nature par l'interdiction de toute constructibilité.	✓ Préserver strictement les cœurs de nature majeurs et les coupures d'urbanisation. ✓ Préserver et restaurer les liaisons écologiques principales dégradées. ✓ Respecter les perméabilités écologiques des interfaces « Ville-Nature » en préservant celles-ci de la pression urbaine. ✓ Veiller à l'application de la loi Littoral. ✓ Préserver et valoriser les paysages dont le paysage littoral dans son épaisseur.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
Nh	Le zonage est défini sur les secteurs des Plaines Marines (au nord de l'A50), de Saint-Eloi, de Val Tendre / Garoutier, des Séveriers Nord / Chemin des Séveriers, Puget Terrein, le Camp de Mellan, le Grand Jas, Saint-Loup, Lou Pantail et Castel Joli. Ces secteurs à dominante naturelle présentent néanmoins une très faible densité bâtie avec des habitations implantées sur un parcellaire homogène. Ils offrent globalement des caractéristiques naturelles qu'il convient de préserver. De plus, leur très faible accessibilité (déficit d'infrastructures viaires et absence d'assainissement collectif) ne permet pas d'envisager le développement de ces secteurs. Le zonage Nh correspond aux zones naturelles habitées où sont notamment autorisées ou admises les extensions mesurées pour l'habitation, les restaurants et hôtels (100 m²), ainsi que des exploitations pastorales et forestières.	✓ Préserver et encadrer les secteurs d'urbanisation diffuse soumis à des risques du fait de leur situation.
Ne	Le zonage dédié à l'exploitation des ressources du territoire et à la gestion de l'environnement est défini sur le secteur de l'ancienne décharge du Mentaure (pour développer une ferme photovoltaïque).	4.6.4. Favoriser l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable (cahier global)
AUH	Le zonage est défini sur les secteurs Garoutier / Campanelle. Ces secteurs à urbaniser à vocation d'habitat (AUH) s'inscrivent dans les interstices non urbanisés de la plaine de La Ciotat, entre l'autoroute A50 au Nord et l'avenue Guillaume Dulac au Sud, de manière à homogénéiser la tâche urbaine dans ce vaste territoire de près de 160 ha qui a vu se réaliser différentes opérations de logement au gré des opportunités foncières, mais souvent sans grande cohérence de quartier notamment dans le cadre de ZAC. Ce territoire fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui en gère les modalités d'urbanisation, en tenant compte d'une qualité urbaine à atteindre et des besoins d'accessibilité des lieux.	✓ Encadrer la morphologie des nouvelles constructions sur les secteurs situés au-delà de la centralité et qui participent du paysage. ✓ Produire une offre de logements diversifiée et adaptée aux nouvelles populations d'actifs
AU1	Le zonage est défini sur les secteurs Les Granières et du Roumagoua (au croisement avec le chemin des Poissonniers). Ces secteurs à urbaniser à vocation d'habitat (AU1) s'inscrivent dans les interstices non urbanisés de la plaine de La Ciotat, entre l'autoroute A50 au Nord et la RD 40B au Sud, de manière à homogénéiser la tâche urbaine dans ce vaste territoire de près de 160 ha qui a vu se réaliser différentes opérations de logement au gré des opportunités foncières. Ce territoire fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dénommé « secteur Nord La Ciotat »	✓ Accompagner l'urbanisation ou la densification des secteurs résidentiels ou mixtes par la réalisation des équipements publics nécessaires à leur fonctionnement
AU5	Le zonage AU5 (zone stricte à vocation d'équipement) est défini sur le site de La Peyregoua pour l'accueil d'équipements publics (salle des fêtes) en complémentarité du cimetière paysager. Cette zone à urbaniser devra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) lors de l'ouverture à l'urbanisation, par modification ou révision du PLUi.	✓ Compléter les équipements nécessaires au fonctionnement de la centralité communautaire ✓ Préserver et encadrer les secteurs d'urbanisation diffuse soumis à des risques du fait de leur situation et

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
		participant fortement du maintien de la qualité paysagère.

9.3. 9C. Ceyreste

Bien que le sous-secteur de Ceyreste ne soit pas contigu à la bande côtière, sa situation géographique en continuité de la plaine littorale de La Ciotat fait bénéficier cette commune d'une ambiance littorale toute proche. Située sur les hauteurs, la topographie de Ceyreste lui offre depuis la majorité des sites urbanisés de vue panoramiques sur la mer et La Ciotat. Ce « village perché » est une centralité locale au caractère pittoresque qui bénéficie d'une attractivité résidentielle confirmée du fait de la qualité de son environnement et de son cadre de vie.

- **Contexte topographiques**

Ceyreste occupe de vastes plateaux sur le massif du Grand Caunet, dont le versant Sud est entaillé par un large vallon orienté Nord-Est / Sud-Ouest qui s'ouvre sur la plaine centrale de La Ciotat. A partir du centre ancien situé au cœur de la dépression, l'urbanisation s'est ainsi développée sur les deux versants autrefois occupés par de vastes terrasses agricoles. Ce sous-secteur est donc **globalement très contraint sur le plan topographique**.

- **Articulation avec l'accessibilité**

Ce sous-secteur est traversé par un seul axe routier, la RD3, qui remonte le long du vallon et relie La Ciotat vers le Sud et Roquefort-la-Bédoule par le Nord. Au sein des quartiers résidentiels, la trame de voirie est caractérisée par des voies étroites et tortueuses compte tenu notamment de l'urbanisation des anciennes terrasses agricoles. Le développement urbain s'est essentiellement fait le long de voies et chemins encore délimités par d'anciens murs en pierre sèches, dont les élargissements n'ont pas été entrepris de façon systématique au fur et à mesure de l'urbanisation, d'où une **accessibilité difficile**. En termes de TC, les liaisons sont essentiellement locales et se font depuis le village en direction de la gare ferroviaire et du centre de La Ciotat. En dehors de l'axe structurant, les conditions topographiques rendent donc **l'accessibilité faible à mauvaise**.

- **Prise en compte des risques**

Ceyreste est impactée par :

- **Le risque d'incendie de forêt**, ce sous-secteur étant impactée par une zone de prescription « feux de forêt » moyen à exceptionnel couvrant l'ensemble des massifs enserrant le vallon de Ceyreste. A ce titre, la commune est couverte par le Plan intercommu-

nal d'aménagement forestier (PIDAF) de la Marcouline, qui a pour vocation la protection des forêts au travers de la planification des travaux de la Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) ;

- **Le risque d'inondation par crue**, moyen à fort du fait de nombreux vallats canalisant les ruisseaux du Faneau et de Mauregard ;
- **Les nuisances sonores** (voies autoroutières et ferrés), Ceyreste subissant à différents degrés les nuisances qu'induit le passage de l'A50 et de la voie ferrée au bas du vallon.

Les plans de prévention des risques et les prescriptions issues des études d'aléas s'imposent aux règlements des zones pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.

- **Intégration dans le paysage**

Le vallon est occupé par des tissus urbains continus de type pavillonnaires jusqu'aux franges forestières des reliefs. En cœur de vallon, le noyau villageois implanté sur une plateforme et présentant un caractère patrimonial s'articule autour de l'église et d'une rue principale regroupant les commerces. Au-delà du centre historique, des quartiers résidentiels se sont développés vers l'Est sous forme de lotissements, avec un principe d'étagement des constructions (Ferrageon, Les Calades). Le haut du vallon urbanisé plus tardivement (Mauregard, Camégiers) comporte plusieurs habitations neuves situées très haut avec un fort impact visuel. Mieux protégés et offrant des vues sur mer, les versants des quartiers Ouest furent les premiers espaces résidentiels urbanisés malgré des voies étroites et tortueuses. Les constructions les plus anciennes sont de petites dimensions, de faibles hauteurs, occupant les restanques les plus basses à proximité du village (chemin d'Aubagne, chemin de Saint-Antoine). L'urbanisation plus récente occupe les parties les plus hautes du vallon, avec des constructions plus volumineuses (Eugène Julien, Clos La Chilhère). Au bas du vallon, l'urbanisation pavillonnaire a gagné les terres planes d'anciennes terres agricoles tandis qu'au-delà de la zone centrale, une urbanisation diffuse s'est développée sur des secteurs éloignés (quartiers des Costes, du Baguier, de la Louisiane, Chemin Charré).

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

Les typologies d'urbanisation conjuguées à la topographie de ce sous-secteur induisent des sensibilités environnementales très prégnantes et de fortes co-visibilités. L'urbanisation pavillonnaire qui domine l'ensemble du vallon reste encore marquée dans ses paysages par quelques terrasses plantées d'oliviers et des terrains agricoles qui participent du cadre de vie (Sainte-Catherine). Les caractéristiques des zones pavillonnaires permettent le maintien d'importantes surfaces d'espaces libres et végétalisés sur les parcelles, complémentaires des ruptures linéaires boisées que sont les ripisylves du ruisseau du Caunet et des vallats. Dominants les zones urbanisées, les espaces forestiers participent également à la qualité paysagère de ce sous-secteur.

- **Potentiel de densification / renouvellement**

Limité par des espaces naturels et exposé au risque incendie, le sous-secteur de Ceyreste présente peu de capacités en extension. Toutefois, on observe au cœur de l'enveloppe urbaine actuelle quelques secteurs susceptibles de pouvoir être optimisés, notamment dans le cadre du renouvellement urbain ou d'aménagement d'ensemble (Valtendre autour de la nouvelle école, Font d'Amon).

Zones du PLUi simplifiées

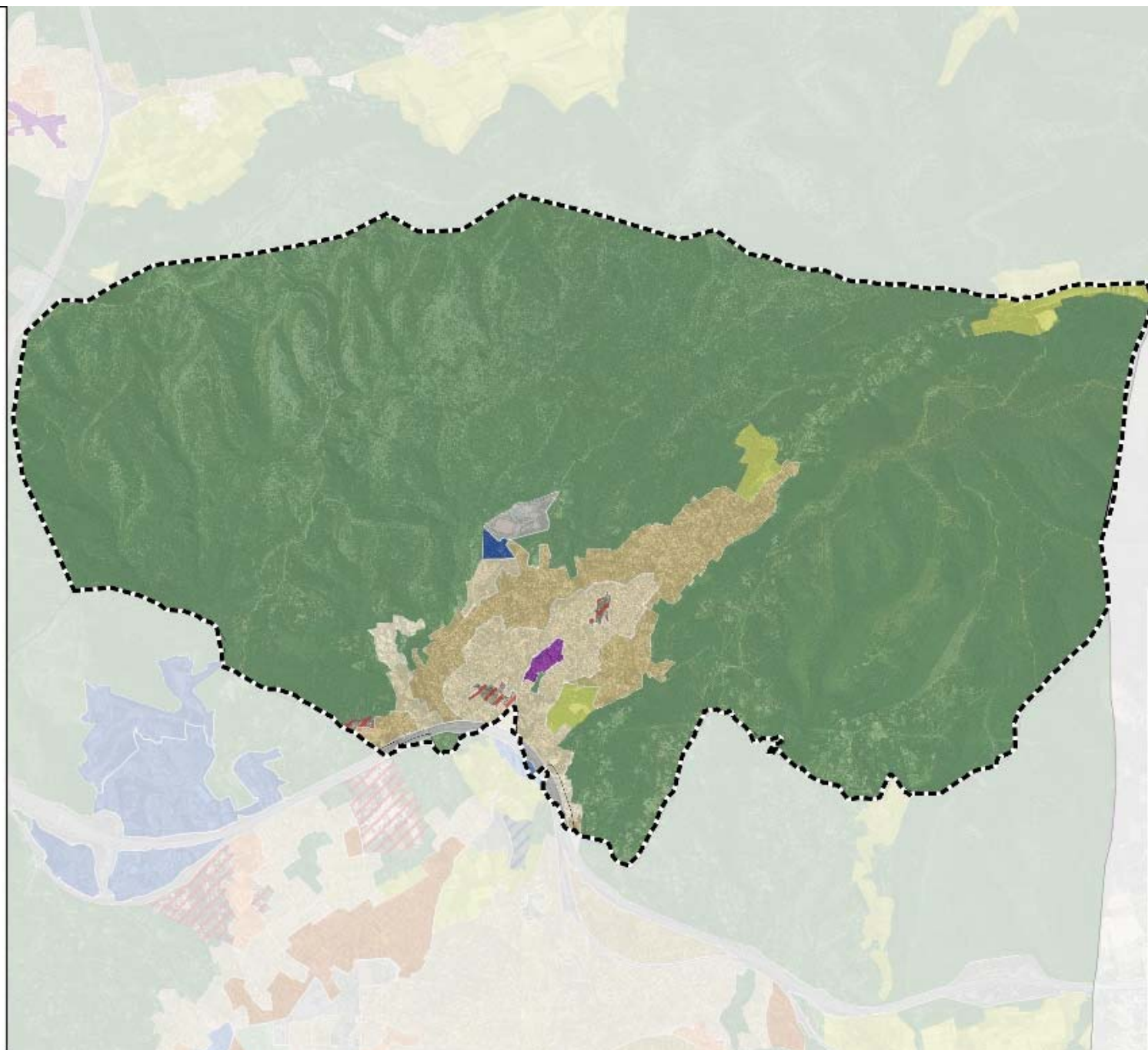
Typologie prézonage

-  AU résidentielle
-  UB
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  A
-  N



0 700 1400 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi -AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur le centre historique de Ceyreste au caractère patrimonial fort. Le zonage s'adapte précisément à un tissu urbain ancien caractérisé par des îlots denses, constituant des façades continues sur rue. Ce zonage de centre-ville patrimonial permet d'assurer le maintien des caractéristiques de ce tissu (mitoyenneté, alignement à la rue, hauteur), et donc la préservation des qualités patrimoniales tout en admettant l'évolution des constructions ou la rehausse de certaines plus basses que la moyenne. La mixité fonctionnelle y est également possible.	✓ Assurer la conservation du centre ancien tout en permettant le renouvellement urbain. ✓ Conserver une forme urbaine proche de l'existant.
UP3	Une zone UP3 est définie ponctuellement sur un secteur du chemin des Pins. Plus dense que la zone UP2b au sein de laquelle elle s'inscrit, cette zone UP3 offre les meilleures opportunités de densification grâce à des réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour un bon fonctionnement.	✓ Encadrer la morphologie des nouvelles constructions sur les secteurs hors du centre-ville et sensibles sur un plan paysager.
UP2b	Le zonage est défini sur la grande majorité des tissus urbanisés, à savoir les quartiers Maougavi, Ch. de Val Tendre, Ch. de Saint-Antoine, Ch. d'Aubagne ou Ch. du Garlaban, Les Devens, Bagnol, Sainte-Brigitte. La zone indicée UP2b correspond à des secteurs essentiellement situés en première couronne autour du centre ancien, sur de faibles pentes au bas du vallon, composés de maisons individuelles parfois mitoyennes et desservis par les réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour leur fonctionnement actuel. Ils présentent des conditions d'accessibilité relativement bonnes assorties d'enjeux paysagers ponctuels protégés par les règles d'espaces verts. Bien que plus éloignés du centre ancien, des secteurs tels que Chemin du Val Tendre, Maougavi ou Les Devens bénéficient d'une accessibilité les inscrivant ponctuellement dans ce zonage. Le long du chemin du Garlaban, ledit zonage a été étendu pour permettre de « finir » l'urbanisation entre le nouveau quartier des Bastides du Garlaban et le cimetière, en extension immédiate du tissu urbain. L'urbanisation du secteur se justifie du fait de la réalisation des aménagements nécessaires à la prévention du risque incendie : largeur de voie suffisante, installation des points d'eau incendie sous pression permettant la défense comme l'évacuation en cas d'incendie. Ce secteur devra être aménagé avec précaution au regard des vues sur le grand paysage notamment et respecter la servitude autour du cimetière.	✓ Encadrer la morphologie des nouvelles constructions sur les secteurs hors du centre-ville et sensibles sur un plan paysager. ✓ Prendre en compte le risque incendie de forêt au regard de la desserte, de l'accessibilité et de l'urbanisation (...) et le risque inondation par crue, dans les vallats canalisant notamment le ruisseau du Grand Caunet.
UP1	Le zonage est défini sur les secteurs Les Séveriers, Ch. du Frais Vallon Bas, Ch. du Garlaban, Ch. des Gabrielles, av. E. Julien, Ch. des Cypres, Ch. de Cascavelle, Ferrageon, Les Calades, Magarane, Camégiers, Ch. de Font du Guiraud, ch. De Ste Brigitte et Ch. du Roulet Les zones UP1 sont délimitées dans des secteurs faiblement desservis ou plus difficiles d'accès, situés en deuxième couronne au-delà des zones UP2b. Elles ont également été définies en cohérence avec la densité existante observée, afin de permettre une évolution mesurée des tissus. Au vu des contraintes (conditions d'accessibilité, enjeux paysagers forts, topographie...), ces secteurs n'ont pas les caractéristiques permettant une densification significative.	✓ Traiter les secteurs d'interface ville-nature en limitant les densités. ✓ Prendre en compte le risque incendie de forêt (...) dans les zones d'urbanisation périphérique ou en parties hautes du vallon et de ses tissus urbains constitués, ainsi que les nuisances sonores (voies routières, autoroutières et ferrées).

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UM1	Le zonage est défini sur les secteurs de Maougavi et du ch. de Sainte-Brigitte au bas du Vallon de Juane. Le secteur de Maougavi est un quartier d'habitat individuel constitué de grandes parcelles, présentant une certaine sensibilité paysagère du fait de sa situation topographique élevée et de sa proximité avec les espaces naturels et boisés. Le secteur de Sainte-Brigitte au bas du Vallon de Juane se développe sur un secteur topographiquement contraint où le réseau de voirie est sous-dimensionné. La zone UM1 a pour objectif de permettre les seules extensions des constructions existantes (plafonnées), dans un double objectif de préserver les sites caractéristiques du paysage et de ne pas développer des secteurs faiblement desservis par les réseaux de voirie et d'assainissement.	✓ Traiter les secteurs d'interface ville-nature en limitant les densités (Maougavi).
UEt2	Le zonage est défini sur le camping de Ceyreste, situé en haut de l'avenue E. Julien. De par les caractéristiques de son activité (hôtel de plein air, camping, location de mobil-homes), cet établissement s'inscrit dans le zonage UEt2, qui correspond aux zones économiques dédiées au tourisme et spécifiquement aux campings.	✓
UQP	Le zonage UQP est défini sur les pôles d'équipements sportifs (stade, tennis) situés sur les hauteurs de Ceyreste au-dessus du camping. Ce zonage permet de garantir la pérennité et le développement des équipements sur le territoire. Les établissements de services publics ou d'intérêt collectif inclus dans le tissu urbain ne font quant à eux pas l'objet de zonage spécifique, les zones mixtes prévoyant des règles spécifiques pour la réalisation ou l'extension de ces constructions.	✓ Valoriser le pôle d'équipements (sportifs) sur les Hauts de Ceyreste.
UQi	Zones dédiées aux infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires (voie ferrée et autoroute A50) afin de garantir leur exploitation, leur entretien ou leur développement.	✓ Prendre en compte les nuisances sonores induites par les voies routières, autoroutières et ferrées. ✓ 3.2.1. Permettre la création et le renforcement des lignes de transports en commun (cahier global)
A1	Le zonage A1 est défini sur les tènements agricoles de Sainte-Catherine et du Grand Caunet. Ce zonage A1 correspond notamment à des secteurs agricoles situés dans les massifs et dont les enjeux écologiques et/ou paysagers requièrent de limiter fortement leur constructibilité. Elles couvrent également des zones agricoles où la préservation strictes des terres agricoles doit être garantie. De par les caractéristiques (topographiques, patrimoniales), le secteur de Sainte-Catherine constitue une vaste entité à l'orée du centre-ville. Bien que peu valorisée sur le plan agricole, ses paysages témoignent des activités agropastorales autrefois présentes au cœur même du vallon de Ceyreste et qui ont progressivement	✓ Pérenniser, étendre et développer les espaces agricoles existants ou potentiels.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
A1	disparu. Le zonage inscrit ce secteur dans la préservation et le développement des espaces agricoles en affichant une volonté de reconquête de cette activité. Situé au Grand Caunet, un vaste secteur est identifié au diagnostic agricole comme présentant un potentiel intéressant en termes de valorisation agricole. L'application d'un zonage A1 permettra le développement d'une activité basée sur l'élevage, dans une logique communautaire en lien avec les espaces agricoles limitrophes de Roquefort-la-Bédoule.	✓ Pérenniser, étendre et développer les espaces agricoles existants ou potentiels.
A2	Le zonage A2 est défini sur un secteur situé en partie amont du vallon, entre la Route de La Ciotat et Voie Romaine. Dans cette zone, les constructions à destination de l'activité agricole sont admises pour permettre aux agriculteurs de développer les conditions matérielles nécessaires à leur activité. Ce zonage a été défini afin de permettre l'installation d'une exploitation agricole de type AMAP, nécessitant des installations pour le matériel et l'accueil de la clientèle. Le projet devra s'insérer au mieux dans le paysage.	
Ns	Le zonage Ns est défini sur les grands espaces naturels des reliefs et plateaux découpés de vallons qui ceinturent la dépression de Ceyreste (Les Devens, le Pélenarri, le Télégraphe, les Yssards, le Ravin du Faneau...). Les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs sont telles qu'elles supposent la préservation stricte de leur nature par l'interdiction de toute constructibilité. Toutefois, les constructions nécessaires aux exploitations pastorales et forestières y sont autorisées au sein d'un polygone d'implantation délimité (Petit Roumagoua).	✓ Préserver strictement les espaces en cœurs de nature d'échelle intercommunale (massif du Grand Caunet). ✓ Préserver ou restaurer la liaison écologique principale traversant le massif du Grand Caunet. ✓ Respecter les perméabilités écologiques des zones d'interface ville/nature identifiées aux marges des secteurs urbanisés (Les Costes, Magarane, Camégiers, Maougavi et secteurs d'interface au contact de l'espace naturel sur le versant Est du vallon).
Nh	Le zonage Nh est défini sur les secteurs autour de Maougavi, du ch. Pélenarri, de la Voie Romaine et de Mauregard, du Vallon de Juane / Ch. Charré, des Costes et de Sainte-Brigitte. Le zonage Nh correspond aux zones naturelles habitées. Ces secteurs à très faible densité bâtie présentent globalement des caractéristiques naturelles qu'il convient de préserver. Y sont toutefois autorisées les extensions mesurées des constructions existantes (plafonnées).	✓ Préserver strictement et rendre inconstructibles les secteurs d'urbanisation soumis à des risques (incendie) et participant du maintien de la qualité paysagère : zones urbanisées aux premières marges des grands espaces naturels ✓ Traiter les secteurs d'interface ville-nature en limitant les densités
AUH	Le zonage est défini sur le secteur de Valtendre. Le zonage AUH correspond à des zones à urbaniser à vocation d'habitat et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour définir les conditions de leur urbanisation.	✓ Valoriser prioritairement les disponibilités foncières à vocation principale d'habitat identifiées dans les

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
AU1	Le zonage est défini sur les secteurs du chemin du réservoir et de la Font d'Amon. Il s'agit de zones à urbaniser strictes à vocation d'habitat situées respectivement en continuité de l'opération de logements réalisée au bas du chemin du Réservoir et au Nord-Est du village entre la RD3 et le RD 40g, au sein d'habitat pavillonnaire. L'aménagement de la zone du réservoir permettra de réaliser un bouclage de voirie avec le quartier pavillonnaire situé en continuité à l'Ouest, afin d'améliorer la desserte de ces habitations actuellement accessibles par des voies sous-dimensionnées et en impasse. Ces quartiers bénéficieront de l'élargissement du chemin du Réservoir, réalisé au fur et à mesure du développement urbain. Au regard du risque incendie présent au contact de la zone naturelle, l'urbanisation de cette zone devra satisfaire aux conditions de défendabilité, notamment par une urbanisation groupée. Le secteur de la Font d'Amon, bien que situé à l'intérieur du tissu urbanisé, présente d'importants tènements fonciers libres et actuellement non équipés en VRD. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nécessitera une modification ou révision du PLUi au préalable avec instauration d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.	tissus urbains constitués : Valtendre, Font d'Amon, frange Nord du secteur de Sainte-Catherine.

10. L'Intérieur Est

Rappel des principales caractéristiques du territoire

Situé en arrière du littoral, ce secteur s'inscrit dans une topographie puissante à la jonction de la Chaîne de Saint-Cyr à l'Ouest, partie orientale du massif des Calanques, et des contreforts du massif de la Sainte-Baume qui culmine à 1042 mètres. Ce socle chahuté génère des reliefs structurants de collines, de crêtes et de vallons :

- La dépression vallonnée de Roquefort-la-Bédoule, séquence amont de la dépression de Cassis,
- Le vallon de Carnoux-en-Provence, parallèle à la dépression de Roquefort-la-Bédoule,
- La plaine de l'Huveaune en rive des premiers contreforts de la Sainte-Baume à Gémenos.

En termes d'ensembles paysagers, on distingue trois secteurs :

- L'unité de paysage de la barre de Castillon et de Fontblanche, avec le massif de la Tête-du-Douard et les cuvettes de Roquefort-la-Bédoule, entourées de pinèdes et surmontées au Sud par l'extrémité occidentale des barres rocheuses ;
- Le massif des Calanques, avec le vaste plateau karstique de Carpiagne auquel est apparenté le vallon de Carnoux-en-Provence qui le borde à l'Est ;
- La vallée de l'Huveaune et le massif de la Sainte-Baume, avec les marges de la vaste plaine venant buter sur les premiers contreforts du massif et le vallon de Saint-Pons.

Le cloisonnement topographique qui caractérise les territoires de ce secteur est propice à des identités marquées. Outre la présence d'environnements naturels d'une grande richesse, il offre des espaces agricoles qui participent également du cadre de vie par leurs qualités paysagères. Ce secteur bénéficie également d'une bonne accessibilité qui favorise son attractivité sur le plan résidentiel.

La morphologie urbaine

En termes de morphologie urbaine, les centres anciens et cœurs de ville sont caractérisés par un tissu urbain de type villageois au parcellaire serré, avec un réseau de voies étroites, une répétition des gabarits et des formes urbaines prolongés par des alignements de maisons similaires le long des principales voies de communication. Les cœurs de ville des communes plus petites restées longtemps rurales sont beaucoup plus limités, organisés de part

et d'autre d'un ancien carrefour routier (Roquefort-la-Bédoule). Les ensembles nés de l'urbanisation des années 1970 ne se retrouvent guère que sur Carnoux-en-Provence, ville récente étirée le long d'un profond vallon et comptant en son centre des barres de logements collectifs.

Le tissu pavillonnaire s'est développé jusqu'à devenir le premier mode d'urbanisation du territoire. L'évolution des petites communes telles que Gémenos ou Roquefort-la-Bédoule a été marquée par une urbanisation extensive fondée sur des opérations standardisées. Le développement du tissu pavillonnaire dans un cadre rural a été favorisé par l'accessibilité depuis l'autoroute (Roquefort-la-Bédoule). Les petits lotissements sont restés le principal mode de croissance et d'extension des centres villageois. Le développement de Gémenos s'est essentiellement effectué sous cette forme dans une version plus aérée. A Carnoux-en-Provence, la forme pavillonnaire a pris rapidement le relais de la ville composée et concentrée : l'urbanisation a gagné les versants de collines (Hauts de Carnoux). Parallèlement, quelques opérations de logements collectifs, plus ramassées et structurées ont constitué des alternatives au tout pavillonnaire. A Roquefort-la-Bédoule, des résidences aux gabarits maîtrisés et organisées autour d'un petit mail composent une greffe urbaine à l'échelle de l'ancien noyau villageois.

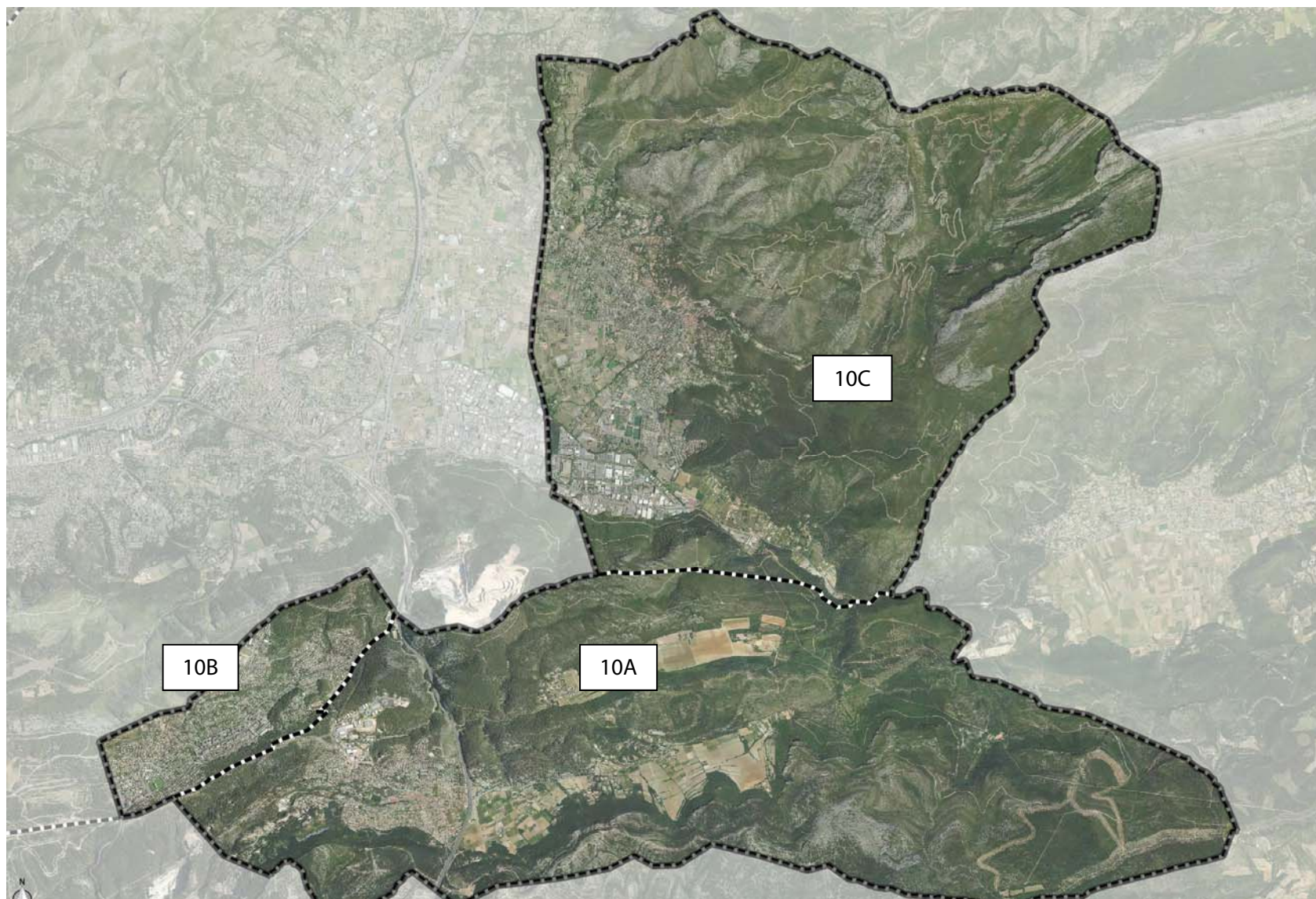
Les espaces économiques

Les grands sites économiques sont peu nombreux et d'échelle locale, à l'exception de la Plaine de Jouques à Gémenos dont le rayonnement est métropolitain. Des extensions de zones d'activités ont vu le jour afin de répondre à des demandes d'implantation (Roquefort-la-Bédoule). Au regard des pratiques commerciales, la proximité géographique et l'accessibilité des pôles d'Aubagne et de Marseille (La Valentine) impactent directement Carnoux-en-Provence et Roquefort-la-Bédoule, dont la densité commerciale est largement en dessous de la moyenne du bassin de vie Est.

Description des sous-secteurs le composant :

Considérant le fort impact des caractéristiques topographiques qui séquent fortement et compartimentent ce territoire, chacun des sous-secteurs correspond de fait à un seul territoire communal. Ainsi, le secteur intérieur Est se compose des 3 espaces communaux suivants :

- 10A : Roquefort-la-Bédoule
- 10B : Carnoux-en-Provence
- 10C : Gémenos.



10.1. 10A. Roquefort-la-Bédoule

Ce sous-secteur bénéficie d'une situation à quasi-équidistance des pôles économiques d'Aubagne et la Ciotat. Cette particularité conjuguée à la proximité des grandes centralités marseillaise et aixoise, facilement accessibles depuis l'échangeur de l'A50 adossé aux zones urbaines communales, soutient l'attractivité principalement résidentielle de Roquefort-la-Bédoule, que traduit également le dynamisme de sa zone d'activités.

- **Contexte topographique**

Bien que marqué par une géographie contrastée, ce territoire est **moyennement contraint sur le plan topographique** :

- Les massifs forment un ensemble continu à l'Est (Barres de Font-Blanche) et au Sud (massif du Grand-Caunet). Les collines de la Tête du Douard ferment le secteur au Nord et le vallon de la Bédoule se resserre à l'Ouest entre le Vallon des Anglais et le Mont-Gibaou ;
- Plusieurs bassins forment des dépressions fermées entre ces reliefs, dont le bassin principal se développe très largement à l'Est. Ils sont occupés par des plaines largement viticoles et pour partie urbanisées. L'urbanisation s'articule autour des anciens noyaux villageois : le hameau de Roquefort à l'Est, et celui, plus densément développé, de la Bédoule à l'Ouest.

- **Articulation avec l'accessibilité**

Roquefort-la-Bédoule est traversée et desservie par l'autoroute A50, dont la bretelle d'accès jouxte le cœur du village. La RD1 et la RD559 relient le sous-secteur respectivement à Cassis et Cuges-les-Pins et à Aubagne et La Ciotat. Ces départementales se croisent au cœur de la centralité de la Bédoule, constituant les deux axes principaux de desserte interne des différents quartiers. Le réseau secondaire compte la RD41c ainsi qu'un ensemble de voies souvent en impasse, étroites et peu confortables qui desservent les extensions pavillonnaires. **Ce secteur bénéficie d'une relative bonne accessibilité**, excepté le secteur du vallon fermé de Rouvière. En termes de TC, deux lignes de cars interurbains desservent le sous-secteur ainsi qu'un service de bus à la demande permettant de circuler sur la quasi-totalité des quartiers, assurant **globalement une bonne accessibilité**.

- **La prise en compte des risques**

Ce sous-secteur est essentiellement impacté par :

- **Le risque d'incendie de forêt**, moyen à exceptionnel et omniprésent avec les grands massifs forestiers ;
- **Le risque d'inondation par crue**, plusieurs vallats canalisant des eaux de ruissellement pluvial font l'objet de zones de prescription faible à modérée.

Les plans de prévention des risques et les prescriptions issues des études d'aléas s'imposent aux règlements des zones pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.

- **Intégration dans le paysage**

Ce sous-secteur s'est développé autour du village de La Bédoule, étiré le long des voies à la croisée de deux routes départementales. Les maisons de village côtoient quelques collectifs (R+2 à R+4). Autour, les formes pavillonnaires homogènes prédominent, marquées par la présence de nombreux lotissements souvent refermés sur eux-mêmes ou isolés, qui n'ont pas fait l'objet d'urbanisation maîtrisée et se caractérisent par des dessertes insuffisantes. Dans la continuité Nord, la zone d'activités de la Plaine du Caire a été aménagée par tranches dont les plus anciennes sont peu qualitatives. Au-delà de l'A50 à l'Est, la physionomie urbaine de la plaine agricole se singularise par des hameaux (Roquefort, Les Michels), par des quartiers résidentiels et par un habitat dispersé (Les Nouvelles, Les Bastides).

- **Les sensibilités environnementales et paysagères**

Les caractéristiques topographiques et la forte présence d'un environnement naturel de grande qualité accentuent les perceptions paysagères des espaces urbanisés et certaines co-visibilités. A l'Est, le hameau des Michels occupe des espaces ouverts au sein de la plaine agricole (« Tour des Dalles »). Le hameau de Roquefort présente une faible densité mais un intérêt historique et patrimonial majeur. Dans sa continuité aux confins de la plaine, le quartier des Bastides est marqué par un habitat diffus A l'Ouest, le resserrement topographique renforce le contraste entre l'urbanisation dense de la Bédoule et les espaces boisés des reliefs, quelquefois aux dépens de ceux-ci.

- **Potentiel de densification / renouvellement**

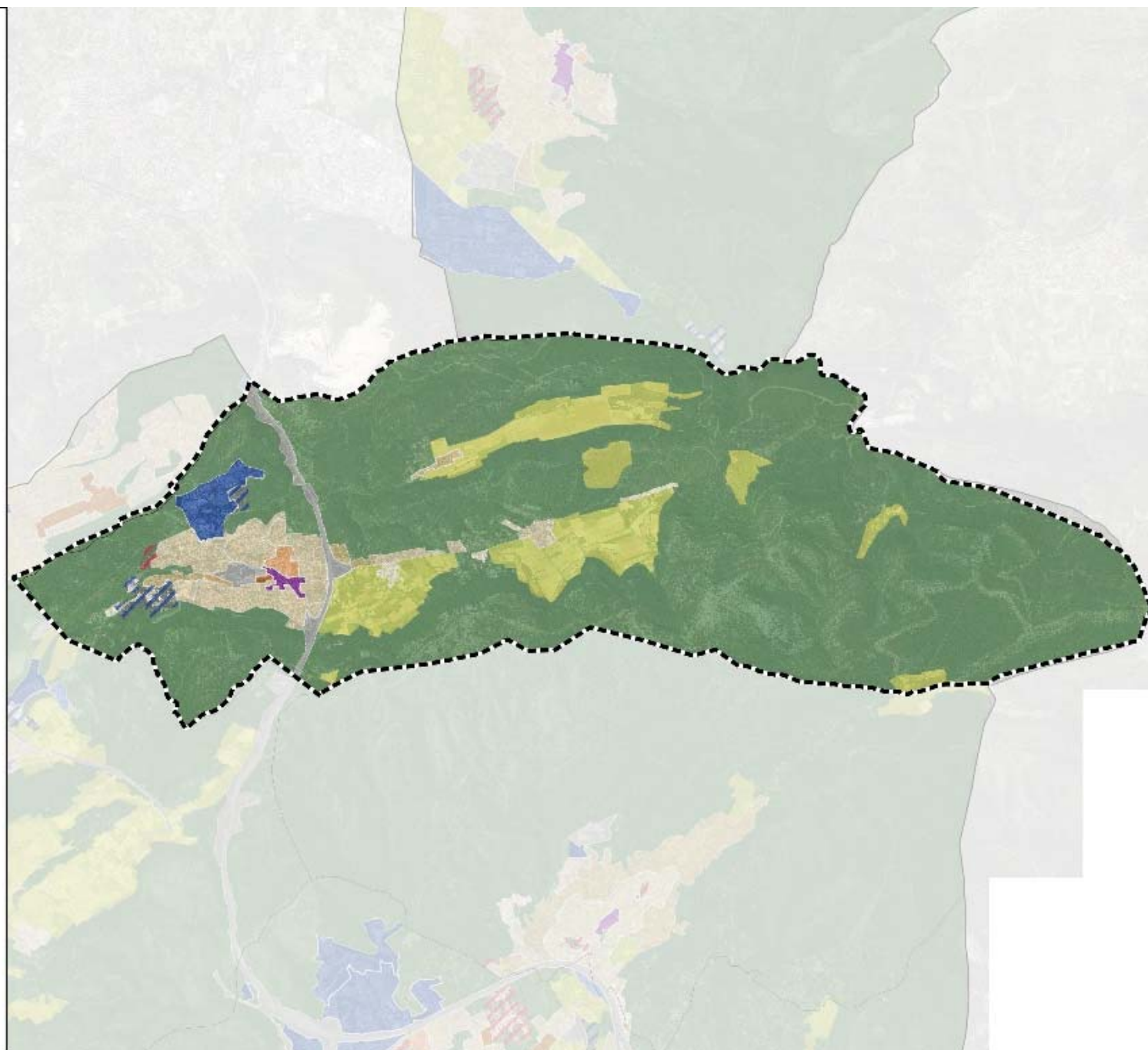
Les espaces naturels et agricoles restent prédominants sur ce secteur. Roquefort-la-Bédoule dispose de potentiels fonciers majoritairement identifiés au sein des tissus urbains constitués et principalement sur la Bédoule du fait d'un tissu bâti distendu. L'importance de l'habitat pavillonnaire se prête également aux opérations de division et de densification, à condition de prendre en compte les particularités en termes de voirie et de paysage des secteurs concernés.

A cela s'ajoutent des disponibilités foncières en zones d'extension, pouvant être valorisées sous forme résidentielle (Vallat des Brayes / avenue R. Rolland), ou de renouvellement économique ou touristique (friche des Fourniers).

Zones du PLUi simplifiées

Typologie prézonage

-  AU économique ou équipement
-  AU résidentielle
-  UB
-  UC1 et UC2
-  UC1
-  UE
-  UEc
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  A
-  N



0 1200 2400 m

Sources : ORTHO 2017, PLUI - AMP, AGAM

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UB2	Le zonage est défini sur le centre du village (la Bédoule), autour de la croisée de la RD1 et la RD559. Le bâti correspond essentiellement à des maisons de village de hauteurs relativement homogènes (R+1), avec des typologies d'habitat collectif de hauteurs sensiblement équivalentes au gré des époques de construction plus récentes (R+2/R+3 : avenue F. Balducci, allée P. Vaillant-Couturier). Le zonage s'adapte à ce tissu urbain ancien avec des façades continues sur rue. Il permet d'assurer le maintien de ses caractéristiques (mitoyenneté, alignement à la rue, hauteur modérée avec 10 mètres en façade) et d'en préserver les qualités patrimoniales. La mixité fonctionnelle est également possible. Sur le centre de Roquefort-la-Bédoule, le zonage UB2 permettra une évolution du tissu par la surélévation de quelques constructions qui n'atteignent pas la hauteur maximale tolérée.	✓ Conforter l'attractivité de la centralité fonctionnelle de la Bédoule par une structuration urbaine organisée ✓ Maitriser l'urbanisation dans le respect de formes urbaines existantes. ✓ Favoriser les opérations de densification avec une typologie d'habitat adapté.
UC1	Le zonage est défini sur les tissus bâtis situés sur l'allée des Micocouliers. Le zonage UC1 correspond aux tissus discontinus existants à dominante de collectifs. Il autorise une hauteur maximale de façade $\leq$ à 13 m (R+3 maximum) correspondant aux gabarits existants et une emprise au sol $\leq$ à 30%. Ce zonage n'offre que très peu de potentiel d'évolution.	✓ Maitriser l'urbanisation dans le respect de formes urbaines existantes.
UCt (1 à 2)	Le zonage UCt1 est défini sur le secteur situé entre la route de Cassis et le stade. Le zonage UCt2 est défini sur le secteur au Nord de la centralité de la Bédoule (rue H. Barbusse ; Rés. Les Cigales). Le secteur situé en bordure de la route de Cassis en contrebas du stade présente pour partie un versant de faible pente. Sa topographie, sa situation et son accessibilité lui confèrent un potentiel susceptible d'être valorisé. Le zonage UCt1 répond à cette attente, en autorisant des hauteurs de R+2 en transition avec le pavillonnaire en milieu péri-urbain. L'environnement du secteur s'articulant de part et d'autre de la rue H. Barbusse dans la continuité Nord du centre-ville est relativement hétérogène. Il présente des collectifs tels que la Résidence « Les Cigales » (R+3), des lotissements pavillonnaires (« Le Village ») ainsi que de l'habitat individuel et offre néanmoins quelques grandes parcelles peu occupées. La proximité immédiate du centre-ville, la bonne accessibilité et la faible occupation d'une grande partie du foncier en font un secteur pouvant se prêter à une certaine optimisation. Le zonage UCt2 la permet, en autorisant des hauteurs de R+2 avec des formes urbaines traitant harmonieusement la transition avec le pavillonnaire en milieu urbain, et avec des espaces verts $\geq$ à 70% du terrain (et $\geq$ 2/3 en pleine terre).	✓ Dans les secteurs de la centralité fonctionnelle de la Bédoule, favoriser les opérations de densification avec une typologie d'habitat adapté. ✓ Encadrer la morphologie des nouvelles constructions sur les secteurs de première couronne
UP4	Le zonage est défini sur le secteur des Drailles Est. Cette zone se compose d'un tissu pavillonnaire desservi par les réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour leur fonctionnement. Ce tissu pavillonnaire est constitué de maisons individuelles, parfois mitoyennes, sur des parcelles foncières de petite taille dont il résulte une forte densité.	✓ Maitriser l'urbanisation dans le respect de formes urbaines existantes ✓ Respecter les perméabilités écologiques des zones d'interface.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Le zonage UP4 a été défini en cohérence avec la densité observée sur ce secteur. Il permet néanmoins une évolution mesurée des constructions existantes.	
UP3	La zone UP3 est définie sur les quartiers Les Drailles Ouest, Les Caneuves, Les Tocchis, La Marcouline, Les Calades, les Bartavelles. Situés au Nord et au Sud du centre-ville, ces secteurs sont composés de tissus à dominante pavillonnaire, avec des maisons individuelles parfois mitoyennes, desservies par les réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour leur bon fonctionnement. Ils présentent donc de bonnes conditions d'accessibilité, de faibles enjeux paysagers et sont géographiquement proches de la centralité. Le zonage UP3 a été défini en cohérence avec la densité observée sur ces secteurs. Il correspond à une densité qui établit une constructibilité moyennement forte au regard de l'emprise au sol des constructions, permettant ainsi une évolution mesurée des tissus par la mobilisation de dents creuses ou des divisions foncières ponctuelles.	✓ Respecter les perméabilités écologiques des zones d'interface.
UP2b	Le zonage est défini sur les quartiers ou secteurs suivants : La Cardeline, Les Caniers, Les Camerlos, Les Caneuves Ouest, Les Fourniers Est, Beauvallon, Les Crottes, Les Cyprès, lotissement Les Rouvières, les Nouvelles Ouest et le hameau de Roquefort. Il s'agit de secteurs plus éloignés du centre. Composés majoritairement de maisons individuelles qui présentent des conditions d'accessibilités moyennes, des enjeux paysagers moyens et quelques facteurs limitants. Tel est le cas des quartiers La Cardeline, Les Caniers, Les Camerlos, développés à l'Ouest du centre-ville sur un plateau à faible pente situé au-dessus du vallon. Les secteurs des Caneuves Ouest et des Fourniers Est, plus contraints topographiquement, s'inscrivent dans le prolongement Ouest des zones pavillonnaires des Caneuves et des Tocchis. Bien que proches du centre-ville, le quartier Les Crottes et le secteur de l'allée des Cyprès présentent des voies en impasse et des chemins de terre, auxquels s'ajoutent la proximité de l'autoroute et des nuisances induites. Plus à l'Est sur la commune, le lotissement Les Rouvières, les Nouvelles Ouest et le hameau de Roquefort restent excentrés avec des facteurs limitants prégnants (risque incendie, éloignement des réseaux et de la centralité) les inscrivant dans ce zonage.	✓ Dans les secteurs de la centralité fonctionnelle de la Bédoule, favoriser les opérations de densification avec une typologie d'habitat adapté. ✓ Sur les secteurs de première couronne et à l'Est de l'A50, encadrer la morphologie des nouvelles constructions pour limiter la densification
UP1	Le zonage est défini sur les secteurs les Fourniers Nord, Les Cléments, du Petit Rouvière Sud. Ces secteurs sont constitués de maisons individuelle généralement sur de petites parcelles foncières. Ils occupent des situations géographiques qui leur confèrent une accessibilité plus difficile ou une moins bonne desserte. Coincé entre les méandres de la Route de Cassis et le talweg, le secteur des Fourniers Nord est contraint tant par son accessibilité que par son site. A l'Est de la commune, les secteurs Les Cléments, le hameau les Michels et Petit Rouvière Sud sont éloignés du centre. Ils présentent soit des conditions d'accessibilité très médiocres, un environnement limitant car au contact de zones peu denses en termes d'habitat (zones agricoles des Michels et de Petit Rouvière) ou des facteurs limitants tels que le risque incendie (Les Cléments) ou encore l'éloignement des réseaux.	✓ Maitriser l'urbanisation dans le respect de formes urbaines existantes. ✓ Respecter les perméabilités écologiques des zones d'interface.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Les zones UP1 sont délimitées en cohérence avec la densité existante observée. Elles ne permettent pas d'importantes possibilités de densification.	
UM1 UM2	Le zonage UM1 est défini sur le secteur Les Bastides. Le zonage UM2 est défini sur le hameau des Michels, aux Sardons, à la Carraire et aux Nouvelles. Très éloigné des zones urbanisées de la commune, le secteur des Bastides s'inscrit dans un environnement fortement marqué par les espaces naturels et agricoles. Il se compose de maisons individuelles sur des parcelles de taille moyenne, en bordure Sud du chemin des Bastides au gabarit de voie sous-dimensionné. Ce secteur présente de mauvaises conditions d'accessibilité, ainsi que des enjeux paysagers très forts et une forte exposition au risque incendie. La zone UM1 a pour objectif la limitation de l'urbanisation aux seules extensions des constructions existantes, dans un double objectif de préserver les sites caractéristiques du paysage local et de ne pas développer des secteurs faiblement desservis par les réseaux de voirie et d'assainissement. Plus proche et bien que mieux desservi, le hameau des Michels s'inscrit toutefois dans un environnement d'espaces agricoles empêchant tout développement urbain et présentant des enjeux paysagers forts. Le zonage UM2 y autorise des constructions nouvelles d'habitation mais avec une constructibilité très limitée. Aux Sardons et à la Carraire, les zones sont situées en bordure de la RD1 mais ne bénéficient pas de desserte interne permettant une densification notoire des constructions. Aux Nouvelles, la zone UM2 se situe le long du cours Gabriel Péri, dans le prolongement de la zone UP2b du hameau de Roquefort.	✓ Préserver strictement et rendre inconstructibles les secteurs d'urbanisation diffuse soumis à des risques et à des problèmes de desserte ✓ Respecter les perméabilités écologiques des zones d'interface.
UEa1	Le zonage est défini sur le secteur de la Plaine du Caire. Située à l'écart de la RD559 sur un site en surplomb, au Nord de la Bédoule, cette zone d'activités s'étend sur 25 hectares. Elle est principalement occupée par des locaux d'activités et des ateliers. Le zonage UEa1 correspond à des zones économiques pouvant accueillir des industries et des entrepôts (mais pas d'habitation ni de commerces ou bureaux), avec des hauteurs de bâti ≤10m afin de tenir compte des vocations et des contraintes, notamment d'insertion paysagères. Le zonage a été étendu sur une enveloppe desservie par les différents réseaux au Nord-Ouest de la zone. Cette extension mesurée a été définie afin de compléter l'offre d'activités dans une zone attractive et dans un secteur où les besoins d'implantation d'artisans sont nombreux.	✓ Maintenir et conforter les activités artisanales et/ou industrielles dans les périmètres existants (ZI Plaine du Caire).
UQP	Le zonage est défini sur les pôles d'équipements publics : secteur Les Caniers Est (stade, tennis, centre municipal de loisirs, école, crèche...) ; Résidence retraite Le Castelet Notre-Dame. Ce zonage permet de garantir la pérennité et le développement des équipements sur le territoire.	✓ Adapter l'offre d'équipements aux besoins de la commune et aux problématiques intergénérationnelles.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
	Les établissements de services publics ou d'intérêt collectif inclus dans le tissu urbain ne font quant à eux pas l'objet de zonage spécifique, les zones mixtes prévoyant des règles spécifiques pour la réalisation ou l'extension de ces constructions.	
Uqi	Zones dédiées aux infrastructures autoroutières (autoroute A50) afin de garantir leur exploitation, leur entretien ou leur développement.	3.2.2. Acheter le réseau primaire de voirie (cahier global)
A (1 à 2)	Le zonage A1 est défini sur un secteur compris entre le Grand Rouvière et la route de Cuges, sur le secteur des Michels ainsi que sur la partie Est du secteur du Grand Caunet. Le zonage A2 est défini sur les terres agricoles de Petit Rouvière et Grand Rouvière, Les Ignaces, Barbanau, Font Vieille, Ch. du Château de Roquefort, château de Julhans, Font Blanche, partie Ouest du Grand Caunet. Les espaces agricoles sont principalement localisés dans 4 grands secteurs : - A l'Est, les espaces agricoles de la plaine de Roquefort (Les Ignaces, les Michels, Les Dalles) ; - Autour du hameau de Roquefort et du château de Julhans ; - Plus loin encore vers l'Est, le secteur de Font-Blanche accueille un centre équestre (tout comme le secteur du Grand Caunet, dont les espaces agricoles sont peu valorisés) ; - Au Nord, les secteurs de Petit et de Grand Rouvière. Ces vastes espaces structurent le territoire communal et participent également du cadre de vie. Les zones A1 correspondent notamment à des secteurs agricoles dont les enjeux écologiques et/ou paysagers, en sus des potentialités agronomiques des sols, requièrent de limiter fortement leur constructibilité. Les zones A2 correspondant aux autres secteurs agricoles, notamment en plaine, où l'activité agricole est parfois contrainte par un mitage de l'espace. Dans ces zones, l'objectif est de concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises, avec une emprise la plus faible possible, adaptée aux besoins de l'exploitation et de ses productions	✓ Pérenniser et conforter les espaces agricoles des secteurs du Grand Rouvière, des Michels et des coteaux de Roquefort. ✓ Accroître la superficie des espaces agricoles pour permettre une diversification de l'activité (Grand Caunet).
Ns	Le zonage est défini sur les grands espaces naturels des reliefs et plateaux découpés de vallons qui ceignent les dépressions et plaines du secteur : vallon des Anglais, Baou Redon, Tête du Douard, Barres de Font Blanche, le Montounier. Les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs sont telles qu'elles supposent la préservation stricte de leur nature par l'interdiction de toute constructibilité.	✓ Préserver les espaces en cœurs de nature du massif du Grand Caunet. ✓ Préserver ou restaurer les liaisons écologiques entre le massif des Calanques et le massif de la Sainte-Baume. ✓ Respecter les perméabilités écologiques des zones d'interface.

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
Nh	Le zonage est défini sur les secteurs Les Sardons, Ch. du Souvarel, La Colombière / Les Nouvelles, Petit Rouvière Ouest. Le zonage Nh correspond aux zones naturelles habitées. Ces secteurs à très faible densité bâtie présentent globalement des caractéristiques naturelles qu'il convient de préserver. Y sont toutefois autorisées les extensions mesurées des constructions existantes (plafonnées).	✓ Préserver strictement et rendre inconstructibles les secteurs d'urbanisation diffuse soumis à des risques, à des problèmes de desserte et d'accès en réseaux
AU1	Le zonage AU1 est défini sur le secteur du Vallat des Brayes. La zone AU1 s'applique sur le site du secteur du vallat des Brayes, à l'extrême Ouest de La Cardeline dans le prolongement de l'avenue R. Rolland et de la traverse C. Breugnon en continuité de l'urbanisation pavillonnaire existante. Il bénéficie de la voie de desserte actuelle correctement dimensionnée. Secteur inscrit en zone AU1 (zone à urbanisée à vocation d'habitat), il constitue la seule possibilité d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat identifiée pour le long terme.	✓ Valoriser la vocation résidentielle du site du Vallon des Brayes ✓ Maitriser l'urbanisation dans le respect de formes urbaines existantes. ✓ Respecter les perméabilités écologiques des zones d'interface.
AU2	Le zonage AU2 est défini sur une partie Est du secteur des Fourniers et à l'Est de la Plaine du Caire. Aux Fourniers, la zone AU2 est dédiée à l'accueil d'activités économiques (y compris bureaux, artisanat, commerces) qui s'inscrivent en partie dans les bâtiments patrimoniaux de l'ancienne cimenterie, à réhabiliter, et sur les terrains autour. Ce site fait l'objet d'une OAP d'intention qui sera précisée par une OAP de composition lors de son ouverture à l'urbanisation par voie de modification du PLUi. Une zone AU2 est inscrite en continuité de la zone d'activité de la Plaine du Caire, destinée à son extension. En effet, celle-ci n'offre plus de disponibilité dans son périmètre actuel et l'extension la plus appropriée se situe dans son prolongement Est. Ce site, bordé par la route départementale est le moins visible car situé en partie basse du versant qui s'élève vers la crête en limite de Carnoux-en-Provence. L'exposition au risque incendie est fortement diminuée par le rempart que forme l'urbanisation existante qui borde l'Ouest et le Nord du site. (provenance des vents dominants). En outre, cette zone a fait l'objet, dans le passé, de divers dépôts de matériaux non contrôlés qui constituent une source de pollution susceptible de contaminer les milieux naturels alentours. A travers son ouverture à l'urbanisation qui nécessitera une dépollution du site, cette source latente de pollution disparaîtra.	✓ Valoriser la vocation économique mixte du secteur des Fourniers. ✓ Favoriser le développement touristique sur le secteur des Fourniers Ouest. ✓ Respecter les perméabilités écologiques des zones d'interface.

10.2. 10B. Carnoux-en-Provence

En amont de Cassis à l'Ouest, Carnoux-en-Provence est directement connecté à l'autoroute A50 à l'Est, axe structurant majeur. Fortement résidentiel, son cadre de vie, son accessibilité et sa proximité immédiate avec le littoral en font un sous-secteur particulièrement attractif.

- **Contexte topographique**

Ce sous-secteur est marqué par une **topographie franche pour partie contraignante**. Il occupe en totalité le fond du vallon du Mussuguet et presque complètement ses deux versants. Ce vallon s'inscrit dans un ensemble de collines appartenant au massif de Saint-Cyr. Il est ainsi ensermé entre le plateau de l'Anguilla au Nord qui marque une séparation avec la commune d'Aubagne et les crêtes du vallon des Anglais au Sud, qui forment une limite naturelle avec Roquefort-la-Bédoule. A plus grande échelle, il fait partie des reliefs situés entre la vallée de l'Huveaune et le massif des Calanques.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux**

Carnoux-en-Provence est accessible par la RD41e qui traverse la commune en fond de vallon. De nombreuses voies secondaires s'articulent autour de cet axe central et desservent les deux versants du vallon. Le sous-secteur est aussi accessible à l'Est depuis Aubagne et Roquefort-la-Bédoule par la RD559a ainsi que par un échangeur de l'autoroute A50, et depuis Cassis par le Sud-Ouest. Ce sous-secteur bénéficie donc d'une **très bonne accessibilité**. En termes de TC, Carnoux-en-Provence est quotidiennement desservie par sept lignes de cars interurbains et bénéficie de la proximité de la gare ferroviaire de Cassis qui relie Marseille, Aubagne et Toulon par TER, assurant **globalement une bonne desserte**. Par ailleurs, les modes doux complètent les modalités d'accessibilité sous forme de séquences de pistes cyclables récemment aménagées le long de la RD traversant le centre-ville.

- **Prise en compte des risques**

Par sa situation et ses caractéristiques géographiques, ce sous-secteur est soumis à quatre types de risques :

- **un risque d'incendie de forêt**, qui constitue une menace pour les zones d'urbanisation périphériques et les parties hautes du vallon (un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt a été approuvé en 2014) ;
- **un risque d'inondation par crue**, en fond du vallon urbanisé en cœur de ville ;

- **Des nuisances sonores** induites par le trafic sur la RD41E (20 000 véhicules/jour) qui traverse entièrement la commune en fond de vallon.

Les plans de prévention des risques et les prescriptions issues des études d'aléas s'imposent aux règlements des zones pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.

- **Intégration dans le paysage**

Du fait de son histoire récente et singulière, Carnoux-en-Provence a connu une forte croissance avec des formes urbaines modernes, d'inspiration méditerranéenne (plus particulièrement Nord-africaine en référence aux populations rapatriées à l'origine de la création de la commune), puis néo-provençale. Le cœur de ville reposant sur un tissu d'immeubles collectifs (R+4) implantés en bordure du Mail, axe structurant la centralité et dont les rives bâties en continuité des équipements publics (Hôtel-de-Ville, écoles...) ont été remaniées. De part et d'autre du centre-ville et de ses collectifs, un tissu d'habitat pavillonnaire s'étage sur les versants Nord et Sud du vallon. Aux limites de ces tissus, Carnoux-en-Provence a développé des secteurs d'activités et d'équipements. A l'Ouest, la zone d'activités du Grand Musuguet présente les formes urbaines classiques d'une zone industrielle. A l'Est en entrée de ville, le pôle du Pont des Barles offre une facture architecturale plus contemporaine abritant des activités tertiaires et commerciales. Au Nord en partie haute, le site du plateau de l'Anguilla accueille un pôle d'équipements publics complété par un collège récemment réalisé sur le site de l'ancien cynodrome. Considérant le niveau d'occupation du vallon, ce sous-secteur présente un paysage d'ensemble largement dominé par l'urbanisation.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

Développées dans un profond vallon, les typologies d'urbanisation conjuguées à la nature topographique de ce sous-secteur induisent des sensibilités environnementales très prégnantes et de fortes co-visibilités. L'organisation urbaine et les modes d'urbanisation (collectifs / pavillonnaires) génèrent une occupation dense et contrastée. Pour autant, Carnoux-en-Provence a conservé une trame verte et boisée et les caractéristiques des zones pavillonnaires permettent le maintien d'importantes surfaces d'espaces libres et végétalisés sur les parcelles. Aux jardins privés des résidences pavillonnaires ou collectives, s'ajoutent des alignements d'arbres accompagnant les voies et autres boisements. Il résulte de ces formes urbaines conjuguées à cette « nature en ville » une qualité paysagère manifeste.

- **Potentiel de densification / renouvellement**

Du fait de sa très petite superficie et de sa configuration, Carnoux-en-Provence ne dispose plus aujourd'hui que de très faibles capacités de développement. Les parties supérieures des deux versants étant soumises à des risques naturels et présentant un intérêt paysager important, les possibilités d'évolution ne peuvent s'envisager qu'au sein de l'enveloppe urbaine constituée, sous forme de renouvellement urbain.

Typologie prézonage

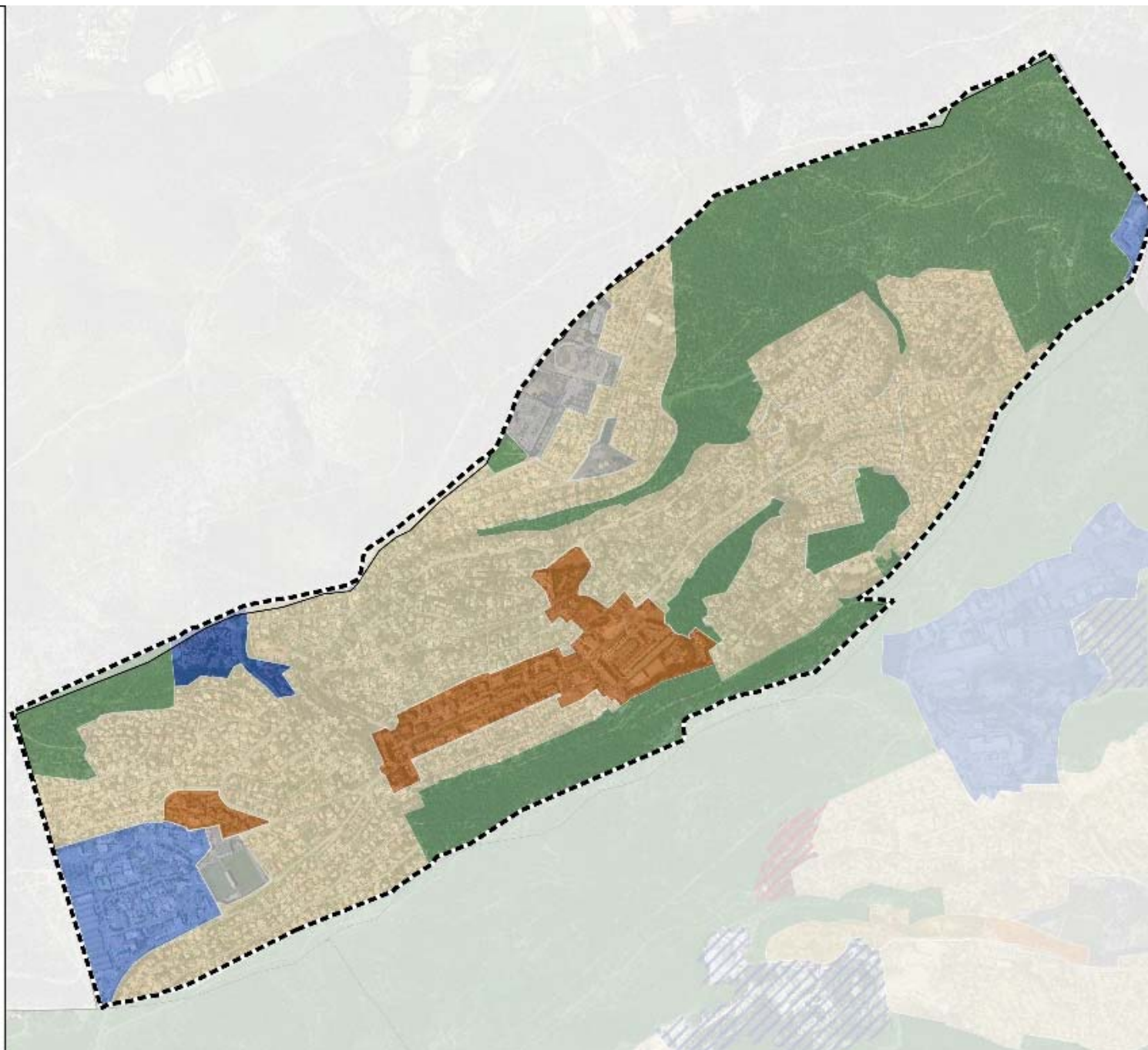
UE

■ UE_c

UP2 à UP4

☐ UQ

■ N



0 300 600 m

Sources : ORTHO 2017, PLUI -AMP, AGAM

Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UC1	Le zonage est défini sur les secteurs des avenues Maréchal de Lattre de Tassigny (gendarmerie), J.-A. Ingres et P. Cézanne. L'environnement urbain de la zone se compose des collectifs HLM du Mussuguet (R+3) situés à l'articulation des avenues J.-A. Ingres et P. Cézanne. Le zonage UC1 s'adapte aux tissus discontinus existants à dominante de collectifs en conservant les gabarits des constructions existantes (hauteur maximale < à 13 m, R+3 maximum, emprise au sol, obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...).	✓ Assurer l'essentiel du développement sous forme de renouvellement urbain ✓ Encadrer la morphologie des nouvelles constructions
UC2	Le zonage est défini sur le secteur du centre-ville s'articulant de part et d'autre de la RD41E jusqu'au rond-point Notre-Dame d'Afrique, et depuis les terrains de tennis au Nord jusqu'à la Résidence « Les Florentines » au Sud. Le centre-ville de Carnoux-en-Provence est majoritairement constitué de collectifs résidentiels (R+4 / R+5) de part et d'autre de l'avenue du Mail. Il intègre la paroisse Notre-Dame d'Afrique ainsi qu'un pôle de commerces et de services (mairie, école...). Il a fait l'objet d'une requalification autour de la mairie (construction de commerces, modernisation de la mairie, nouveaux immeubles d'habitations sociales, jardin public) et offre à présent peu de possibilités d'évolution. Les constructions sont réglementées par un plan de détail qui détermine leur hauteur et implantation.	✓ Conforter l'espace central et les espaces publics dans le respect des formes existantes. ✓ Pérenniser l'économie résidentielle et les commerces de proximité ✓ Prendre en compte le risque inondation.
UEc1	Le zonage est défini sur les zones d'activités du Mussuguet et de Pont des Barles. Située en entrées Ouest de la commune, la zone d'activités du Mussuguet présente un tissu de bâtiments à vocation économique accueillant différents types d'activités (commerces, industrie, bureaux, services). Plus récente et d'une superficie plus limitée, la zone d'activité de Pont des Barles située à l'Est à proximité de l'autoroute A50 présente une vocation plus commerciale. Sa situation en pied de colline boisée et près du Merlançon nécessite de veiller particulièrement à l'insertion dans le site. Le zonage UEc1 correspond à des zones économiques dédiées pouvant accueillir une mixité économique (mais aucune habitation), avec des hauteurs de bâti ≤ 10m afin de tenir compte des vocations et des contraintes.	✓ Maintenir et conforter les zones d'activités économiques existantes dans leurs limites
UEt1	Le zonage est défini sur le haut de l'avenue J.-A. Ingres (résidence Odalys). Ce zonage dédié au tourisme permet de conforter l'activité hôtelière sur le site en offrant à la commune un positionnement sur ce créneau d'activités économiques (proximité des espaces naturels, des calanques, de la campagne provençale...).	✓ Maintenir et favoriser la présence de structures d'hébergement hôtelier.
UP4	Le zonage est défini sur les secteurs de Lou Caire Sud (rue de Lambrous), rue R. Cassin, allée Lou Cabassoun, allée de la Bouscarlo, av. de la Bartavello, ch. des Bastides. Cette zone se compose d'un tissu pavillonnaire desservi par les réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour leur fonctionnement. Ce tissu pavillonnaire est constitué de maisons individuelles, parfois mitoyennes, sur des parcelles foncières de petite taille dont il résulte une forte densité. Le zonage UP4 a été défini en cohérence avec la densité observée sur ce secteur. Il permet néanmoins une évolution mesurée des constructions existantes.	✓ Assurer l'essentiel du développement sous forme de renouvellement urbain

UP2b	Le zonage est défini sur les quartiers Le Mussuguet, Les Hauts de Carnoux, Beauséjour, Les Lavandes, Plateau de L'Anguilla, La Tour, Les Barles, Le Mont-Fleuri, Plein Soleil. La zone indicée UP2b correspond à la majorité des tissus pavillonnaires, depuis le centre-ville jusqu'aux limites communales situées au plus haut des versants. Elle se compose de maisons individuelles parfois mitoyennes, desservies par les réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour leur fonctionnement. Elle présente de bonnes conditions d'accessibilité mais néanmoins des contraintes liées à la perception paysagère, que ce soit en fond de vallon traversé par l'axe de circulation majeur de la ville ou sur les versants, du fait de la topographie très marquée. Tissus à dominante pavillonnaire pour lesquels l'indice de zone traduit un gradient de densité, établissant une constructibilité en fonction d'une emprise au sol des constructions différenciées. La forme urbaine (densité, hauteurs, espaces verts sur les parcelles) induite par ce zonage correspond à l'occupation actuelle, mais permet néanmoins une évolution mesurée des tissus par des divisions foncières ponctuelles.	✓ Préserver strictement et rendre inconstructibles les secteurs d'urbanisation soumis à des risques en parties hautes du vallon (Hauts de Carnoux, Plateau de L'Anguilla / Les Barles, Mont Fleuri, crêtes du Vallon des Anglais) ✓ Assurer l'essentiel du développement sous forme de renouvellement urbain ✓ Encadrer la morphologie des nouvelles constructions pour limiter la densification des deux versants du vallon. ✓ Préserver strictement et rendre inconstructibles les secteurs d'urbanisation soumis à des risques notamment en partie haute du vallon
UQP	Le zonage est défini sur les secteurs de la salle des sports et des équipements sportifs du Mussuguet, du collège Saint-Augustin et des services techniques du plateau de L'Anguilla. Ce zonage permet de garantir la pérennité et le développement des équipements sur le territoire communal. Les établissements de services publics ou d'intérêt collectif inclus dans le tissu urbain ne font quant à eux pas l'objet de zonage spécifique, les zones mixtes prévoyant des règles spécifiques pour la réalisation ou l'extension de ces constructions.	4.4.2 Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants par territoire (cahier global)
Ns	Le zonage Ns est défini sur les grands espaces naturels notamment sur les hauteurs de la commune : à l'Ouest des Hauts de Carnoux, au Nord de la corniche de l'Aigle, le vallon des Lavandes, les collines des Barles, les espaces boisés autour de Mont-Fleuri et des crêtes boisées du versant Sud. Ce zonage est également utilisé pour préserver les nombreux cœurs de nature dans le tissu urbain, ou encore le site de l'arboretum au Sud du cimetière. Les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs sont telles qu'elles supposent la préservation stricte de leur nature par l'interdiction de toute constructibilité à l'exception d'équipements ponctuels et de très petites surfaces susceptibles de contribuer à la valorisation des sites.	✓ Préserver strictement les espaces en cœur de nature ✓ Préserver ou restaurer les liaisons et continuités écologiques principales qui enserrent la commune ✓ Protéger et valoriser les structures paysagères majeures

10.3. 10C. Gémenos

A l'articulation du massif de la Sainte-Baume et de la vallée de l'Huveaune, le sous-secteur de Gémenos conserve un caractère villageois, un cadre de vie et un environnement qui participent aujourd'hui de son attractivité résidentielle et touristique. Parallèlement, située dans le prolongement de la zone d'activités des Paluds d'Aubagne, le dynamisme de la zone d'activités de la Plaine de Jouques en fait un pôle économique de premier plan.

- **Contraintes topographiques**

Adossée aux contreforts Sud-Ouest du massif de la Sainte-Baume, Gémenos s'est développée en bordure de la vallée de l'Huveaune. Les deux tiers du sous-secteur sont occupés par un puissant relief montagneux, dominant la plaine agricole de ses 1 042 mètres d'altitude. Entaillant le relief par le Vallon de Saint-Pons, le ruisseau du Fauge débouche à l'orée du village avant de descendre au travers de la plaine jusqu'aux pieds du massif de la Tête du Douard fermant Gémenos au Sud. Malgré la présence imposante des massifs, **la topographie n'est globalement pas contraignante**, l'urbanisation s'étant essentiellement développée en plaine.

- **Articulation avec l'accessibilité / réseaux**

Ce sous-secteur bénéficie d'une assez bonne accessibilité. Il est traversé par deux axes structurants (la RD396 et la RD8N) auxquels s'ajoute la RD2, reliant le village au centre ancien d'Aubagne. Ces trois axes assurent une connexion directe aux autoroutes A50 et A52 par les échangeurs du Pont-de-l'Etoile et d'Aubagne, offrant ainsi une bonne accessibilité. A l'exception du centre ancien, le réseau de voirie local s'articule autour d'un maillage de voies secondaires bien dimensionnées. En termes de TC, Gémenos est desservie par des lignes de bus locales, reliant notamment les quartiers résidentiels au centre-ville et aux principaux équipements publics. La proximité d'Aubagne offre une desserte ferroviaire via la ligne de TER. Bien qu'en évolution et bénéficiant de lignes de l'agglomération de PAE en provenance d'Aubagne et à destination du pôle d'activités de la Plaine de Jouques, **l'offre de TC reste toutefois faible** et certains secteurs situés en retrait ou éloignés sont en zone de mauvaise accessibilité.

- **Prise en compte des risques**

Par sa situation et ses caractéristiques géographiques, ce sous-secteur est soumis à trois types de risques :

- **un risque d'inondation par crue** (ruisseaux du Fauge et de la Maire), impactant la plaine urbanisée de Jouques ;
- **un risque d'incendie de forêt**, une grande partie des espaces naturels étant classée en aléa incendie « exceptionnel » ;
- **un risque de chute de blocs et d'éboulements** (falaises de Saint-Pons, faisant l'objet d'un PPR définissant les zones soumises au risque de chute de bloc) auquel s'ajoute un risque lié à l'existence de mines et vides souterrains.

Les plans de prévention des risques et les prescriptions issues des études d'aléas s'imposent aux règlements des zones pour ponctuellement interdire toute nouvelle urbanisation.

- **Intégration dans le paysage**

Le village historique posé sur le versant Sud de l'entrée du Vallon de Saint-Pons présente un tissu bâti continu traditionnel aligné sur voie, prolongé en pied du versant par l'urbanisation plus tardive développée autour du château d'Albertas (actuelle mairie). A l'extérieur, le quartier industriel de Versailles est également constitutif du tissu ancien avec ses maisons en bande implantées à l'alignement de la voie. Greffé au noyau villageois, le tissu urbain qui s'étend sur la plaine jusqu'au pôle de grands équipements publics au Sud-Ouest est essentiellement pavillonnaire et s'articule autour des trois départementales structurantes. Réalisé sous forme de lotissements ou d'opérations individuelles plus dispersées, ce tissu forme à l'Ouest une limite à l'urbanisation au contact des espaces agricoles (La Bergerie, Les Craux), ainsi qu'au Nord et à l'Est en piémont de massif (Plein Soleil, Les Nègles). L'habitat individuel adopte plusieurs formes (maison mitoyenne, petit pavillon, villa en cœur de parcelle). La périphérie et ses petits vallons accueillent un habitat diffus (Coulin, Brigou). Quelques collectifs (R+3) complètent ces tissus, notamment au Nord du noyau villageois. Au Sud, le Parc d'activités de la Plaine de Jouques s'est développé dans le prolongement de la zone des Paluds d'Aubagne. Plus récent, il offre des constructions de meilleure facture dans un cadre davantage paysager.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères**

Les typologies d'urbanisation conjuguées à la nature topographique de ce sous-secteur induisent des sensibilités environnementales très prégnantes et des co-visibilités plus ou moins importantes. A l'articulation entre un puissant massif montagneux lui offrant un fond de décor unique et une plaine agricole très urbanisée, il se dégage du noyau villageois une image emblématique attractive. Celle-ci conforte la recherche d'une qualité (paysagère) du cadre de vie et favorise également l'attractivité de sa zone d'activités. L'étendue de l'urbanisation pavillonnaire, dont les caractéristiques permettent le maintien d'importantes surfaces d'espaces libres et végétalisés à la parcelle, présente aujourd'hui un équilibre fragile des paysages dans la plaine.

- **Potentiel de densification / renouvellement**

Malgré l'urbanisation pavillonnaire extensive dans la plaine, le développement de l'habitat diffus et des zones d'activités, Gémenos dispose de quelques potentiels fonciers près du noyau villageois. Certains secteurs offrent également des possibilités de densification des tissus, notamment à l'Ouest de part et d'autre de la RD396 (chemin de Saint-Jean de Garquier, en continuité du lotissement Plein Soleil et en amont de Coupier et des Craux).

Zones du PLUi simplifiées

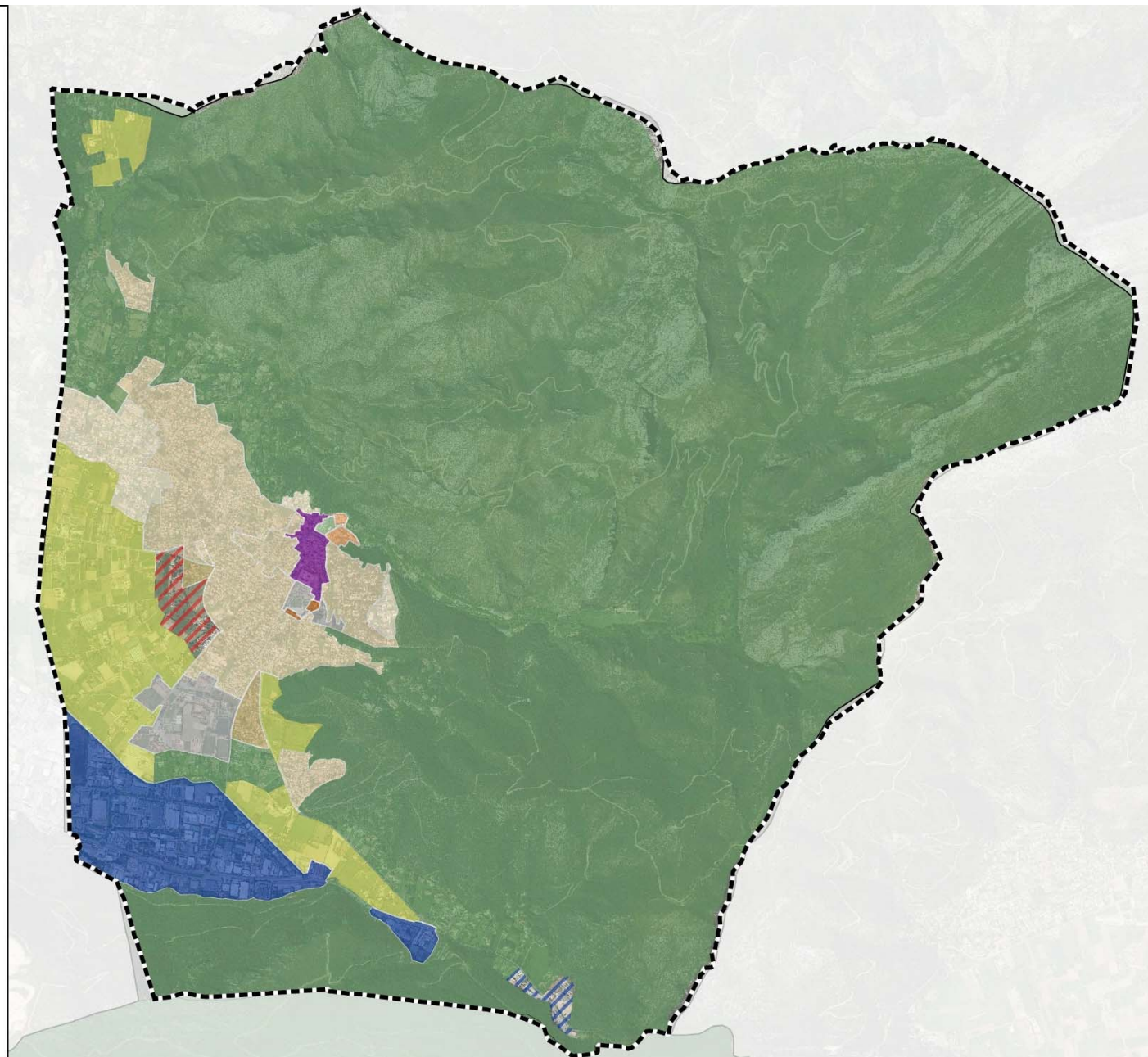
Typologie prézonage

-  AU économique ou équipement
-  AU résidentielle
-  UB
-  UC1 et UC2
-  UCt
-  UE
-  UP1
-  UP2 à UP4
-  UM
-  UQ
-  UV
-  A
-  N



0 700 1400 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Zone	Détail des zones	Cohérence avec le PADD
UBp	Le zonage est défini sur le centre historique de Gémenos, qui présente un caractère patrimonial fort. Le zonage s'adapte précisément à un tissu urbain ancien qui génère des îlots denses, constituant des façades continues sur rue. Ce zonage de centre-ville patrimonial permet d'assurer le maintien des caractéristiques de ce tissu (mitoyenneté, alignement à la rue, hauteur), et donc la préservation des qualités patrimoniales tout en admettant l'évolution des constructions les plus dégradées ou la rehausse des constructions les plus basses. Ce zonage est complété par une trame d'îlot à valeur patrimoniale à protéger, au travers de laquelle des prescriptions particulières à ce centre-villageois sont définies. Ce zonage est également étendu au Sud-Est, sur une zone de projet qui viendra finir la délimitation du noyau villageois avec deux ensembles immobiliers qui devront s'intégrer à l'harmonie d'ensemble du centre-village. La notion patrimoniale de l'UBp permettra d'assurer la qualité des projets en lien avec le bâtiment des granges d'Albertas et de l'Orangerie. La mixité fonctionnelle est rendue possible par le règlement et complété par les prescriptions de linéaires commerciaux garantissant le maintien des activités de commerces et de services dans le centre historique.	✓ Assurer la conservation du centre ancien tout en permettant le renouvellement urbain ✓ Conserver une forme urbaine proche de l'existant en préservant les caractéristiques villageoises ✓ Maintenir et conforter le maintien et l'implantation de commerces et services de proximité dans le centre-ville.
UC1	Le zonage est défini sur le secteur de la rue Saint-Pons / lotissement Lei Piblo 2, sur le secteur de Petit Versailles, sur la rue de Routelle (Terrasses du Parc) et la rue Massilie (R+2). L'environnement urbain du secteur rue Saint-Pons / lotissement Lei Piblo 2 compte des collectifs (R+3) situés au Nord du centre ancien, de part et d'autre de l'avenue de la 1^{ère} Division Française Libre (lotissement « Lei Piblo 2 »), ainsi que du bâtiment abritant la Maison des Associations et les Vignerons du Garlaban. Situé à proximité de la centralité et de petits collectifs existants, le secteur de Petit Versailles présente un potentiel foncier susceptible d'accueillir des programmes qualitatifs de logements. Plus au Sud, à l'arrière des Granges, le secteur de la rue de Routelle (Terrasses du Parc) et de la rue Massilie présente des constructions récentes de petits collectifs (R+2), adossés au parc J.-B. d'Albertas et situés à l'articulation entre des tissus pavillonnaires et le centre ancien. Le zonage UC1 s'adapte aux tissus discontinus existants à dominante de collectifs. Il autorise une hauteur maximale $\leq$ à 13 m (R+3 maximum). Au vu des contraintes topographiques et paysagères, le choix est fait de maintenir les collectifs existants dans leur enveloppe actuelle tant en termes de volumétrie (emprise au sol et hauteur) que d'environnement (obligation d'espaces verts et d'espaces de pleine terre, implantation...).	✓ Maîtriser le développement en privilégiant un renouvellement urbain équilibré dans les tissus bâtis de la centralité, tout en veillant au maintien de la qualité du cadre de vie. ✓ Diversifier l'offre de logements et notamment en logements sociaux
UEa1	Le zonage est défini sur le secteur Fontmagne Sud. Situé en rive Sud de la RD8N, ce secteur présente un tissu d'activités économiques juxtaposant des services (espace sportif, restauration, site d'accueil évènementiels...) et des activités de logistique. Le zonage UEa1 correspond à des zones économiques dédiées pouvant accueillir industries et entrepôts (mais aucune habitation), avec des petits gabarits de bâti dont les hauteurs sont $\leq$ 10m afin de tenir compte des vocations et des contraintes, notamment paysagères.	✓ conforter le dynamisme économique ✓ Optimiser les zones d'activités économiques existantes au sein de leurs limites actuelles ✓ Prendre en compte le risque inondation par crue, notamment autour des ruisseaux du Fauge et de la Maïre.

UEa1	Le zonage UEa1 permet d’orienter davantage ce secteur vers une vocation industrielle et artisanale, en interdisant le commerce et le bureau. Cela permet de valoriser le foncier économique dans une perspective de complémentarité, eu égard à la situation, la superficie et l’accessibilité de ce secteur.	
UEb1p	Le zonage est défini sur le Parc d’activités de Plaine de Jouques. Ce parc d’activités né d’une opération industrielle dans le cadre juridique d’une ZAC compte près de 80ha. Il présente des formes construites recherchées (volumes, matériaux, couleurs) et un cadre très végétalisé (plantations d’arbres et d’arbustes en clôture des lots, le long des canaux de drainage et en bordure des bassins de rétention, conformément au cahier des charges originel). Dans la continuité de l’esprit initial, il s’agit de préserver et de favoriser des bâtis de petits gabarits et de s’inscrire dans le respect des qualités paysagères par le maintien de nombreux espaces verts. Pour partie soumise à un risque d’inondation en période de crues des ruisseaux du Fauge et de la Maire, il s’agit également de limiter l’emprise des constructions situées dans le secteur inondable. Le zonage UEb1p correspond aux zones d’activités productives dédiées aux industries, aux entrepôts et aux bureaux (pas de commerces), avec des bâtis de petit gabarit et dans un contexte d’enjeux paysagers prégnants.	✓ Conforter le dynamisme économique ✓ Optimiser les zones d’activités économiques existantes au sein de leurs limites actuelles ✓ Prendre en compte le risque inondation par crue (ruisseaux du Fauge et de la Maire).
UP3	Le zonage est défini sur les secteurs autour de l’av. de Verdun, du bd Michelet et de la maison de retraite « Flore d’Arc », ainsi que de l’Ouest du ch. de la République. Cette zone se compose de tissus pavillonnaires peu éloignés du centre-ville, desservis par les réseaux et par des voies suffisamment dimensionnés pour leur fonctionnement. Ces tissus sont constitués de maisons individuelles sur des parcelles foncières de tailles variées mais dont il résulte une occupation spatiale équilibrée. Le zonage UP3 a été défini en cohérence avec la densité observée sur ces secteurs. Il correspond à un gradient de densité établissant une constructibilité importante au regard de l’emprise au sol des constructions, permettant ainsi une évolution mesurée de ces tissus par la mobilisation de dents creuses ou des divisions foncières ponctuelles.	✓ Maîtriser le développement en privilégiant un renouvellement urbain
UP2a	Le zonage est défini sur les secteurs Saint-Jean de Garguier, Les Cyprès, La Baume, Plein Soleil, Le Clos de Flore, rue du Général Leclerc, lotissement Les Craux, Ch. de Notre-Dame, ch. de Lieutaud, quartier Routelle, montée de Sigarasse, Roque Forcade / Brigou, Les Nègles. La zone UP2a correspond à la majorité des tissus pavillonnaires, situés principalement en demi-couronne entre le centre-ville à l’Est, les espaces agricole à l’Ouest et le pôle d’équipements au Sud. Ils sont composés de maisons individuelles, desservies par les réseaux et des voies suffisamment dimensionnés pour leur fonctionnement mais présentant des conditions d’accessibilité très moyennes. Cela résulte de la faiblesse du réseau de voirie secondaire, peu maillé, relayé par de nombreux chemins privés en impasse. Certains secteurs présentent également des facteurs limitants tels que la topographie (montée de Sigarasse) ou une exposition au risque	✓ Maîtriser le développement en privilégiant un renouvellement urbain ✓ Traiter les secteurs d’interface ville-nature en limitant les densités et en encadrant la morphologie des nouvelles constructions. ✓ Prendre en compte le risque inondation par crue

UP2a	incendie du fait de la proximité immédiate d'espaces naturels boisés (lotissements « les Grands Cèdres », « les Nègles »). Bien que plus ou moins éloignés du centre ancien, ces mêmes secteurs bénéficient toutefois d'une accessibilité les inscrivant dans ce zonage. Le zonage UP2a a été défini en cohérence avec la densité observée sur ces secteurs. Il correspond à un gradient de densité établissant une constructibilité au regard de l'emprise au sol des constructions, permettant ainsi une évolution mesurée de ces tissus par la mobilisation de dents creuses ou des divisions foncières ponctuelles.	
UP1	Le zonage est défini sur les secteurs du carrefour ch. de la République / ch. de Coupier et de Magny Ouest. Les zones UP1 sont délimitées dans des secteurs présentant une absence de maillage interne, situés en périphérie au-delà des zones UP2a et au contact de zones moins denses en termes d'habitat (zones d'équipement, zones agricoles, secteurs d'urbanisation future). Elles ont été définies en cohérence avec la densité existante observée, afin de permettre une évolution mesurée des tissus. Au vu des contraintes (conditions d'accessibilité très moyennes, enjeux paysagers forts, secteur d'entrée de ville...), le choix est fait de peu densifier ces zones.	✓ Maîtriser fortement l'urbanisation des secteurs mal desservis en réseaux
UM (1 à 2)	Le zonage UM1 est défini sur les secteurs rue des Rabassons / rue du Verder ; Est de l'allée de Bertagne / bd de l'Espigoulier. Le zonage UM2 est défini sur les secteurs situés à l'Ouest entre ch. des Petits Biens / av. du 2^e Cuirassier / ch. des Craux / ch. des Oliviers / imp. des Jonquilles. Au sein de ces zones urbaines peu ou pas équipées, le niveau de maîtrise de l'urbanisation correspond à un gradient plus (UM1) ou moins (UM2) fort. De par leur situation en piémont de massif et au contact des espaces naturels boisés, les secteurs rue des Rabassons / rue du Verder et Est de l'allée de Bertagne / bd de l'Espigoulier présentent de mauvaises conditions d'accessibilités, ainsi que des enjeux paysagers très forts et une forte exposition au risque incendie. L'urbanisation doit y être très maîtrisée et correspond à un zonage UM1. Les secteurs situés à l'Ouest entre ch. des Petits Biens / av. du 2^e Cuirassier / ch. des Craux / ch. des Oliviers / imp. des Jonquilles ne sont pas soumis à des risques naturels. Au contact des espaces agricoles et situés en limite communale Ouest, ils sont toutefois très éloignés du centre. Ces tissus de maisons individuelles présentent de mauvaises conditions d'accessibilité, avec un réseau de voirie sous-dimensionné, des voies en impasse et des chemins de terre. Ils sont également éloignés des réseaux d'assainissement. L'urbanisation doit y être maîtrisée et correspond à un zonage UM2.	✓ Maîtriser fortement l'urbanisation des secteurs mal desservis en réseaux (voirie ou assainissement), situés aux premières marges des espaces naturels, soumis à des risques ou situés au sein d'espaces paysagers sensibles ✓ Traiter les secteurs d'interface ville-nature en limitant les densités et en encadrant la morphologie des nouvelles constructions.
UQP	Le zonage est défini sur le secteur Sud-Ouest comprenant le collège, le lycée, la maison de retraite « Mas des Aînés », la piscine, le stade, les tennis municipaux ainsi que de l'école maternelle Vessiot. Ce zonage permet de garantir la pérennité et le développement des équipements sur le territoire communal. Au Sud du complexe sportif, une servitude de mixité sociale a été définie. Celle-ci vise la réalisation d'un EPHAD, considéré comme un équipement de service public.	✓ Conforter l'offre en équipements au Sud-Ouest du centre-ville ✓ Diversifier l'offre de logements et notamment en logements sociaux.

UV	Le parc de la Fauge et le square Charles Saitner situés à l'entrée Est du village depuis la vallée de Saint-Pons sont couverts par ce zonage reconnaissant l'aspect ludique et de loisirs de ces sites en milieu urbain. Sur ces sites, le règlement permet la réalisation d'aménagements et de constructions ponctuelles limités à une surface de plancher de 200 m² permettant de compléter les équipements déjà en place (sanitaires, maison des associations) par des équipements ludiques au service des activités existantes sur le site et à la convivialité des lieux (ex : les boulistes). Il assure également la préservation du caractère boisé, planté, non imperméabilisé des parcs et jardins.	✓ Prendre en compte la nature en ville et les zones d'interface
Ns	Le zonage est défini sur les espaces naturels du massif de la Sainte-Baume et de ses contreforts à l'Est de la plaine et des piémonts urbanisés (Saint-Clair, versant de Brigou, Aiguille de Gémenos, massif de la Tête du Douard au Sud). Les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs sont telles qu'elles supposent la préservation stricte de leur nature par l'interdiction de toute constructibilité.	✓ Préserver strictement les espaces en cœurs de nature ✓ Préserver ou restaurer les liaisons écologiques.
Nh	Le zonage est défini sur les secteurs en épaisseur situés au Nord en frange de piémont, entre la zone UP2a et le massif, depuis Le Coulalet / Saint-Jean de Garguier jusqu'au centre villageois ; du quartier Les Gravières ; du ch. de Routelle ; du secteur de Coulin en frange de piémont (Nord de la RD396 / RD8N). Le zonage Nh correspond aux anciennes zones d'habitat diffus, qui présentent une très faible accessibilité. Elles ont gardé un caractère naturel important mais sont sous-équipées et il n'est pas souhaitable de les urbaniser davantage. Ces secteurs à très faible densité bâtie présentent globalement des caractéristiques naturelles qu'il convient de préserver.	✓ Maîtriser fortement l'urbanisation des secteurs mal desservis en réseaux, situés aux premières marges des espaces naturels, soumis à des risques ou situés au sein d'espaces paysagers sensibles ✓ Traiter les secteurs d'interface ville-nature en limitant les densités et en encadrant la morphologie des nouvelles constructions.
Nt	Le zonage est défini sur les secteurs de l'ancien château de Saint-Jean, du Prieuré de Saint-Jean de Garguier et du Vallon de Saint-Pons. Saint-Jean de Garguier, localisé au Nord-Ouest de la commune, est un site d'un grand intérêt historique, patrimonial et religieux dans un secteur de campagne au pied des espaces naturels du massif de la Sainte-Baume. Le Vallon de Saint-Pons, site pittoresque et encaissé, constitue le débouché du ruisseau du Fauge au sortir du massif de la Sainte-Baume. Ces secteurs sont susceptibles de recevoir des aménagements et des constructions dans le cadre d'un futur secteur de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL) permettant la valorisation touristique de ces sites. Le zonage Nt correspond à des zones naturelles dédiées au tourisme et aux loisirs de plein air.	✓ Développer les activités liées au tourisme. ✓ Traiter les secteurs d'interface ville-nature en limitant les densités et en encadrant la morphologie des nouvelles constructions
A1	Le zonage est défini sur les secteurs de Saint-Jean de Garguier Nord ; secteur Ouest route d'Aubagne / quartier Les Jonquiers / Saint-Martin ; Magny Sud ; Fontmagne. Depuis Saint-Jean de Garguier au Nord jusqu'à Fontmagne au Sud-Est, les secteurs agricoles se déroulent en arc-de-cercle par-delà la limite des tissus urbanisés de la commune, qu'ils séparent notamment de la zone	✓ Pérenniser les espaces agricoles ✓ Préserver ou restaurer les liaisons écologiques

	d'activités de la Plaine de Jouques au Sud. Identifié au diagnostic agricole pour les qualités agronomiques de leurs sols, ils participent également de la structuration du territoire aussi bien en tant que limite à l'urbanisation que sur le plan paysager. Les pressions foncières dont ils font l'objet, perceptibles au travers de l'implantation d'habitations sous forme de mitage, concourent à envisager de préserver de toute pression foncière et de manière stricte le potentiel agronomique de ces zones. La poursuite même minime du mitage diminuerait fortement les chances d'une vraie sauvegarde de l'activité agricole sur ce secteur, du fait de l'éparpillement des terres cultivables.	
AU1	Le zonage AU1 est défini sur le secteur de Coupier. Situé à l'Ouest du chemin de la République, entre la RD2 au Nord et le chemin des Gravieres au Sud, le secteur de Coupier présente de vastes parcelles foncières partiellement cultivées à l'orée des tissus urbains constitués. Ce secteur proche du centre-village et du pôle d'équipement doit supporter la majeure partie du développement de la commune sur les prochaines années. Il permettra de répondre, par une opération d'aménagement, à la dureté foncière qui fige le marché du logement sur la commune. Son positionnement, à proximité des commerces du noyau villageois et à proximité du pôle d'équipements publics est de nature à réduire les déplacements motorisés. L'application d'un zonage AU1 correspond à des zones strictes à vocation future d'habitat. La zone est déjà couverte par une OAP d'intention urbaine qui définit les invariants attendus dans son aménagement. La prise en compte du risque inondation et la trame paysagère seront donc des éléments à prendre en compte dans les projets à venir. Une servitude de mixité sociale est également définie, imposant la production de 30% de logements sociaux dans la programmation à venir, afin de répondre aux besoins de rééquilibrage du parc d'habitat et faciliter l'accès au logement.	✓ Développer le secteur de Coupier, secteur à vocation principale d'habitat (mixité sociale), de façon cohérente ✓ Prendre en compte la nature en ville (et) réaliser en accompagnement un grand espace vert public. ✓ Prendre en compte le risque inondation par crue (ruisseaux du Fauge et de la Maire).
AU2	Le zonage AU2 est défini sur le secteur Le Vaisseau. Le secteur Le Vaisseau se trouve à l'extrémité orientale de la Plaine de Jouques, au sortir du défilé de la Maire. Il est occupé en pied de massif par des activités économiques dont les bâtiments d'entrepôt sont peu qualitatifs au regard du site naturel environnant. Ce site, non équipé en termes d'assainissement, se trouve en amont du captage d'eau potable de la commune. Ses accès à la route départementale ne sont pas gérés et présente de nombreux terrains sous-occupés. Il y a donc lieu de prévoir sur ce site une opération de renouvellement urbain, permettant son réaménagement complet et son équipement par les réseaux. L'application d'un zonage AU2 correspond à des zones strictes à vocation future économique. Cette zone AU stricte devra faire l'objet d'une OAP de composition urbaine pour son ouverture à l'urbanisation. Dans ce cadre, les études urbaines devront notamment prendre en compte les risques inondation (PPRI) et les aléas feux de forêt qui pèsent sur ce secteur pour assurer des aménagements résilients.	✓ Optimiser les zones d'activités économiques existantes au sein de leurs limites actuelles

11. Les choix retenus pour définir les zones AU

Article R. 151-20 du Code de l'urbanisme : « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
[...]»*

Le Code de l'urbanisme rend possible la définition de zones à urbaniser dites « AU » destinées à être aménagées pour réaliser une partie des objectifs de développement du Territoire.

Ces zones délimitées sur des secteurs à dominante naturelle ou agricole, globalement très peu construites, sont définies dans la perspective de développement et de réalisation des objectifs de logements, d'emplois, d'équipements portés par le Territoire, ce en complément des dynamiques prioritaires de densification et de renouvellement du tissu urbain.

Les zones AU se déclinent selon deux types :

- les zones « AU ouvertes » et réglementées, urbanisables à court terme sous-conditions (AUH, AUE, AUM),
- les zones « AU strictes », non réglementées, dont l'urbanisation est envisagée à plus long terme.

L'intégralité des zones AU définies traduisent le PADD, tant en terme de développement quantitatif, que de localisation privilégiée des opérations identifiées sur la carte du PADD global « Différencier le développement urbain en fonction des atouts et contraintes du territoire » (p.56 du PADD) et sur les cartes des cahiers communaux.

11.1. Explication des deux types de zones AU (stricte / ouverte)

Article R.151-20 du Code de l'urbanisme : « [...] Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Conformément au Code de l'urbanisme, le PLUi décline deux types de zones « AU » sur le territoire :

- les zones « AU » dites « ouvertes », lesquelles sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, conformément aux prescriptions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation afférente ;
- les zones « AU » dites « strictes », lesquelles, devront faire l'objet d'études complémentaires réalisées dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi pour leur ouverture à l'urbanisation.

La distinction entre les deux types de zone se fait donc essentiellement sur la base de leur degré d'opérationnalité.

L'ensemble des zones AU définies doivent permettre au territoire, de réaliser les objectifs de développement résidentiels et économiques qu'il s'est fixé dans le PADD, en complément des objectifs devant être réalisés prioritairement par densification ou renouvellement dans l'enveloppe urbaine tels qu'identifiés dans la partie du diagnostic portant sur les capacités constructives.

11.1.1. LES CARACTERISTIQUES DES ZONES AU OUVERTES

Caractéristiques générales

Les zones « AU ouvertes » correspondent à des secteurs dont l'opérationnalité est soit engagée, soit envisagée à court terme, c'est-à-dire dans lesquels les réflexions de projet et l'aménagement des réseaux d'infrastructures sont suffisamment avancés pour décliner un parti d'aménagement avec précision.

Des zones couvertes par des OAP de composition urbaine

Conformément au Code de l'urbanisme, ces zones sont systématiquement couvertes par des OAP sectorielles de composition urbaine, lesquelles précisent les modalités d'aménagement attendues dans une perspective de développement durable et cohérent du secteur.

Les OAP définissent les conditions d'urbanisation dans une perspective de densité urbaine optimale et vivable, adaptée au site ; de mixité minimale des fonctions et d'équipements de la zone ; de préservation des qualités paysagères, de la trame environnementale des sites, de prise en compte des risques. Elles donnent la garantie de la mise en œuvre d'une urbanisation durable, par la prise en compte de l'environnement et une tendance à la réduction des impacts de l'urbanisation sur ces sites.

Déclinaisons selon trois typologies de zonage

Les zones AU ouvertes se déclinent en trois sous-secteurs relatifs à une affectation particulière :

- AUH : à vocation d'habitat,
- AUE : à vocation d'économie,
- AUM : à vocation mixte (habitat, économie, tourisme, équipements),
- AUT : à vocation touristique,
- AUQ : à vocation d'équipement.

A noter que pour les zones AUH, il s'agit d'une vocation principale résidentielle et non exclusive. En ce sens, au même titre que les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, ...), le règlement de ce zonage n'empêche pas d'envisager une certaine mixité dans l'aménagement effectif des secteurs. Ainsi, une zone AUH peut admettre des projets d'activités, de commerces, d'équipements nécessaires au fonctionnement et à l'équilibre du quartier dans lequel elle s'inscrit.

A noter également, les zones AUT et AUQ existent dans le règlement écrit mais ne trouvent pas d'application sur les planches graphiques. Ces zonages ont été créés en correspondance des zones AU4 et AU5.

Des zones en cours d'aménagement

La plupart des zones AU ouvertes sont d'ores et déjà en cours d'aménagement. Le zonage n'est donc qu'une reconnaissance d'opérations en cours sur le territoire, lesquelles seront couvertes par une ou plusieurs zones « U », une fois les opérations achevées.

Les secteurs en cours d'aménagement sont les suivants :

- Sur le bassin Ouest : Val de Ricard et les Aiguilles à Ensues-la-Redonne, le Réganas à Carry-le-Rouet, La Moute à Châteauneuf-les-Martigues.
- Sur le bassin Centre : La Pounche, les Embucs, Fontvieille, Plateau de l'Environnement, Les Gaspiates, Sainte-Croix à Allauch.
- Sur le bassin Est : partiellement des Granières et Garoutier / Campanelle à la Ciotat.

11.1.2. LES CARACTERISTIQUES DES ZONES AU STRICTES

Caractéristiques générales

Les zones « AU fermées » ou « strictes » correspondent à des secteurs dont l'opérationnalité est envisagée à moyen ou long terme, c'est-à-dire sur lesquelles les réflexions d'aménagement sont encore à mener.

Des zones soumises à procédure d'urbanisme pour leur ouverture

Conformément au Code de l'urbanisme, ces zones, du fait de leur niveau d'équipement insuffisant et de l'absence d'études, devront faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision pour leur ouverture à l'urbanisation.

Cette procédure devra s'assortir alors d'une orientation d'aménagement et de programmation précisant les modalités d'aménagement envisagées. Cette orientation devra impérativement tenir compte des contextes urbain et environnemental des sites, afin d'aboutir à des aménagements ménageant réalisation des objectifs de développement et reconquête d'espaces naturels ou agricoles.

Déclinaisons selon cinq typologies de zonage

Les zones AU fermées se déclinent en cinq sous-secteurs relatifs à une affectation particulière :

- AU1 : à vocation d'habitat,
- AU2 : à vocation d'économie,
- AU3 : à vocation mixte (habitat, économie, tourisme, équipements),
- AU4 : à vocation touristique,
- AU5 : à vocation d'équipements.

A noter que pour ces zones fermées, il s'agit d'une vocation principale non exclusive. En ce sens, la nécessité de mener des études spécifiques pour leur ouverture à l'urbanisation suppose de ne pas bloquer la destination des zones. La vocation affichée dans le PLUi est donc l'indicateur d'une tendance susceptible d'évoluer vers plus de mixité fonctionnelle. La programmation de ces zones sera réajustée en fonction des études.

Des devoirs de la collectivité pour l'ouverture de ces zones

A noter : le Code de l'urbanisme suppose une intervention sur ces zones dans les neuf années suivantes leur création. Il s'agira donc pour la collectivité, d'être active sur ces

sites, soit par l'engagement d'une ouverture à l'urbanisation suite à étude, soit par la mise en place d'une politique d'acquisition foncière significative.

A défaut d'une action de ce type, ou d'une révision du document d'urbanisme attestant de la nécessité de la zone pour atteindre les nouveaux objectifs fixés, la zone pourra être remise en cause et retourner à une vocation agricole ou naturelle.

Des zones non réglementées couvertes par une trame Verte et Bleue

Certaines zones AU strictes, du fait de leur localisation en frange d'espaces naturels ou agricoles, ou traversées par un axe de déplacement écologique en milieu urbain, doivent faire l'objet d'une attention toute particulière pour garantir la préservation des sensibilités écologiques.

Sur les zones AU « fermées » non couvertes par une OAP, le PLUi définit dans le règlement graphique, une trame rendant obligatoire la réalisation d'une étude environnementale avant ouverture à l'urbanisation.

L'application de cette trame assure donc la préservation à terme, des continuités écologiques et paysagères du territoire, conformément à celles définies dans le SCoT et le PADD.

11.2. Principes de localisation des zones AU

L'explication de la localisation des zones AU se fait au regard de leur vocation, mais également de leur situation dans l'enveloppe urbaine (renouvellement ou densification) ou en dehors (extension). Cette distinction permet de mesurer la façon dont le territoire se développe et comment ce développement participe à la limitation de l'étalement urbain.

L'enveloppe urbaine se définit par l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces ouverts artificialisés à vocation de stockage, de loisirs et des enclaves non bâties (friches ou espaces naturels ou agricoles de surface limitée) à l'intérieur des espaces urbanisés. Sa limite est donc celle des grandes masses agricoles et naturelles délimitées par les zones A et N au PLUi.

L'analyse de la localisation des zones AU se fonde donc sur la distinction :

- des **zones de renouvellement urbain** situées sur des friches urbaines dont la mobilisation suppose une amélioration de la situation ;
- des **zones de densification** dans l'enveloppe urbaine, correspondant à des enclaves non bâties ceinturées au 2/3 d'espaces déjà urbanisés,
- des zones **en extension d'urbanisation**, lesquelles sont en accroche de l'enveloppe urbaine existante mais dont plus du tiers des limites sont en façade des zones A ou N du PLUi.

11.2.1. LES ZONES AU EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans la majorité des cas, les zones AU sont définies sur des sites à caractère naturel, en continuité ou à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur des secteurs boisés, agricole ou en friche naturelle. La nouvelle formulation du code supprime la notion de « naturel », et donne ainsi la possibilité de définir ce type de zonage sur des secteurs sujets à renouvellement urbain.

Le PLUi a identifié 5 secteurs sur lesquels les dynamiques de renouvellement étaient nécessaires pour améliorer la qualité du fonctionnement urbain des zones, permettre leur mutation vers d'autres fonctions et mieux les articuler avec l'urbanisation environnante.

Trois des cinq secteurs sont des zones d'activités dans lesquelles la vocation économique doit être confortée. Il s'agit de zones peu ou pas desservies par les réseaux où une partie des installations est désaffectée ou sous-occupée. Par la définition de zone AU, le Territoire affiche sa volonté de requalifier ces secteurs dans une approche urbanistique cohérente et se donne le temps de mener les études nécessaires pour atteindre cet objectif. Ce sont les zones suivantes :

- **AUE de la Roseraie à Saint-Victoret**, zone enclavée occupée par des bâtiments en friche et des espaces de stockage disqualifiés mais bénéficiant d'une proximité à la gare du Pas des Lanciers et au centre-ville de Saint-Victoret. Une OAP de composition urbaine définit les principes d'aménagement et de réorganisation permettant d'envisager la requalification de la zone tout en renforçant sa vocation de zone d'activité en milieu urbain ;
- **AU2 du Vaisseau à Gémenos**, zone d'activités en entrée de ville Est le long de la RD8N, déconnectée du tissu urbain où les réseaux sont insuffisants. La zone AU est définie pour permettre l'aménagement fonctionnel et la viabilisation de la zone d'activités ;
- **AU2 de Raphèle à Marignane**, zone dans laquelle une occupation dense de stockage, d'entrepôts et de garages est identifiée et où les réseaux sont insuffisants et l'aménagement anarchique. Sa localisation en entrée de ville Sud-Ouest de Marignane, en accroche de la ZAC des Florides et de la future ZAC du Billard, sa desserte par les RD9 et 568 en font un site stratégique. La vocation de zone d'activités doit être maintenue et confortée par un projet d'aménagement raccrochant la zone aux espaces de projet en cours aux alentours.

En zone de renouvellement urbain à vocation résidentielle, une zone AU1 a été définie sur la commune de Gignac-la-Nerthe.

- il s'agit du **secteur BUM- RD 365**, dans le quartier Figuerolles, lequel sera desservi par un futur Boulevard Urbain Multimodal. Aujourd'hui occupé par des entreprises d'artisans ou de stockage de matériels dont les activités trouveraient plus leur place dans la zone d'activités du Billard ou celles en cours d'aménagement à Saint-Victoret (Roseraie), pour permettre la requalification et le renouvellement urbain du secteur en lien avec l'aménagement d'un axe apaisé. Ces opérations devront se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble concertée. Cette zone est l'unique zone AU résidentielle sur la commune, définie afin de porter en partie les objectifs de création de logements.

En zone de renouvellement à vocation mixte, une zone AU3 a été définie sur la commune de Marseille :

- Sur le site de la **ZAC Capelette**, aujourd'hui occupé par des activités. Ce zonage permet d'éviter l'urbanisation du site de manière à laisser le temps à la collectivité de mener les études urbaines nécessaires à la définition d'un projet de renouvellement urbain réalisable.

Au-delà de ces secteurs, de nombreux espaces déjà artificialisés ou utilisés comme espace de stockage sont inclus dans les zones AU.

11.2.2. LES ZONES DE DENSIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Les zones dites de densification sont des enclaves à l'intérieur des zones urbaines, ceinturées à minima au 2/3 par l'urbanisation existante. Elles s'inscrivent donc dans des interstices du tissu urbain, majoritairement de petites surfaces comprises entre 1 et 5 hectares et essentiellement de surfaces inférieures à 10 hectares. Deux zones font exception avec des dimensions plus importantes : le secteur des Fourniers à Roquefort-la-Bédoule et l'extension du Technopôle de Château Gombert à Marseille.

Ce sont 30 zones AU qui participent à la densification de l'enveloppe urbaine. Près de 85% ont une vocation résidentielle. Sur ces 30, 22 sont situées sur le bassin Centre, à Marseille, Plan-de-Cuques et Allauch.

Ces zones ont été décrites sur des secteurs de friches urbaines ou naturelles dans l'enveloppe urbaine. Ultérieurement considérées comme des réserves foncières, elles sont aujourd'hui utiles dans la réalisation des objectifs de développement du territoire et d'accueil d'emplois et d'habitants.

A noter qu'à Marseille, un travail de reclassement important d'ensembles fonciers initialement définis en zone urbaine a été mené. Cet exercice a pour objectif d'éviter le développement de ces secteurs sans organisation et de limiter d'éventuels dysfonctionnements à l'échelle de quartiers à l'accessibilité réduite (Eoures, Camoins, Ruissatel / La Denise, Bessons-Giraudy, Paloma). Les zones d'urbanisation future offrent au Territoire la possibilité :

- De définir des schémas d'aménagement à l'échelle de chaque zone AU pour garantir une organisation fonctionnelle et conditionner les opérations à des objectifs de densité et de qualité urbaine adaptés au site ;

- De mesurer l'impact de l'urbanisation de ces sites sur le fonctionnement global du quartier en termes circulatoire et d'équipements ;
- De mieux intégrer l'environnement dans un projet d'aménagement d'ensemble tenant compte de l'état initial du site et des boisements à protéger.

Plus généralement, du fait de leur localisation, ces zones de densification participent à la lutte contre l'étalement urbain et œuvre à l'optimisation des aménagements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ainsi qu'à la prise en compte accrue des éléments du patrimoine naturel et paysager.

11.2.3. LES ZONES EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Conformément au PADD, l'ouverture de ces zones d'urbanisation future en extension de l'urbanisation n'est pas systématiquement prioritaire – à l'exception des projets déjà engagés. La définition des zones AU strictes est principalement prévisionnelle pour assurer au Territoire la capacité de répondre aux impératifs de création de logements et d'emplois qu'il s'est fixé.

La majorité des zones, qu'elles soient à vocation résidentielle ou économique demeurent situées en extension immédiate de l'urbanisation, en accroche du tissu urbain, sur des terrains naturels ou agricoles avérés ou en état de friche, et ponctuellement couvrant des secteurs déjà artificialisés. Les enveloppes mobilisées pour chaque zone AU sont majoritairement inférieures à 10 hectares. Certaines zones s'inscrivent sur des périmètres plus importants, généralement répondant à des logiques de développement de projet à long terme, nécessitant certaines acquisitions foncières préalables.

Ce sont 42 zones AU qui sont définies comme tel pour permettre la création de nouveaux logements et emplois, par l'aménagement de quartiers aux qualités et densités urbaines répondant aux impératifs d'optimisation de l'espace, de qualité de vie et d'accessibilité facilitée. Elles se répartissent de la manière suivante :

- 27 zones sont à vocation résidentielle, dont 10 sont en cours d'aménagement (zones AU ouvertes). Le choix de définir 17 zones AU strictes en extension répond à la prévision de besoins pour répondre aux impératifs de création de logements et d'emplois qu'il s'est fixé.

- 3 sont à vocation mixte dont 1 est en cours d'aménagement (zone AU ouverte). Le choix de définir 17 zones AU strictes en extension répond à la prévision de besoins pour répondre aux impératifs de création de logements et d'emplois qu'il s'est fixé.
- La localisation des 12 zones à vocation économique en extension, s'explique notamment par un rapprochement des zones d'activités, des échangeurs autoroutiers, mais aussi par l'impératif, pour le développement de zones d'activités dédiées (industrielles, logistiques), de ne pas être génératrice de nuisances et de conflits d'usage avec les zones résidentielles ou mixtes.

En termes d'aménagement, ces zones permettent généralement de redéfinir une limite franche de l'urbanisation et de constituer une nouvelle façade urbaine qualitative.

Dans ces zones, les prescriptions devront ou doivent permettre d'apporter des garanties en termes de densité et d'optimisation du foncier, ce afin de modérer la consommation d'espaces potentiellement agricoles ou naturels. La qualité environnementale et l'insertion paysagère seront également des éléments à prendre en compte.

11.2.4. A PARTE : LES ZAC CLASSEES EN ZONE AU

Sur la commune de Marseille, de nombreuses ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) en cours d'études ou d'aménagement étaient précédemment classées dans des zonages « U » spécifiques pour permettre leur opérationnalité dans le respect des principes d'aménagement fixés par la collectivité.

Certaines ZAC, notamment du fait d'importantes contraintes techniques ou de fortes attentes de la population riveraine, n'ont pas connu l'état d'avancement escompté lors de leur création. Dans celles-ci, où la maîtrise foncière par la collectivité (ou l'aménageur) n'est pas totale, un temps de réflexion nouveau était alors nécessaire pour envisager un aménagement cohérent du quartier dans lequel elles s'inscrivent.

A Ensues-la-Redonne, la ZAC des Aiguilles a été créée en 2006 dans la perspective de l'aménagement d'une zone d'activités logistiques d'envergure métropolitaine. L'opérationnalité de cette zone étant avérée et son aménagement prévu à court terme, le PADD ne l'intègre pas dans sa projection des zones d'urbanisation future. Toutefois, les dimensions de la zone suppose la définition d'un règlement particulier, assurant un aménagement d'ensemble et cohérent.

Dans ce contexte, le PLUi se doit d'accompagner les démarches entreprises par la collectivité et se doter du temps nécessaire et des outils adéquats pour maîtriser l'aménagement des opérations d'intérêt général qu'elle porte. Ainsi, dans ces secteurs sujets à réflexion nouvelle, l'application de zone « U » ouvrant immédiatement à l'urbanisation n'était pas tenable.

Ainsi, des zones AU ont été définies pour quatre ZAC marseillaises ainsi que pour la ZAC des Aiguilles à Ensues-la-Redonne, en adéquation avec l'état d'avancement des nouvelles phases d'études et de concertation menées.

A noter : les zones AU définies dans les périmètres de ZAC ne sont pas prises en compte dans le bilan des « zones d'ouverture à l'urbanisation » prévues dans le PADD. En effet, le PADD n'a pas pris en compte ces secteurs dans le calcul de ces enveloppes prévisionnelles du fait de leur statut d'opération d'envergure au fonctionnement propre.

Les ZAC en zones AU « ouvertes »

Trois ZAC font l'objet de projet nouveau, à l'opérationnalité à court terme : Vallon-Regny et Sud Caillols à Marseille, Les Aiguilles à Ensues-la-Redonne. Sur celles-ci, des zonages AUH (Sud Caillols), AUHb (Vallon Regny) et AUE (Les Aiguilles) accompagnés d'OAP de composition urbaine reprenant les principes d'aménagement du projet et assurant l'encadrement de leur programmation ont été définis.

Le choix de ce zonage est dû à la volonté du Territoire d'assurer le développement de ces secteurs de façon cohérente, au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux. Il permet également à la collectivité de compléter sa maîtrise foncière ou d'assurer l'urbanisation des parcelles dont elle n'a pas la maîtrise dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies.

De plus, sur les ZAC de Vallon-Regny et des Aiguilles, le zonage et l'OAP permettent d'assurer la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les parties de ZAC en zones AU « strictes »

Deux ZAC font l'objet de réflexions plus profondes sur leur devenir : Hauts de Sainte-Marthe/Dolet-Bessons et Capelette.

Le temps des réflexions (des études ont été lancées en 2017), le PLUi doit garantir la maîtrise de l'urbanisation afin d'éviter le développement d'opérations susceptibles de compromettre tout aménagement cohérent et d'intérêt général dans ces secteurs.

La définition d'une zone AU « stricte » affiche la volonté du Territoire d'attendre l'aboutissement de ces études, de nouvelles phases de concertation avant d'acter du devenir de ces ZAC.

La **ZAC des Hauts de Sainte-Marthe/Dollet-Besson** a connu un premier temps de développement important dans sa partie Sud, sur la centralité Mirabilis. L'urbanisation sera prolongée sur le secteur Dolet / Bessons, le long de la future voie U236. L'ensemble aboutit à une programmation de logements importante qui, malgré la qualité des aménagements (qualité des espaces publics, parc, équipement scolaire, ...), génère des interrogations quant au fonctionnement global du quartier.

A ce constat, de nouvelles variables s'ajoutent, susceptibles d'influer grandement le projet initialement envisagé sur la moitié Nord de la ZAC.

Il s'agit :

- d'interrogations quant à la réalisation de la voie de contournement U4d dans le prolongement de la LiNEA,
- du diagnostic agricole mené par la Chambre de l'Agriculture qui révèle la qualité et la sensibilité des espaces agricoles au Nord de la ZAC.

Le lancement d'études a alors été acté pour envisager une nouvelle programmation sur le secteur restant à aménager au Nord de la centralité Mirabilis et sur la centralité Notre-Dame de Santa Cruz, justifiant pour la première la définition d'une zone AU1 et pour la deuxième une servitude d'attente de projet.

La **ZAC Capelette** a connu un premier temps de développement sur le secteur central. Depuis, le PPRi de l'Huveaune ainsi que le maintien du Centre de transfert des déchets Sud ont eu un impact sur le parti d'aménagement et l'équilibre de l'opération initialement programmée.

Le PPRi a révélé la forte inondabilité de la ZAC, et donc la nécessaire prise en compte de ce paramètre dans la composition urbaine comme dans tout projet de construction. Le maintien du Centre de Transfert Sud en lieu et place de l'emplacement prévu pour l'extension du parc du 26^{ème} Centenaire, suppose également de revoir les objectifs en termes d'espaces verts et de loisirs, et de retravailler la couture avec ce centre et la voie ferrée désaffectée.

Ces éléments impliquent la définition d'un zonage d'attente sur une partie de la future centralité du secteur. Sur les secteurs d'enjeux, le zonage AU3 correspond à la mixité des vocations attendue sur le secteur.

11.2.5. LISTE ET LOCALISATION DES ZONES PAR VOCATION

Localisation des zones à vocation résidentielle

type	vocation	commune	quartier	renouvellement	densification	extension	TVB
bassin ouest							
ouverte	AUH	Carry-le-Rouet	Réganas			x	
		Châteauneuf-lès-Martigues	La Moute Nord			x	x
		Ensuès-la-Redonne	Val de Ricard			x	x
stricte	AU1	Marignane	Lacanau		x		
			Le Toès			x	x
			Les Beugons			x	
		Gignac-la-Nerthe	BUM-RD 365	x			
		Sausset-les-Pins	Plateau			x	x
			Entrée de ville Nord			x	
	AU3	Le Rove	La Carrairade			x	
		Gignac	Pousaraque			x	x

bassin centre							
ouverte	AUH	Allauch	Plateau de l'Environnement			x	
			Sainte-Croix			x	
			Sainte-Anne		x		
			Les Gaspiates			x	
			Les Embucs			x	
			La Pounche		x		
		Marseille	Sud Caillols (ZAC)		x		
			Vallon Régny (ZAC)		x		
			Legré Mante			x	
			Dollet-Bessons			x	
		Plan-de-Cuques			x		
			Les Plaines Ouest				

stricte	AU1	Allauch	Les Plaines			X	
			Gayedon-Gramenoué		X		
			Saint-Roch			X	
			Gonagues		X		X
			Blacassins		X		
		Marseille	La Treille		X		
			La Buzine		X		
			Les Camoins		X		X
			Ruissatel-Jouvenne		X		X
			le denise		X		X
			Nord Caillols		X		
			Gare Sainte-Marthe		X		
			Dollet-Besson (ZAC)			X	X
			Besson-Giraudy			X	X
			Saint-Mitre		X		
			Palama			X	
			La Betheline			X	X
			Les Parankes		X		X
		Plan-de-Cuques	Les Briands		X		
			Peynière Les Mourgues		X		
			L'Annonciade		X		
		Septèmes-les-Vallons	Sud centre-ville			X	X
			Gare			X	
	AU3	Allauch	Golf			X	
		Marseille	Capelette (ZAC)	X			
			Extension Château-Gombert		X		X
			Saint-Mitre		X		

bassin est							
ouverte	AUH	Ceyreste	Valtendre		x		
		La Ciotat	Garoutier/Campanelle			x	
	AUM	Cassis	Le Bestouan			x	
stricte	AU1	Ceyreste	Chemin du réservoir			x	
		La Ciotat	Roumagoua		x		
			Les Granières			x	
		Gémenos	Coupier			x	
		Roquefort-la-Bédoule	Vallon des Brayes			x	

Localisation des zones à urbaniser à vocation résidentielle

Bassin Ouest

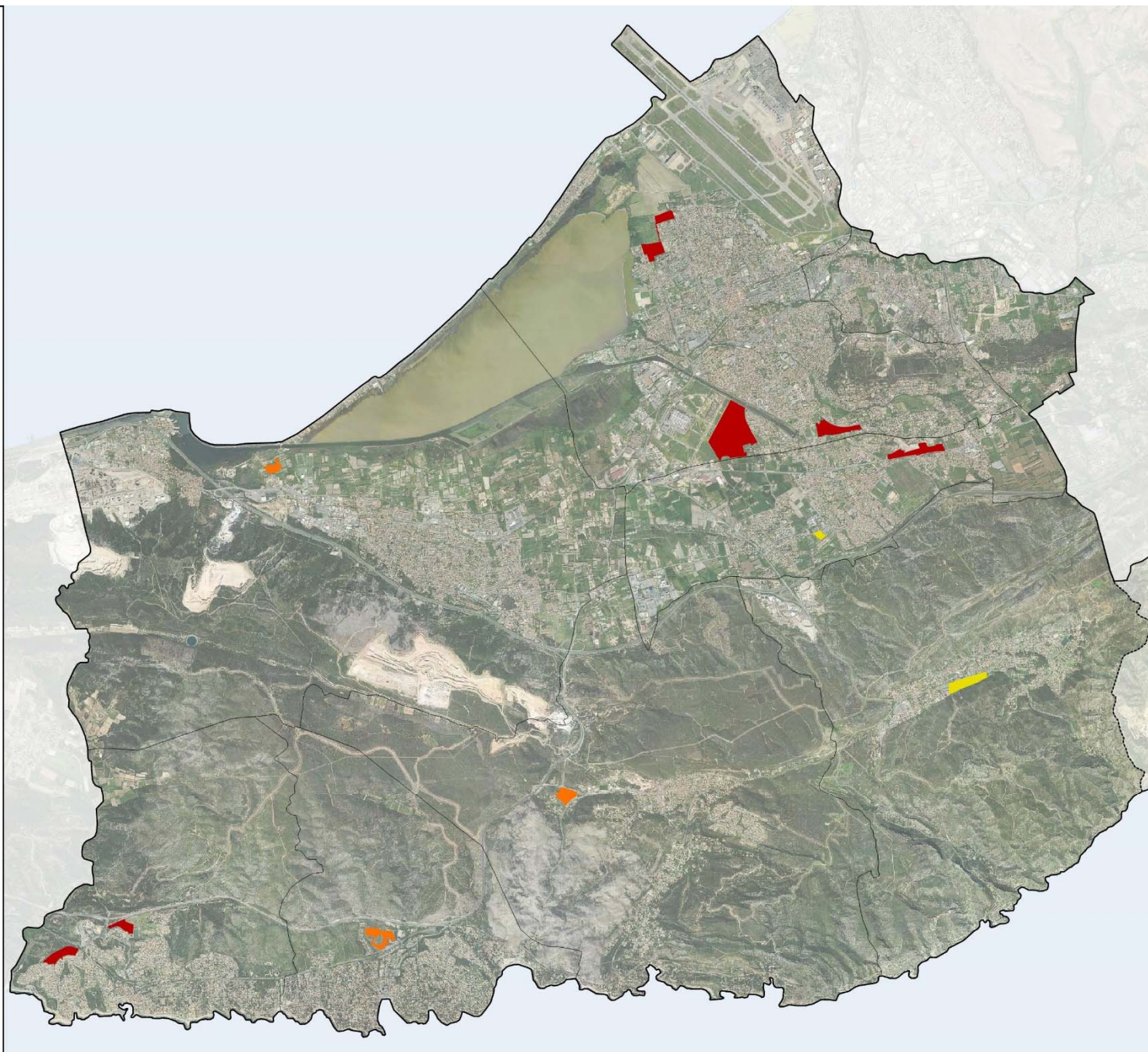
Zones AU

- AU1
- AU3
- AUH



0 1500 3000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Localisation des zones à urbaniser à vocation résidentielle

Bassin Centre

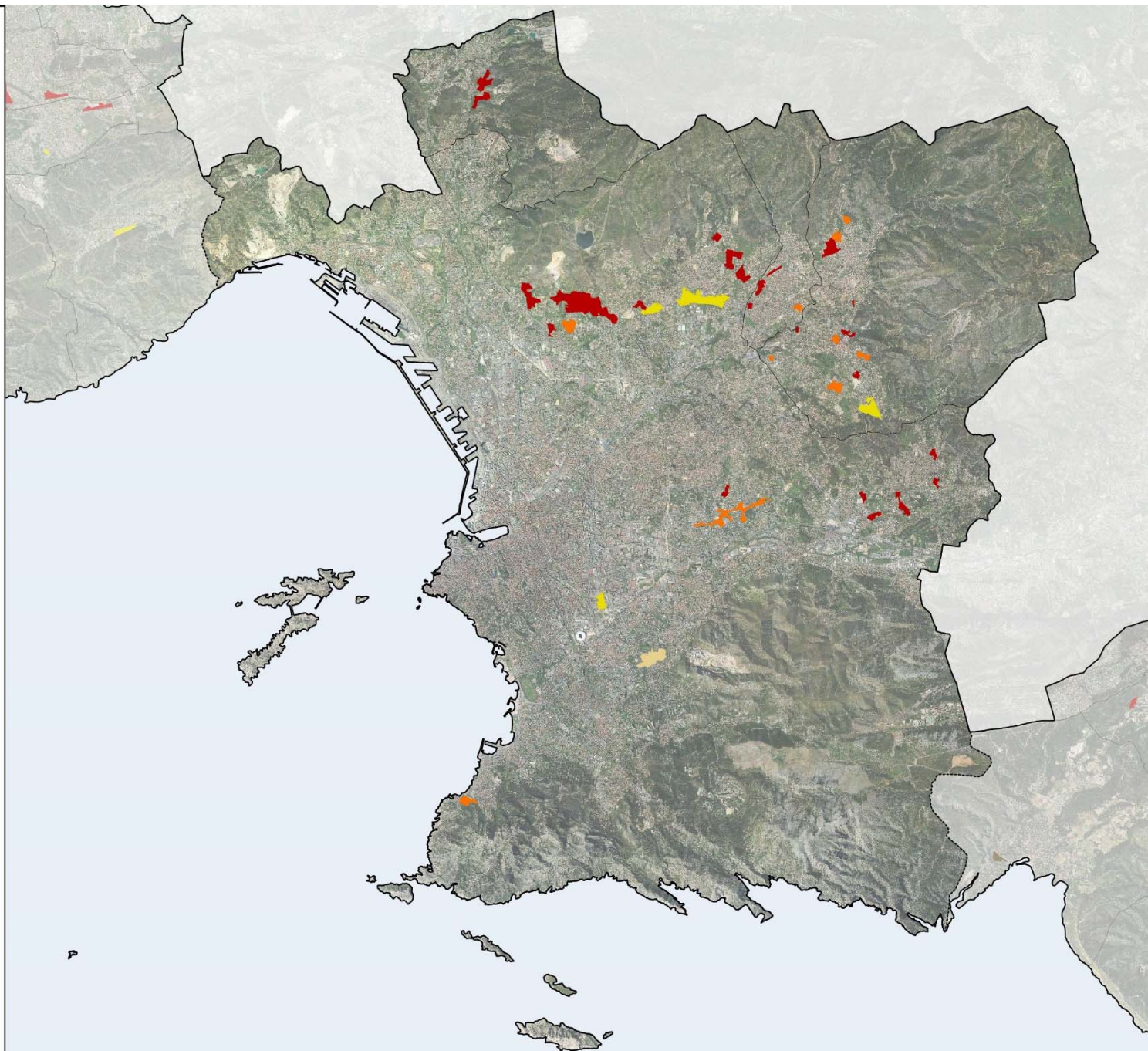
Zones AU

- AU1
- AU3
- AUH
- AUHb



0 2900 5800 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Localisation des zones à urbaniser à vocation résidentielle

Bassin Est

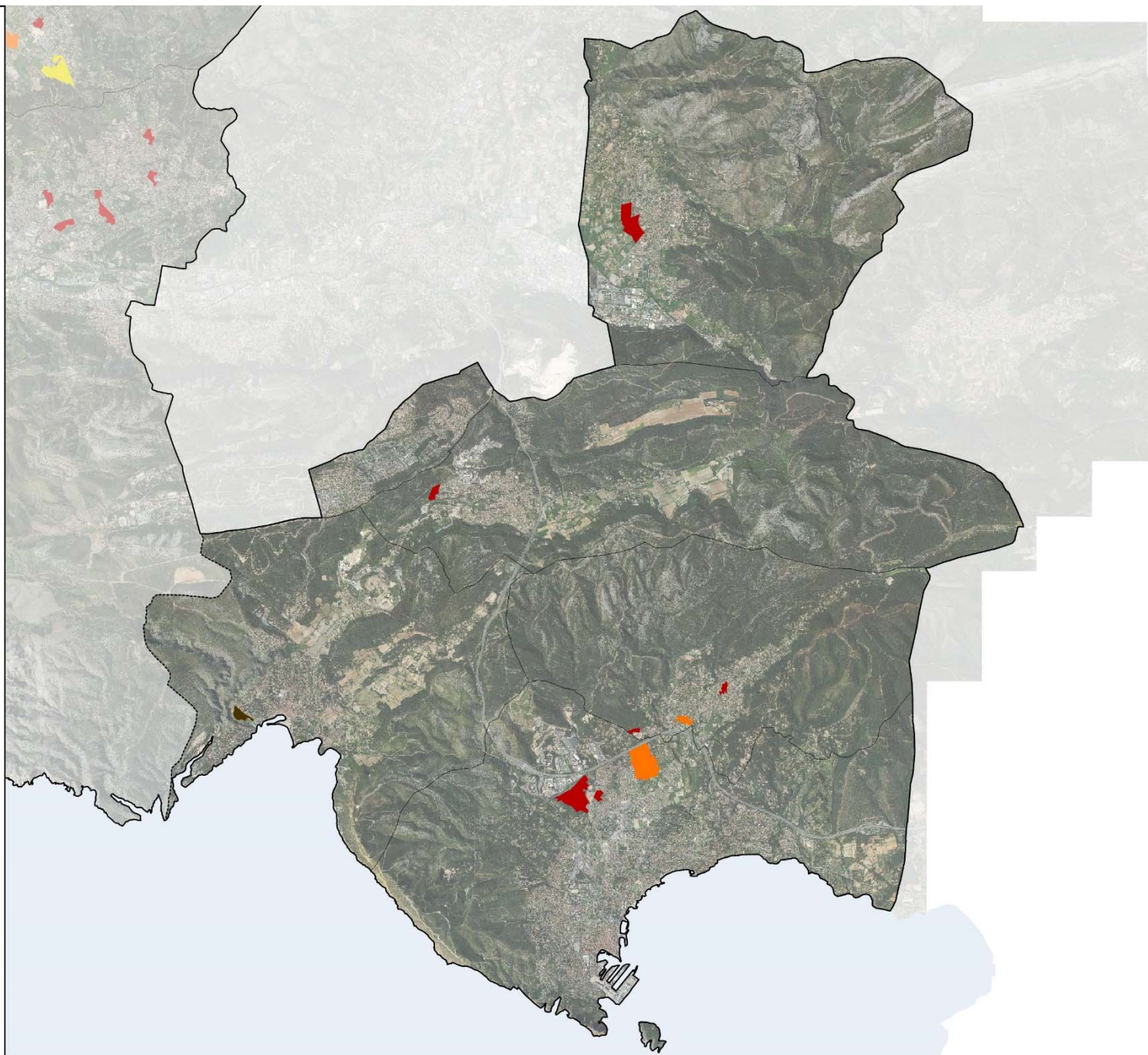
Zones AU

- AU1
- AUH
- AUM



0 2000 4000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



Localisation et principales caractéristiques des zones à vocation économique, touristique et d'équipements

type	vocation	commune	quartier	renouvellement	densification	extension	TVB
bassin ouest							
ouverte	AUE	Châteauneuf-lès-Martigues	La Moute Nord			x	x
		Ensuès-la-Redonne	Les Aiguilles			x	x
		Saint-Victoret	La Roseraie	x			
stricte	AU2	Gignac-la-Nerthe	Billard-Bricard			x	
		Marignane	Rose des vents		x		
			Bausset-Florides	x			
		Saint-Victoret	La Loge			x	x
	AU3	Le Rove	La Carrairade			x	
		Gignac-la-Nerthe	Pousaraque			x	x
	AU4	Carry-le-Rouet	Camping		x		
	AU5	Carry-le-Rouet	La Pastissière			x	
		Châteauneuf-lès-Martigues	La Moute Nord			x	x
bassin centre							
stricte	AU2	Allauch	Fontvieille 1			x	
			Fontvieille 2		x		
			Barbaraou			x	
		Plan-de-Cuques	Les Plaines Ouest		x		
		Septèmes-les-Vallons	Les Cadeneaux			x	
			Haute Bédoule/les castors			x	
	AU3	Allauch	Golf			x	
		Marseille	Capelette (ZAC)	x			
			extension Château Gombert		x		x
			Saint Mitre		x		
			carrière du vallon			x	
			les Riaux			x	
			chemin de la Nerthe			x	
	AU4	Septèmes-les-Vallons	Fabréguoles			x	

bassin est							
ouverte	AUM	Cassis	Le Bestouan			x	
stricte	AU2	Cassis	Brégadan		x		
		Gémenos	Le Vaisseau	x			
		Roquefort-la-Bédoule	Les Fourniers		x		
			Plaine du Caire			x	
	AU5	La Ciotat	Le Peyregoua			x	

**Localisation des zones à
urbaniser à vocation
économique et équipement**

Bassin Ouest

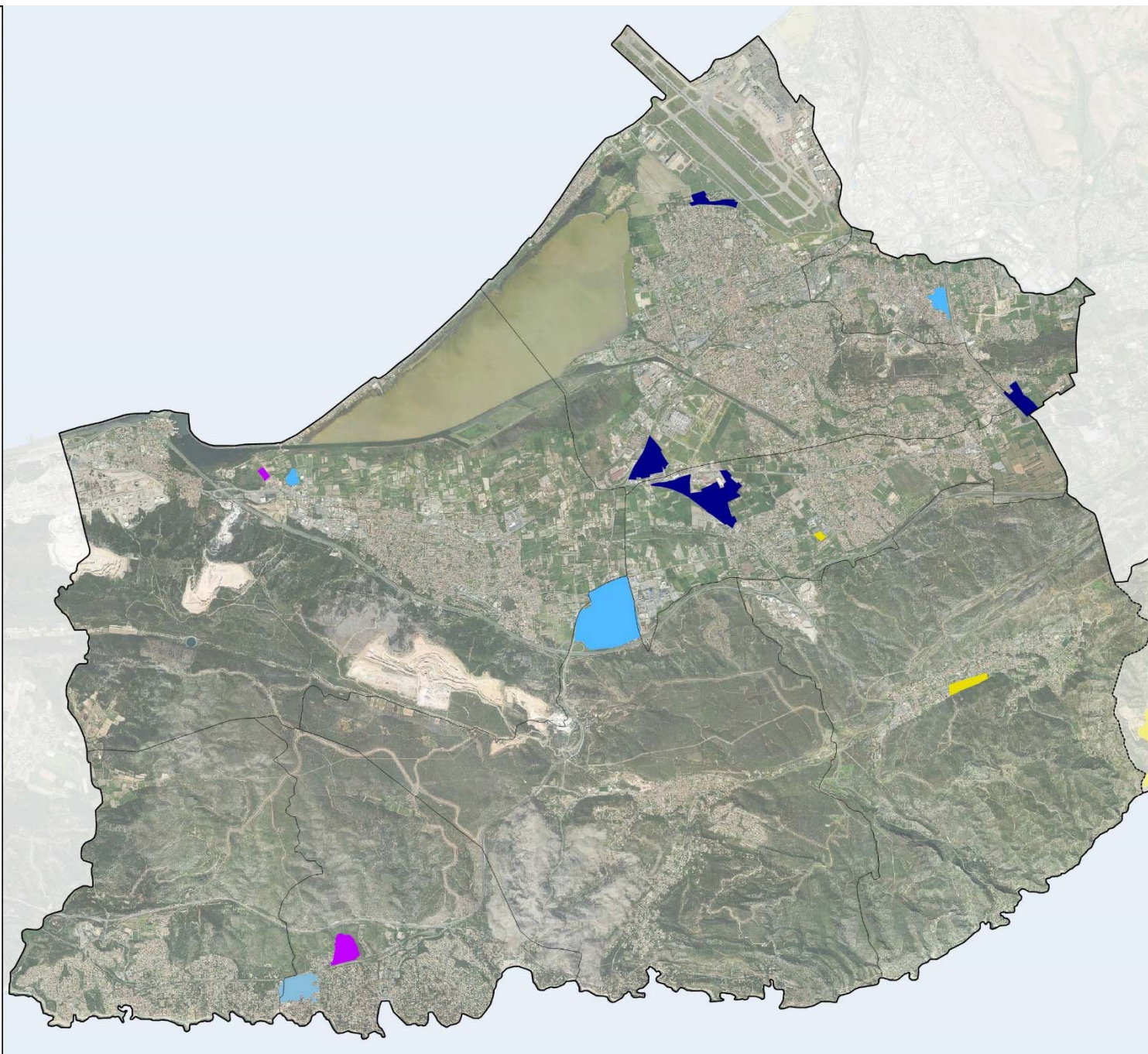
Zones AU

- AU2
- AU3
- AUE
- AU4
- AU5



0 1500 3000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

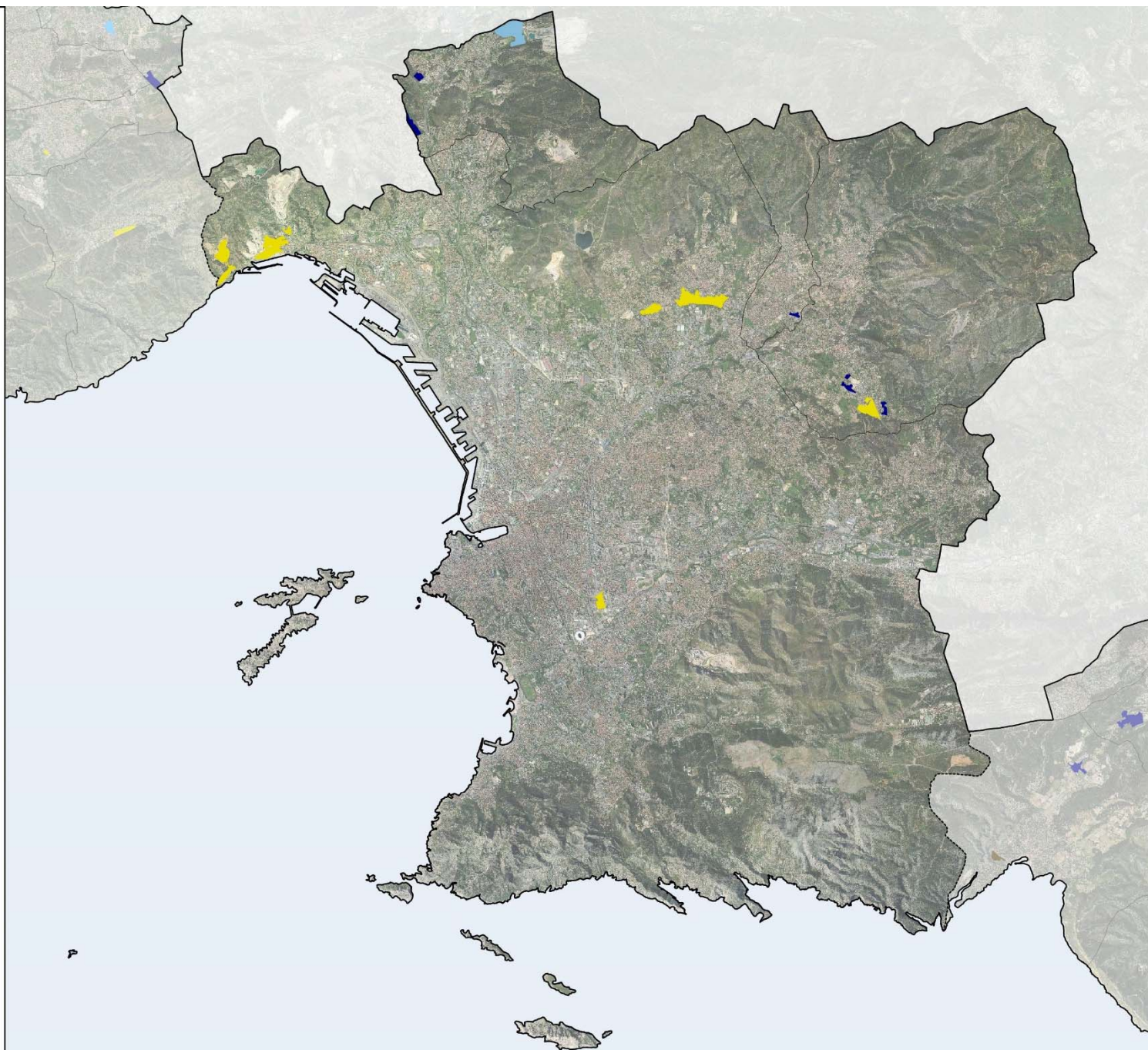


Localisation des zones à urbaniser à vocation économique et équipement

Bassin Centre

Zones AU

- AU2
- AU3
- AU4




 0 2900 5800 m
 Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM

Localisation des zones à urbaniser à vocation économique et équipement

Bassin Est

Zones AU

■ AU2

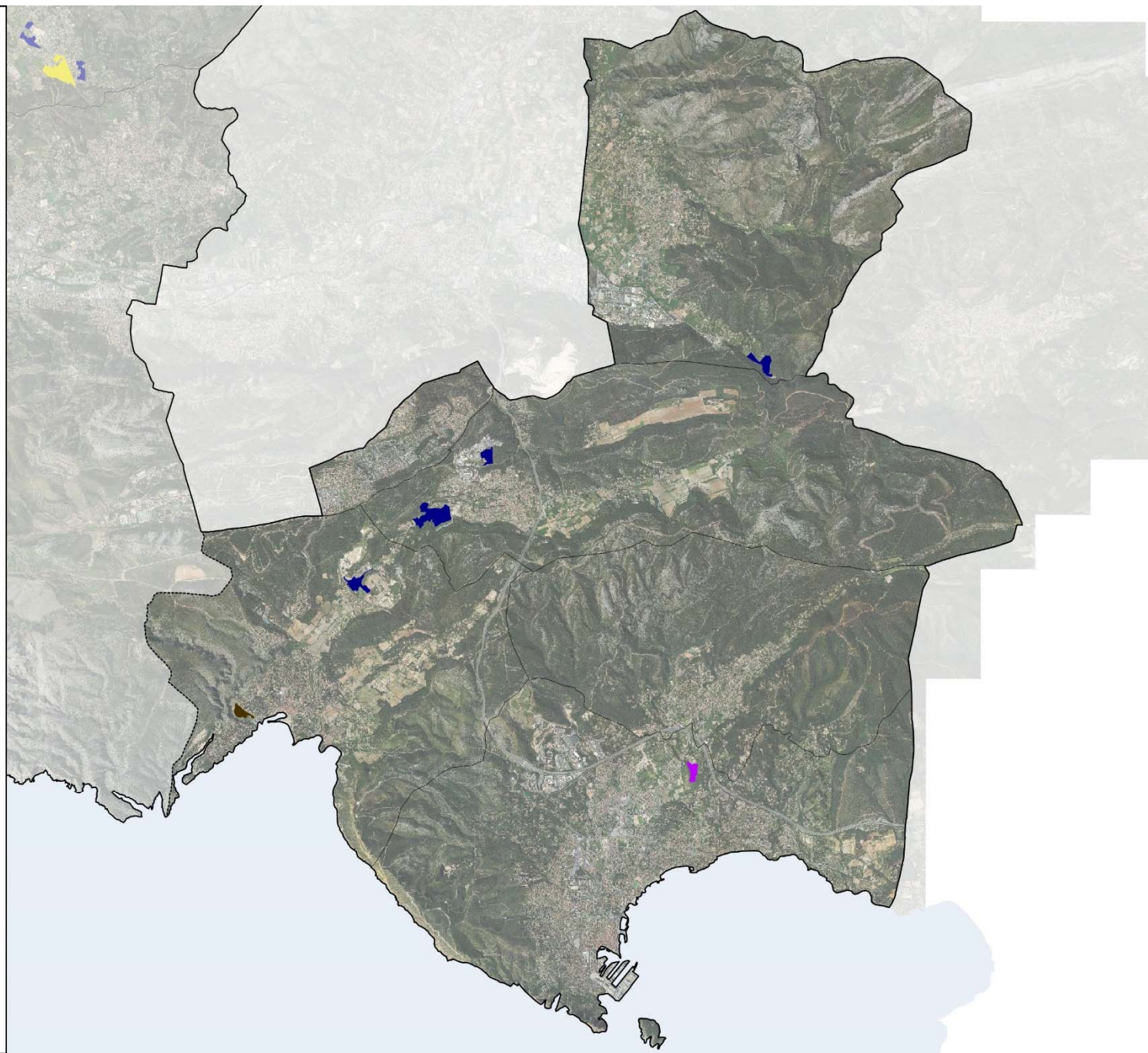
■ AU5

■ AUM



0 2000 4000 m

Sources : ORTHO 2017, PLUi - AMP, AGAM



11.3. Bilan chiffré des surfaces aménageables au sein des zones AU au regard du PADD et du potentiel du territoire

Le PADD a fixé des objectifs chiffrés pour les zones d'urbanisation future en fonction de leur vocation principale, résidentielle ou économique (y compris les zones à dominante touristique ou d'équipements).

Dans les grandes lignes, le bilan des zones AU doit se faire à l'aune de ces objectifs dont les justifications ont été apportées dans le volume « D2. Explications du PADD ».

Pour chaque vocation, ce bilan général sera affiné par bassin, pour révéler la répartition des zones AU en fonction de leur localisation à l'intérieur ou en extension de l'enveloppe urbaine, afin d'attester de la volonté du territoire, de limiter l'extension de la tâche urbaine aux stricts besoins de développement.

11.3.1. METHODE RETENUE POUR EFFECTUER LE BILAN DES SURFACES AMENAGEABLES AU SEIN DES ZONES AU AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

Les objectifs chiffrés du PADD pour les zones d'urbanisation futures définissent par vocation, une enveloppe maximale de la surface foncière non urbanisée qui pourra être mobilisée pour correspondre aux ambitions du projet de territoire.

La méthode retenue pour effectuer le bilan chiffré des zones AU au regard du PADD reprend donc celle du PADD. Sont donc exclues des surfaces brutes des zones :

- Les surfaces déjà urbanisées : détournage des ensembles urbains existants et décompte des parcelles bâties dans une limite surfacique maximale de 500 m² par parcelle ;
- Les parcelles considérées comme dents creuses dans l'étude des capacités constructives (donc prises en compte dans le potentiel d'intensification de l'enveloppe urbaine) ;
- Les parties de zones d'aménagement concerté marseillaises reclassées en zone AU et incluses en tant qu'opérations en cours dans le calcul des capacités constructives, soit :
 - les Hauts de Sainte-Marthe (AU1),
 - Vallon Regny et Sud Caillols (AUH),
 - Capelette (AU4).

Le bilan mis au regard du PADD est donc exprimé en surface dite « nette ».

Préalablement aux bilans des zones AU en fonction de leur vocation et par bassin, il convient de rappeler que les zones AU ne signifient pas l'urbanisation totale de

leur périmètre. Les études menées pour leur ouverture et l'élaboration d'un projet pourront aboutir au maintien, à la mise en valeur ou à la création d'espaces verts, agricoles ou paysagers conséquents au sein du site.

En ce sens, le bilan des zones AU n'est pas parfaitement synonyme de consommation foncière, laquelle sera traitée dans l'Evaluation Environnementale.

11.3.2. BILAN DES SURFACES AMENAGEABLES AU SEIN DES ZONES AU A VOCATION RESIDENTIELLE

Le PADD définit l'enveloppe globale d'environ 270 hectares de zones d'urbanisation future, déclinée par bassin comme suit :

- bassin Centre : 145 ha,
- bassin Ouest : 70 ha,
- bassin Est : 55 ha.

Le bilan des zones AU en surface « nette » est de 271,7 hectares.

Ce bilan intègre les zones AUH, AU1, ainsi que la moitié des zones AU3 (mixtes), exception faite des zones AU3 définies au Nord de l'Estaque, sur les carrières du Vallon et de la Nerthe et le site des Riaux dont les vocations principales sont l'équipement et les loisirs.

Bilan global des zones AU à vocation résidentielle (hors ZAC Marseille)			
	Zone AU "nette"	Enveloppe du PADD	Différentiel
Bassin Ouest	68	70	-2
Bassin Centre	151,9	145	6,9
Bassin Est	51,8	55	-3,2
Total	271,7	270	1,7

Le différentiel entre les objectifs du PADD et le zonage est dû, à un travail spécifique mené lors des travaux réglementaires, lequel a abouti à des reclassements de secteurs à la marge, dont le cumul génère cette différence toute relative de 1,7 hectares, lesquels ne seront pas nécessairement bâtis.

Bilan des surfaces aménageables au sein des zones AU à vocation résidentielle sur le bassin Centre

Sur le bassin Centre, la surface nette totale des zones AU à vocation résidentielle ou mixte (pour partie) est de **151,9 hectares**, répartis sur les quatre communes selon un principe de cohérence avec leurs objectifs de développement affichés dans le PADD et de complémentarité avec les capacités constructives identifiées dans le tissu urbain.

Comme exprimé précédemment, ce total est supérieur aux objectifs fixés dans le PADD. Cette majoration s'explique par un classement de 41 hectares en zone AU de dix secteurs précédemment classés en zone urbaine au PLU de la ville de Marseille. Cette évolution n'était pas envisagée au moment de l'élaboration du PADD et elle explique largement ce différentiel et atteste d'un travail particulier sur les zones AU sur ce bassin.

Les secteurs marseillais reclassés sont majoritairement situés dans l'Est marseillais (Ruis-satel, Les Camoins, La Treille, La Buzine, ...), ainsi qu'aux franges Nord-Est (Bessons-Giraudy, Durbecs). **Ces zones ont été définies sur des ensembles fonciers pas ou très peu bâtis, présentant un potentiel constructible important mais aussi de réelles qualités environnementales et paysagères.**

En parallèle, les abords de ces secteurs connaissent, depuis la loi Alur, d'importantes dynamiques de densification, lesquelles ont mis en exergue des dysfonctionnements urbains importants (réseau viaire insuffisant et au faible potentiel d'élargissement, difficultés d'anticiper la programmation d'équipements, ...).

Ainsi, au regard de ce diagnostic, le Territoire a jugé nécessaire **d'éviter la poursuite de la densification non planifiée de ces secteurs** et de les cibler comme des zones d'urbanisation future, dont l'ouverture à l'urbanisation supposera la réalisation d'études préalables prenant en compte les paramètres du fonctionnement urbain, mais également environnementaux.

Sur le bassin Centre, la répartition des zones AU à vocation principalement résidentielle se fait comme suit :

- Près de 60,5% sont situées dans l'enveloppe urbaine et participeront à sa densification, dont 2,6% sont considérées comme participant au renouvellement urbain ;
- Près de 39,5% sont situées en extension de l'enveloppe urbaine.

Bilan des surfaces aménageables au sein des zones AU à vocation résidentielle sur le bassin Ouest

Sur le bassin Ouest, la surface nette totale des zones AU à vocation résidentielle ou mixte (pour partie) est de **68 hectares**, répartis sur sept des huit communes selon un principe de cohérence avec leurs objectifs de développement affichés dans le PADD et de complémentarité avec les capacités constructives identifiées dans le tissu urbain.

Le zonage est donc conforme à l'orientation du PADD par la définition de zones AU suffisantes au développement de cette partie du Territoire.

La répartition des zones AU à vocation résidentielle est cohérente avec le niveau de centralité des communes.

Ainsi, une commune comme **Marignane** abrite trois zones AU « stricte » à vocation résidentielle (Beugons, Lacanau, Toès) aux superficies « nettes » cumulées de 45,2 hectares. Celles-ci permettent à la ville, à la fois de porter ses objectifs de création de logements engagés dans le PLUi, mais également de mettre en œuvre une politique de développement et d'acquisition foncière sur le long terme, afin de poursuivre la dynamique de renforcement de centralité communautaire au-delà de l'horizon du PLUi. Il est à noter que sur Marignane, les zones AU sont dites fermées car la commune privilégie dans un premier temps, la densification et le renouvellement urbain dans les zones sUCr.

Dans les autres communes, les superficies des zones AU « résidentielles » sont plus mesurées (entre 1,2 et 7 hectares par commune), du fait, soit de dynamique de renouvellement urbain mises en avant dans les centralités de bassin de Gignac-la-Nerthe et Châteauneuf-les-Martigues, soit du fait d'objectifs de développement plus mesurés sur les communes de la Côte Bleue victimes d'un certain éloignement des principales zones d'emplois.

Sur la commune de **Saint-Victoret**, aucune zone AU à vocation résidentielle n'est définie du fait de la couverture du PEB sur la quasi intégralité du territoire.

Sur le bassin Ouest, la répartition des zones AU à vocation résidentielle se fait essentiellement en extension de l'urbanisation (90% de la superficie des zones AU1, AUH et AU3). Une seule zone sera génératrice de renouvellement urbain (BUM-RD 365 à Gignac-la-Nerthe) et une autre zone participera à la densification (Lacanau à Marignane).

Bilan des surfaces aménageables au sein des zones AU à vocation résidentielle sur le bassin Est

Sur le bassin Est, la surface nette totale des zones AU à vocation résidentielle ou mixte (pour partie) est de **51,8 hectares**, répartis sur cinq des six communes selon un principe de cohérence avec leurs objectifs de développement affichés dans le PADD et de complémentarité avec les capacités constructives identifiées dans le tissu urbain.

Le zonage est donc conforme à l'orientation du PADD par la définition de zones AU suffisantes au développement de cette partie du Territoire.

La répartition des zones AU à vocation résidentielle est cohérente avec le niveau de centralité.

Ainsi, une commune comme La Ciotat abrite trois zones AU à vocation résidentielle (Granières, Garoutier, Romagoua) à la superficie « nette cumulée » de 28,5 hectares. Celles-ci permettent à la ville de porter ses objectifs de création de logements engagés dans le PLUi afin d'affirmer son statut de centralité communautaire.

Sur les autres communes, les zones AU sont plus mesurées. A noter toutefois que la commune de Gémenos (Coupier) est plus dotée du fait de son statut de centralité de bassin. A Cassis, la seule zone AU mixte (le Bestouan) visera un projet mêlant habitat et hébergement hôtelier.

Seule la commune de Carnoux-en-Provence n'abrite pas de zone AU, privilégiant son développement mesuré à des opérations de densification et renouvellement.

Sur le bassin Est, la répartition des zones AU à vocation résidentielle se fait essentiellement en extension de l'urbanisation (75% de la superficie des zones AU1, AUH et AUM). Seules les zones AU1 et AUH aux superficies limitées de Ceyreste (Val Tendre) et de la Ciotat (Roumagoua) peuvent être considérées comme participant à la densification du tissu urbain.

11.3.3. BILAN DES SURFACES AMENAGEABLES AU SEIN DES ZONES AU A VOCATION ECONOMIQUE, DE TOURISME ET DE LOISIRS

Le PADD définit l'enveloppe globale d'environ **275 hectares** de zones d'urbanisation future à vocation économique ou spécifique, déclinée par bassin comme suit :

- bassin Centre : **120 ha** environ,
- bassin Ouest : **125 ha** environ,
- bassin Est : **30 ha** environ.

Le bilan des zones AU en surface « nette » est de **273 hectares**.

Les zones à vocation économique, mais également de tourisme et de loisirs étaient donc bien ciblées dans le cadre du PADD. Le travail de définition du zonage a simplement permis d'affiner les périmètres des zones d'urbanisation future.

Les zones d'urbanisation future économiques sont à 65% situées en extension de l'urbanisation, sur d'importantes superficies du fait de la volonté du Territoire de Marseille Provence de mettre l'accent sur un développement conséquent de l'économie productive et logistique pour poursuivre la spécialisation du territoire en lien avec ses atouts (ports, aéroport, filières de pointe, ...) et génératrices d'emplois. Les formes constructives générées par ces types d'activités principalement de grande taille (notamment pour la logistique), nécessitant des enveloppes foncières importantes, aux localisations privilégiées par rapport aux principaux axes de transports et un certain éloignement des secteurs d'habitat du fait des potentielles nuisances générées.

Ainsi, les 273 hectares de zones AU, dont 193,4 ha sont strictement dédiées aux activités économiques productives et logistiques, répondent aux objectifs et à la politique de développement fixée par le Territoire et la Métropole.

Bilan global des zones AU à vocation économique			
	Zone AU "nette"	Enveloppe du PADD	Différentiel
Bassin Ouest	124	125	-1
Bassin Centre	123,3	120	3,3
Bassin Est	25,6	30	-4,4
Total	272,9	275	-2,1

Le différentiel entre les objectifs du PADD et le zonage est dû, à un travail spécifique mené lors des travaux réglementaires, lequel a abouti à des reclassements de secteurs à la marge, dont le cumul génère cette différence toute relative de - 2,1 hectares

Bilan des surfaces aménageables au sein des zones AU à vocation économique ou spécifique sur le bassin Centre

Sur le bassin Centre, la surface nette totale des zones AU à vocation économique ou spécifique est de 123,3 hectares, répartis sur les quatre communes.

Les zones à dominante économiques sont majoritairement localisées en extension de zones d'activités, à proximité des routes départementales structurantes sur les communes d'Allauch (Fontvieille) et de Plan de Cuques.

A Marseille, l'intégralité des zones d'urbanisation futures dédiées au développement de l'activité économique sont des zones mixtes (AU3). Elles ont été identifiées sur des secteurs stratégiques tels que l'extension de Château-Gombert, sur un site à la couture entre le Technopôle existant et le noyau villageois. Les anciennes ou actuelles carrières ou sites industriels au Nord de l'Estaque, dans le massif de la Nerthe, sont identifiés pour assurer une requalification des creux dans le massif respectant la sensibilité de l'environnement immédiat, sur la base d'activités économiques, d'équipements structurants et d'activités de loisirs. Ce type de destination se retrouve également à Septèmes-les-Vallons, en entrée de la carrière des Peyrets. Ces choix sur ces sites particuliers témoignent de la volonté du Territoire de donner un usage ludique et une potentielle attractivité touristique à ces sites d'exploitations des ressources minérales dont la requalification est souvent complexe.

Bilan des surfaces aménageables au sein des zones AU à vocation économique ou spécifique sur le bassin Ouest

Sur le bassin Ouest, la surface nette totale des zones AU à vocation économique ou spécifique est de 124 hectares, répartis différemment sur sept des huit communes du bassin. En effet, alors que les zones d'urbanisation future à vocation économique sont localisées dans la plaine, aux abords de l'A55 ou à Saint-Victoret à proximité de l'aéroport et de l'A7,

sur la Côte Bleue, ce sont plutôt des zones AU à vocation d'équipements ou de tourisme qui sont définies pour renforcer l'attractivité des communes de Châteauneuf-lès-Martigues et Carry-le-Rouet en la matière.

Bilan des surfaces aménageables au sein des zones AU à vocation économique ou spécifique sur le bassin Est

Sur le bassin Est, la surface nette totale des zones AU à vocation économique ou spécifique est de 25,6 hectares, répartis différemment sur quatre communes.

Conformément au PADD, Cassis et La Ciotat définissent des zones à vocation touristique pour accroître leur rayonnement en la matière.

Les communes de Gémenos, Roquefort-la-Bédoule et Cassis définissent des zones à vocation économique dédiées, sur des secteurs déjà en partie urbanisés, en friche ou en déficit d'aménagement.

11.3.4. BILAN DES SURFACES AMENAGEABLES AU SEIN DES ZONES AU A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Le PADD ne définit pas d'enveloppe pour les zones d'urbanisation futures à destination spécifique d'équipements. Toutefois, le Territoire souhaite « Prévoir les équipements de proximité en cohérence avec le développement urbain et **ponctuellement en zone d'urbanisation future** ».

Ainsi, dans le zonage, le Territoire a défini 17,6 hectares de zones à urbaniser à vocation d'équipement (zones AU5) répartis sur trois communes. Ces zones devront soit répondre aux besoins potentiels en fonction du rythme de développement réellement connu à l'échelle de la commune et des communes voisines, soit permettre la réalisation d'équipements plus exceptionnels pouvant contribuer au rayonnement du territoire.

Bilan global des zones AU à vocation d'équipements	
	Superficie en ha
Bassin Ouest	13,1
Bassin Est	4,5
Total	17,6

Sur le bassin Ouest, deux zones AU5 ont été définies à Carry-le-Rouet (la Pastissière) et à Châteauneuf-les-Martigues (La Moute Nord), respectivement pour :

- permettre la réalisation d'équipements publics répondant aux besoins des nouveaux habitants de la commune, notamment scolaire en lien avec l'urbanisation du Réganas et à destination des personnes âgées ;

- organiser l'entrée du site naturel des bords de l'étang par l'aménagement d'aires de stationnement paysagères, mais également de lieu d'accueil du public contribuant à la valorisation des milieux lagunaires et des activités à terme proposées sur le canal et l'étang de Berre.

Sur le bassin Est, une zone AU5 a été définie à La Ciotat sur le site de Peyregoua pour permettre l'accueil d'un équipement public (salle des fêtes) en complémentarité du cimetière paysager.

12. Tableau récapitulatif des surfaces par zone

A noter que la superficie de l'ensemble des zones du PLUi correspond peu ou prou à la superficie du territoire géographique, soit 61 187 hectares.

12.1. Les zones urbaines

La superficie totale des zones « U » ou « sU » dites urbaines couvrent 35,8% du territoire du PLUi.

12.1.1. LES ZONES URBAINES MIXTES A DOMINANTE RESIDENTIELLE

Il s'agit des zones couvrant le centre-ville (UA), les noyaux villageois (UB), comme ses extensions denses à dominante de collectif (UC), les secteurs résidentiels de petits collectifs (UCt) et pavillonnaires (UP), ainsi que les secteurs pavillonnaires peu denses, aux franges d'espaces naturels et dans lesquels les sensibilités paysagères, le déficit des réseaux, la vulnérabilité aux risques supposent une limitation de l'urbanisation (UM).

Ces zones couvrent 24,1% du territoire du PLUi.

ZONE		Surface (hectare)	
UA	UA1	202,41	1216,32
	UAe1	97,45	
	UAe2	39,88	
	UAe3	213,59	
	UAe4	122,92	
	UAp	540,07	
UB	UB1	10,94	923,13
	UB2	196,54	
	UB3	72,9	
	UBp	214,75	
	UBt1	137,38	
	UBt2	248,6	
	UBt3	40,73	
	UBt4	1,29	
UC	UC1	671,99	4118,23
	UC2	1638,84	
	UC3	549,33	
	UC4	243,86	
	UC5	277,47	
	UC6	16,93	
	UC7	71,84	
	UCt1	226,39	
	UCt2	421,58	
UP	UP1	1468,98	7782,43
	UP2a	310,56	
	UP2b	2895,83	
	UP3	2000,81	
	UP4	1106,25	
UM	UM1	502,26	698,13
	UM1j	28,96	
	UM2	166,91	

12.1.2. LES ZONES URBAINES MIXTES SPECIFIQUES

(Voir explications Tome D / Volume 3 – 1.14. Explications des zonages spécifiques)

Les zones urbaines spécifiques correspondent à des opérations, des projets d'aménagement d'ensemble portés par la collectivité ou une institution publique, en cours de réalisation. Des règles spécifiques, adaptées au projet sont alors définies.

Ces zones concernent également les secteurs d'intervention de MRU, dans le cadre des opérations NPRU conventionnées avec l'ANRU pour la rénovation de quartiers principalement résidentiel dégradés.

ZONE		Surface (hectare)	
sU	sUAc1	0,81	457,22
	sUAc2	1,68	
	sUAd	2,88	
	sUAf	2,69	
	sUAq	4,49	
	sUBf	8,51	
	sUCb	2,81	
	sUciAb	2,7	
	sUciAd	14,17	
	sUciAe	8,47	
	sUciAph	22,91	
	sUciAphH	1,87	
	sUciJ	3,98	
	sUciJb	0,85	
	sUciJm	0,52	
	sUCr	141,9	
	sUEcg	66,29	
	sUEcga	7,14	
	sUEcgb	15,6	
	sUEmin	33,15	
	sUeE1-1	7,4	
	sUeE1-2	7,99	
	sUeE2	62,54	
	sUEt1	0,28	
	sUjoAd	3,71	
	sUjoAl	4,18	
	sUjoAm	12,4	
	sUjoAmPM	0,04	
	sUs	15,26	

12.1.3. LES ZONES URBAINES DEDIEES

Les zones urbaines dédiées correspondent :

- aux zones d'activités économiques (UEa, UEb), commerciales (UEc), touristiques (UEt), aéroportuaires (UEsA) ou portuaires (UEsP et UEsN), génératrices d'emplois pour le territoire et qui couvrent 6% de la surface du PLUi ;
- aux zones d'équipements à rayonnement métropolitain (UQM), comme local (UQP),
- aux sites militaires, de caserne, de centre d'entraînement de l'armée, de gendarmerie d'une grande superficie (UQG),
- ou encore les infrastructures autoroutières et ferroviaires et leurs équipements (UQi), lesquelles occupent une grande superficie du territoire.

Enfin, elles concernent également un zonage dédié aux espaces verts en milieu urbain (UV) et aux plages (UVp) sur lesquels la constructibilité est particulièrement limitée.

ZONE		Surface (hectare)	
UE	UEa1	132,99	3642,15
	UEa2	601,7	
	UEb1	223,95	
	UEb1m	55,06	
	UEb1p	103,94	
	UEb2	543,08	
	UEb2m	68,71	
	UEc1	123,96	
	UEc2	184,63	
	UEsA	459,94	
	UEsC1	2,21	
	UEsC2	54,93	
	UEsN1	167,69	
	UEsN2	20,81	
	UEsP1	799,35	
	UEsP2	51,43	
	UEt1	25,96	
	UEt2	21,81	
UQ	UQG	339,3	2374,19
	UQi	966,88	
	UQM1	161,73	
	UQM2	251,16	
	UQMh	35,22	
	UQP	619,9	
UV	UV1	109,55	695,27
	UV2	346,4	
	UV3	112,55	
	UVp	126,77	

12.2. Les zones à urbaniser

La superficie des zones AU, dites à urbaniser correspond à 1,3% du territoire du PLUi.

A noter que le chiffre qui ressort dans le tableau ci-dessous, correspond au chiffre « brut », à la différence du chiffre « net » affichée dans la partie 11 précédente, justifiant le choix des zones AU au regard du PADD.

En effet, comme explicité dans la méthode du bilan des zones AU au regard des objectifs de développement du territoire, le calcul de la surface « nette » des zones AU exclu :

- les surfaces déjà comptabilisées dans le calcul des capacités constructives en densification du tissu urbain existant (voir volumes C.1. et G.1 du Rapport de Présentation), soit 39 hectares ;
- les surfaces déjà urbanisées, soit 118 hectares ;
- les zones AU couvertes par des ZAC sur la ville de Marseille, considérées, à l'époque de la définition des objectifs du PADD, comme des secteurs déjà urbanisés, et sur lesquels aujourd'hui, des réflexions complémentaires doivent être apportées, soit 132 hectares.

ZONE		Surface (hectare)	
AU	AU1	293,95	823,92
	AU2	124,77	
	AU3	127,05	
	AU4	48	
	AU5	17,57	
	AUE	73,95	
	AUH	112,3	
	AUHb	21,68	
	AUM	4,65	

12.3. Les zones agricoles et naturelles

La superficie des zones N (naturelles) correspond à 58,2% du territoire du PLUi.

Celle des zones A (agricoles), à 4,7% du territoire, soit une nette augmentation par rapport aux zones agricoles des précédents documents d'urbanisme.

ZONE		Surface (hectare)	
A	A1	1291,87	2866,63
	A2	1574,76	
N	Ne	226,69	35589,73
	NG	769,58	
	Nh	1505,17	
	Ns	32910,16	
	Nt	175,31	
	sNt1	2,82	

