

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune des Pennes-Mirabeau



2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

03/10/2017 IndH



Table des matières

1	Préambule	4
1.1	Contexte législatif.....	4
1.2	Qu'est-ce que le développement durable ?	6
	La notion de développement durable.....	6
	Développement Durable et aménagement du territoire.....	6
2	Les orientations générales du PADD	7
3	Description détaillée des orientations générales du PADD.....	8
3.1	Préservation du territoire.....	8
3.2	Développement du territoire	12
3.2.1	Habitat et équipements.....	12
3.2.2	Déplacements.....	15
3.2.2	Développement économique.....	16
3.3	Objectifs de modération de la consommation d'espace	19

1 Préambule

1.1 Contexte législatif

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] »

L'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il doit présenter, sous la forme d'un document simple, court et non technique, le projet de planification urbaine à long terme, tel que retenu par la commune.

Véritable pivot dans l'élaboration du PLU, le PADD assure la liaison nécessaire entre d'une part, le diagnostic territorial, et, d'autre part, le règlement et les documents graphiques.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Il constitue cependant le document de référence du PLU.

L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas y faire obstacle.

La philosophie du projet d'aménagement et de développement durable :

Le développement durable c'est « répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs »

C'est une politique dont la stratégie vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Il convient donc de prendre en considération simultanément lors de la réflexion et de la prise de décisions les 3 champs de base du développement durable :

- Les données sociales ;
- Les données économiques ;
- Les données environnementales.

A terme, il s'agit d'assurer le développement et le fonctionnement du territoire des Pennes-Mirabeau dans les différents domaines cités précédemment sans porter préjudice au potentiel des générations futures.

1.2 Qu'est-ce que le développement durable ?

La notion de développement durable

« Répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (Rapport Brundtland « Notre avenir à tous », demandé par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement, 1987).

Il s'agit d'un concept plus large que la protection de l'environnement. Le développement durable touche directement à la qualité de vie, en conciliant :

- préservation et amélioration de l'environnement,
- efficacité économique,
- équité sociale.

La définition de l'ICLEI (International Council for Local Environmental Initiatives), est plus pratique :

« Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services. »

Ces grandes orientations sont les axes qui assurent la constance et la cohérence du projet. Les modalités opérationnelles de chaque étape de réalisation du projet peuvent évoluer en intégrant les circonstances nouvelles, en s'adaptant, dans le respect du PADD.

Le PADD est un cadre de référence à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les interventions des différents acteurs tout au long de la vie du PLU, pour concourir, ensemble, à l'évolution souhaitée du territoire.

Développement Durable et aménagement du territoire

La structuration de l'espace d'aujourd'hui est le cadre de vie des générations futures. Les perspectives de l'aménagement du territoire engagent l'avenir social, économique et environnemental des communes et de leur population.

Le projet de développement du PLU s'inscrit naturellement dans une logique de développement durable.

Les objectifs du développement durable peuvent être résumés à ces points :

- Assurer la mixité intergénérationnelle et urbaine, en assurant la diversité de l'occupation des territoires et en répartissant les avantages et les contraintes,
- Veiller à une utilisation rationnelle des ressources naturelles,
- Assurer la santé des populations et l'hygiène publique,
- Favoriser la démocratie locale par la participation des citoyens à la prise de décision et sa mise en œuvre.

Le contenu du PADD doit impérativement fixer les grandes orientations du projet de développement. Ces grandes orientations n'ont pas de valeur prescriptive, mais le PLU dans son ensemble, doit être réalisé en cohérence avec ces orientations.

2 Les orientations générales du PADD

A partir des éléments mis en évidence par le diagnostic, le PADD s'articule autour de deux grandes orientations générales, correspondant à deux principes majeurs du futur des Pennes-Mirabeau :

LA PRESERVATION

(des espaces naturels, agricoles, forestiers, face aux risques)

LE DEVELOPPEMENT

(l'habitat, les équipements, les déplacements, le développement économique)

1- Orientations générales relatives à la préservation du territoire

- Préserver la continuité et l'intégrité des grands espaces naturels
- Préserver les éléments marquants du paysage
- Maintenir les coupures d'urbanisation
- Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les nuisances
- Maintenir et mettre en valeur le patrimoine agricole

2- Orientations générales relatives au développement du territoire

2.1 Habitat et équipement du territoire

- Envisager une croissance démographique répondant à l'évolution de la population et compatible avec le niveau d'équipements
- Adapter l'offre en logements pour tenir compte de l'évolution démographique et répondre aux exigences de mixité sociale
- Intégrer la qualité environnementale dans la construction
- Structurer le territoire communal à partir des pôles de vie

2.2 Déplacements

- Requalifier les voiries dans un souci de sécurité, de convivialité et d'accessibilité
- Développer les parcs de persuasion
- Renforcer la desserte par les transports en commun avec le Pôle d'échanges multimodal de Plan de Campagne
- Encourager le recours aux modes doux de déplacement

2.3 Economie

- Accompagner la mutation de la zone commerciale de Plan de Campagne
- Confirmer la vocation d'activité de la zone des autres zones
- Soutenir le commerce de proximité et la diversité commerciale

3 Description détaillée des orientations générales du PADD

3.1 Préservation du territoire

Préserver la continuité et l'intégrité des grands espaces naturels et de la trame verte et bleue

Le maintien de la continuité et de l'intégrité des grands espaces naturels permet leur préservation.

Le **Massif de l'Arbois** est un espace naturel cohérent en lisière d'agglomération.

Le **Massif de la Nerthe** s'inscrit dans l'ensemble «la Nerthe - le Rove - Côte Bleue », massif collinaire côtier, en rive Nord de la Rade de Marseille, de Carro à l'Estaque. Ce massif est en partie couvert par le site Natura 2000 Côte Bleue, qui jouxte la commune, dans sa partie sud-ouest (secteur de la Grande Colle, le Poucet). La commune des Pennes Mirabeau, non couverte par ce site Natura 2000, en est cependant limitrophe et souhaite préserver ce secteur.

Les recommandations pour une gestion raisonnée du patrimoine naturel sont de maintenir en l'état les espaces encore non urbanisés en apportant une attention particulière à la protection des localités d'espèces rares et protégées par la loi. La partie intérieure de la chaîne de l'Estaque, bien que ne présentant que des formations arborescentes maigres ou inexistantes, doit être considérée comme une zone de grand intérêt biologique. Une partie de la zone a été acquise par le Conservatoire du littoral.

Dans les deux cas la protection passe par une protection stricte.

Au-delà des ensembles de massif, l'état initial de l'environnement a mis en évidence **les liens et corridors écologiques existants et fragilisés** par la présence de lourdes infrastructures routières. Que ce soit à travers la trame bleue (Cadière, Merlançon, ruisseau de Marthe) ou la trame verte (liens entre micro-massifs, etc...) le règlement mettra en œuvre les mesures adaptées à la protection de ces espaces.



Préserver les éléments marquants du paysage

L'autre volonté est de préserver les éléments marquants du paysage, bien que de taille modeste, tels que la Barre des Pennes qui s'étire dans le prolongement du Plateau de l'Arbois formant un relief linéaire qui surplombe la plaine du Merlançon (au Sud) et la sépare de celle de la Cadière au Nord et accueille le village perché.

Les perspectives d'entrée de ville notamment aux abords des grandes infrastructures routières seront prises en compte et interviendront dans les caractéristiques d'aménagement de certains secteurs en particulier autour du Rond-Point des Pennes et de l'axe de la RD368



Maintenir les coupures d'urbanisation

Maintenir les coupures d'urbanisation dans un territoire communal qui se caractérise par une multi polarité, procède du respect de l'identité de chacune des composantes et d'une volonté de rationalité dans la consommation de l'espace. Le territoire ne doit pas se diluer, il doit s'organiser à partir de pôles structurés et préserver ainsi les coupures d'urbanisation :

- entre d'une part, le Chef lieu et la Gavotte/ Les Cadeneaux ;
- entre le Chef Lieu et Plan de Campagne.
- au Plan des Pennes

Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les nuisances

La prise en compte des aléas est un élément essentiel permettant un développement durable de l'urbanisation. Deux sujets en particulier induisent une prise en compte particulière dans l'aménagement durable des Pennes-Mirabeau.

Le risque feux de forêts fait l'objet de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêts (PPRIF) par l'Etat. Celui-ci a pour effet de classer certaines parties du territoire selon l'aléa auquel elles sont soumises, induisant une réglementation particulière allant de prescriptions sur l'accessibilité, ou les matériaux de constructions jusqu'à l'inconstructibilité. Au-delà de ce document, une réflexion complémentaire peut conduire au classement naturel de certaines parties du territoire partiellement urbanisés et dont la défendabilité n'est pas compatible avec une urbanisation continue mais qui ne feront pas l'objet d'un aléa majeur dans le PPRIF.

Le risque Inondations est traité à travers diverses études hydrauliques permettant d'identifier les aléas Inondations qui menacent le territoire. En l'absence de document de type PPR, le règlement du PLU met

en place les mesures et prescriptions propres à chacun de ces aléas, en relation avec les enjeux d'urbanisation afin de préserver la population et les biens.

Maintenir et mettre en valeur le patrimoine agricole

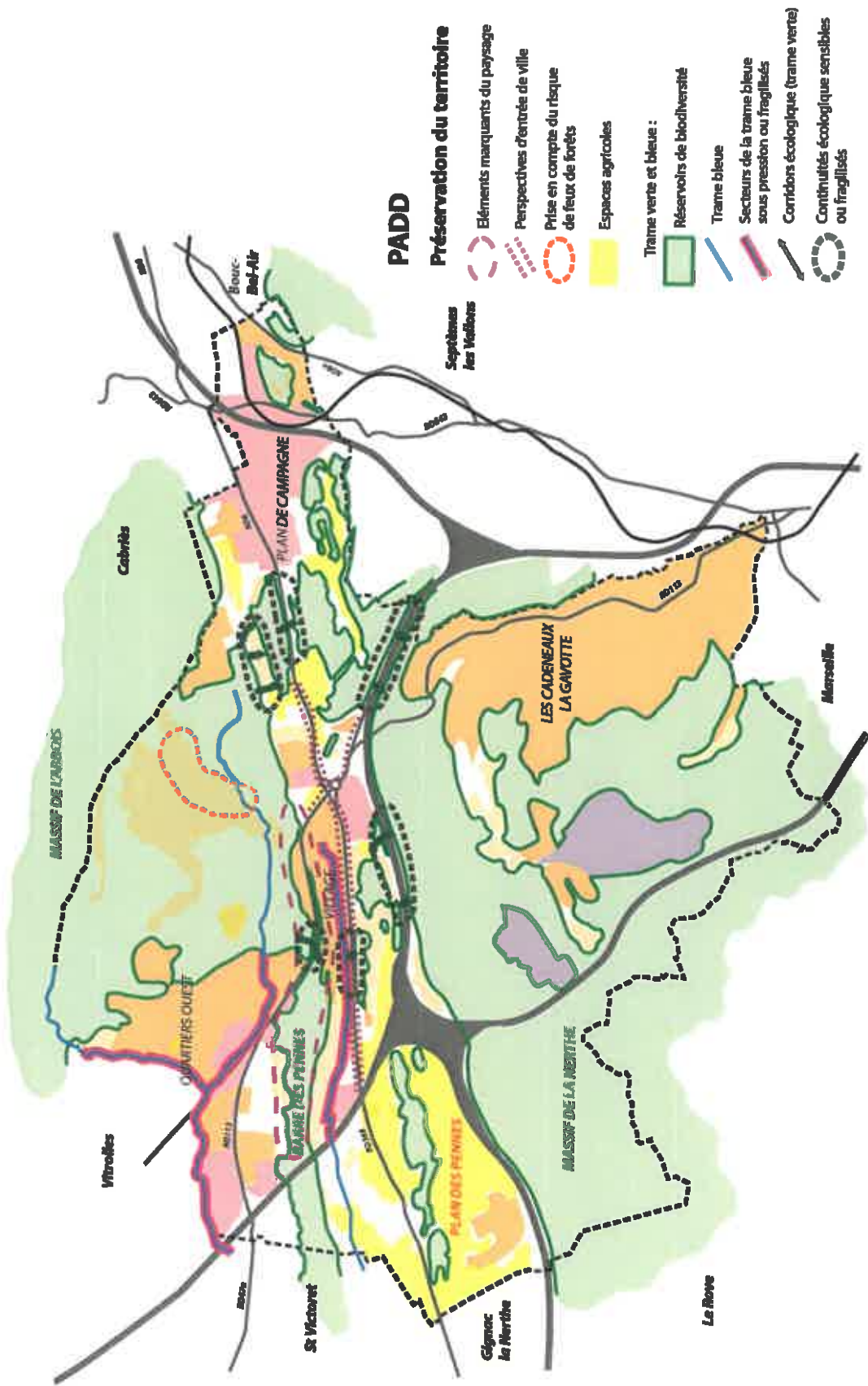
Maintenir et revaloriser le patrimoine agricole présent sur le territoire communal est indispensable. Tout d'abord parce qu'il offre encore de sérieux atouts paysagers malgré une pression de l'urbanisation. Au-delà de la rentabilité économique et des difficultés d'exploitation, la valeur agronomique demeure. Cet espace rural ou néo rural est aussi un espace de respiration périurbain et un élément de notre patrimoine collectif qui recèle par ailleurs un réel potentiel agricole :

- La plaine du Merlançon
- La plaine du Plan des Pennes



Légende

- Habitat
- Habitat diffus
- Activités économiques
- Carrières, décharges
- Réseau routier
- Réseau ferré
- Limites communales



PADD

Préservation du territoire

- Éléments marquants du paysage
- Perspectives d'entrée de ville
- Prise en compte du risque de feux de forêts
- Espaces agricoles
- Trame verte et bleue :
 - Réservoirs de biodiversité
 - Trame bleue
 - Secteurs de la trame bleue sous pression ou fragilisés
 - Corridors écologiques (trame verte)
 - Continuités écologiques sensibles ou fragilisés

3.2 Développement du territoire

3.2.1 Habitat et équipements

Envisager une croissance démographique répondant à l'évolution de la population et compatible avec le niveau d'équipements

Il est envisagé une croissance démographique répondant à l'évolution de la population et compatible avec le niveau d'équipement dans le souci de ne pas bouleverser les équilibres existants et la physionomie de la ville, tout en répondant aux besoins des populations présentes et futures, ce qui a conduit à retenir une croissance démographique de 26 500 habitants à l'horizon 2030.

Cette augmentation de population s'accompagne par une mise en capacité du territoire d'accueillir environ 2 800 nouveaux logements.

Adapter l'offre en logements pour tenir compte de l'évolution démographique et répondre aux exigences de mixité sociale

Forte des constats mis en évidence dans le diagnostic et qui démontrent un déficit en logements locatifs, en logements de petite taille, la commune a conscience qu'elle doit se doter d'une offre en logements plus diversifiée afin de répondre à la demande et à l'évolution de la population. Sur un territoire où le mode d'urbanisation dominant est l'habitat individuel avec des logements de grande taille et avec un occupant propriétaire, l'inversion de cette tendance demande une action forte.

Pour cela, il conviendra de :

- anticiper le vieillissement programmé de la population,
- prendre en compte la réduction de la taille des ménages,

Par conséquent, le PLU doit permettre d'augmenter l'offre :

- en petits logements,
- en logements groupés et petits collectifs,
- locative sociale.

En effet, un des objectifs essentiels du PLU est de mettre le territoire en capacité de respecter les engagements pris dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale (CMS). Le tableau suivant indique les projets majeurs qui doivent être permis dans le cadre du règlement du PLU.

L'ensemble des projets en cours s'inscrivent dans une stratégie de densification s'accordant sur l'identification des quartiers (Quartiers Ouest, les Cadeneaux, la Gavotte). Il s'agit ainsi, au-delà des quartiers de Pallières et de la Gare (voir plus loin) d'un potentiel de 1 000 logements environ dont 420 logements sociaux.

Intégrer la qualité environnementale dans la construction

La qualité environnementale devra être intégrée dans la construction afin de prendre en compte le développement durable. Hormis dans les secteurs de protection soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, l'utilisation de matériaux renouvelables ou économes en énergie relève d'un souci environnemental et doit être promue.

Structurer le territoire communal à partir des pôles de vie

Le PADD propose une réponse pour chacune des thématiques et à chaque enjeu. En particulier, la structure du territoire Pennois multipolaire impose de garantir une prise en compte spécifique de chaque pôle de vie, chaque quartier.

L'identification de ces quartiers emporte avec elle une définition à travers le zonage du PLU de limites d'urbanisation claires dans le respect des objectifs de préservation détaillés dans la première orientation.

LE VILLAGE

- Préserver le patrimoine bâti, le noyau historique
- Maintenir la qualité paysagère du site
- Conserver la morphologie du bourg historique

LES QUARTIERS OUEST – PALLIERES II

- Accompagner une urbanisation progressive des territoires de l'Ouest en fonction des équipements en voiries et réseaux de ce territoire qui s'est urbanisé au coup par coup par opérations d'ensembles, lotissements ou ZAC mais qui offre encore de nombreuses opportunités foncières entre les zones déjà construites. La Commune a mené une réflexion globale en vue d'une mise en cohérence d'un territoire déjà construit, mais composé de morceaux qu'il faut unifier.
- Mettre en œuvre la ZAC de Pallières II
Il s'agit du projet de développement de l'habitat le plus important à l'échelle du territoire communal (environ 1000 logements)
Ce projet met en œuvre une véritable politique de mixité sociale et urbaine, en appui sur une desserte par les transports en commun facilitée par la proximité du BHNS.
Un projet de cette envergure s'accompagne nécessairement d'un renforcement des équipements locaux (1 école, 1 crèche, équipements sportifs).

PLAN DE CAMPAGNE – PROJET DE QUARTIER DE GARE

- Préserver les spécificités du noyau villageois de Plan-de-Campagne.
- Mettre en œuvre le projet de quartier de Gare
Il s'agit d'un projet majeur pour le développement futur de la commune.
Le point d'ancrage territorial de ce futur quartier est la mise en force du nœud de mobilité au croisement de l'A51, la voie ferrée et le prolongement prévu du BHNS.
Un véritable pôle de vie (environ 350 logements) accompagnera la mise en œuvre du pôle d'échange multimodal tout en offrant une alternative fonctionnelle aux commerces de grande surface de la zone de Plan de Campagne (équipement de rayonnement métropolitain, commerces de proximité, artisanat, 1 école, 1 crèche privée).

LES CADENEAUX – LA GAVOTTE

- Permettre une densification raisonnable du quartier au regard de ces capacités viaires notamment.
- Renforcer le pôle de vie de la Basse Gavotte en accompagnement des projets denses de nouveaux logements et de la création d'équipements publics modernes :
 - o amélioration de la desserte en transports en commun,
 - o préservation du commerce de proximité

3.2.2 Déplacements

Requalifier les voiries dans un souci de sécurité, de convivialité et d'accessibilité

La requalification des voiries dans un souci de sécurité, de convivialité et d'accessibilité, permet de répondre aux demandes des riverains et d'améliorer la vie des quartiers. Un des objectifs est d'améliorer le partage des axes de transports (voitures et autres moyens de transports).



Améliorer la desserte et l'usage des transports en commun

Dans l'objectif de renforcer l'intermodalité et de lutter contre la congestion automobile, et en accord avec les objectifs du Plan de Déplacements Urbains, le PLU acte comme orientation primordiale le **développement des parkings-relais**, en lien avec le développement du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS). En particulier, celui-ci se développera en deux temps :

- de Vitrolles au Rond-point Charles de Gaulle
- du Rond-point Charles de Gaulle au pôle d'échange multimodal de la Gare (voir ci-après)

Depuis décembre 2008, la voie ferrée Aix-Marseille, après avoir été rénovée avec la mise en place d'une double voie, assure un trafic régulier entre Marseille et Aix. Dans le cadre d'une politique de renforcement des transports en commun et de diminution de la voiture en ville, un **pôle d'échanges** à proximité immédiate de cette voie ferrée, sur un territoire accueillant plusieurs milliers d'emplois prend toute sa pertinence. Le principe de ce pôle multimodal est développé dans le PDU.

Encourager le recours aux modes alternatifs de déplacement

Sécuriser les voies cyclables actuelles et accroître les bandes cyclables et piétonnes.

De plus, en parallèle du développement du réseau de bus à haut niveau de service (notamment Vitrolles / Marignane / les Pennes) des mesures pourront être prises pour les limiter les obligations en termes de stationnement (zones de bonne desserte)

3.2.2 Développement économique

Mettre en œuvre une politique globale en termes de développement des activités économiques.

La diversité de typologie des activités économiques appelle à une prise compte spécifique des pôles majeurs d'activité.

Outre l'activité agricole déjà abordée dans la première orientation, il convient de citer les activités d'extraction de matériau au Jas de Rhodes qui bénéficieront à terme d'une modification des trajets routiers, permettant à la fois de réduire les distances parcourues et de libérer les quartiers des Cadeneaux et de la Gavotte de ce trafic peu compatible avec la proximité de l'habitat et les voiries locales.

PLAN DE CAMPAGNE : ACCOMPAGNER LA MUTATION DE LA ZONE COMMERCIALE

Plan de Campagne draine un public large tant du point de vue géographique que social et générationnel et ce, 7 jours sur 7. Au-delà de la zone commerciale s'instaure un réel pôle de vie. Cette mutation s'accompagne du projet de la CPA, détaillé dans le Schéma Directeur d'Aménagement de Plan de Campagne. Il s'agit de répondre aux exigences de l'activité économique et à l'évolution des pratiques de loisirs et de consommation, en l'accompagnant d'une requalification des espaces en friche et des « dents creuses ».

LES AUTRES ZONES D'ACTIVITE : ENTRE MAINTIEN, CONFIRMATION DES VOCATIONS ET DEVELOPPEMENT

- **Les Jonquiers (16,8ha) :** Un lieu privilégié d'accueil des entreprises variées, rendu possible par une extension de la zone à vocation d'activités le long de la RD368 et par une requalification de la voirie.
- **Les Sybilles (15,9 ha) :** Le PLU se met en capacité d'accueillir le développement de cette zone d'activité située à un emplacement stratégique, dans le prolongement de la zone de l'Anjoly à Vitrolles (logistique)
- **La Billonne (16,5 ha) et l'Agavon (21,3 ha) :** maintien et confirmation des vocations (artisanat et industrie aéronautique)



Soutenir le commerce de proximité et la diversité commerciale

La commune accueille de vastes secteurs dont la vocation est le commerce et l'activité économique. Cette zone rayonne à l'échelle du Département. La commune est donc largement pourvue en grandes surfaces.

Elle souhaite par contre aussi préserver les zones résidentielles et dynamiser les commerces de proximité situés dans certains noyaux villageois en accompagnement du projet de développement territorial exprimé plus tôt, renforcer l'instrument commercial local apportant une réponse quotidienne et de proximité dont le rôle est essentiel pour la cohésion sociale. Notamment, les quartiers des Cadeneaux ou de la Basse Gavotte sont concernés.

En plus du droit de préemption commercial développé par la commune, des mesures de type préservation de linéaire commercial seront être mises en place.

Accompagner le maintien et le redéploiement de l'agriculture

Afin de répondre aux mieux aux enjeux de l'agriculture sur le territoire des Pennes-Mirabeau, il conviendra de mettre en œuvre les mesures visant à :

- une préservation des terres à potentiel agricole
- une gestion équilibrée de la construction en zone agricole
- encourager les circuits courts et la vente directe
- encourager les filières stratégiques :
 - o pépinières, horticulture
 - o maraîchage
 - o élevage laitier

Légende

- Habitat
- Habitat diffus
- Activités économiques
- Carrières, déchetteries...
- Réseau routier
- Réseau ferré
- Limites communales

QUARTIERS OUEST

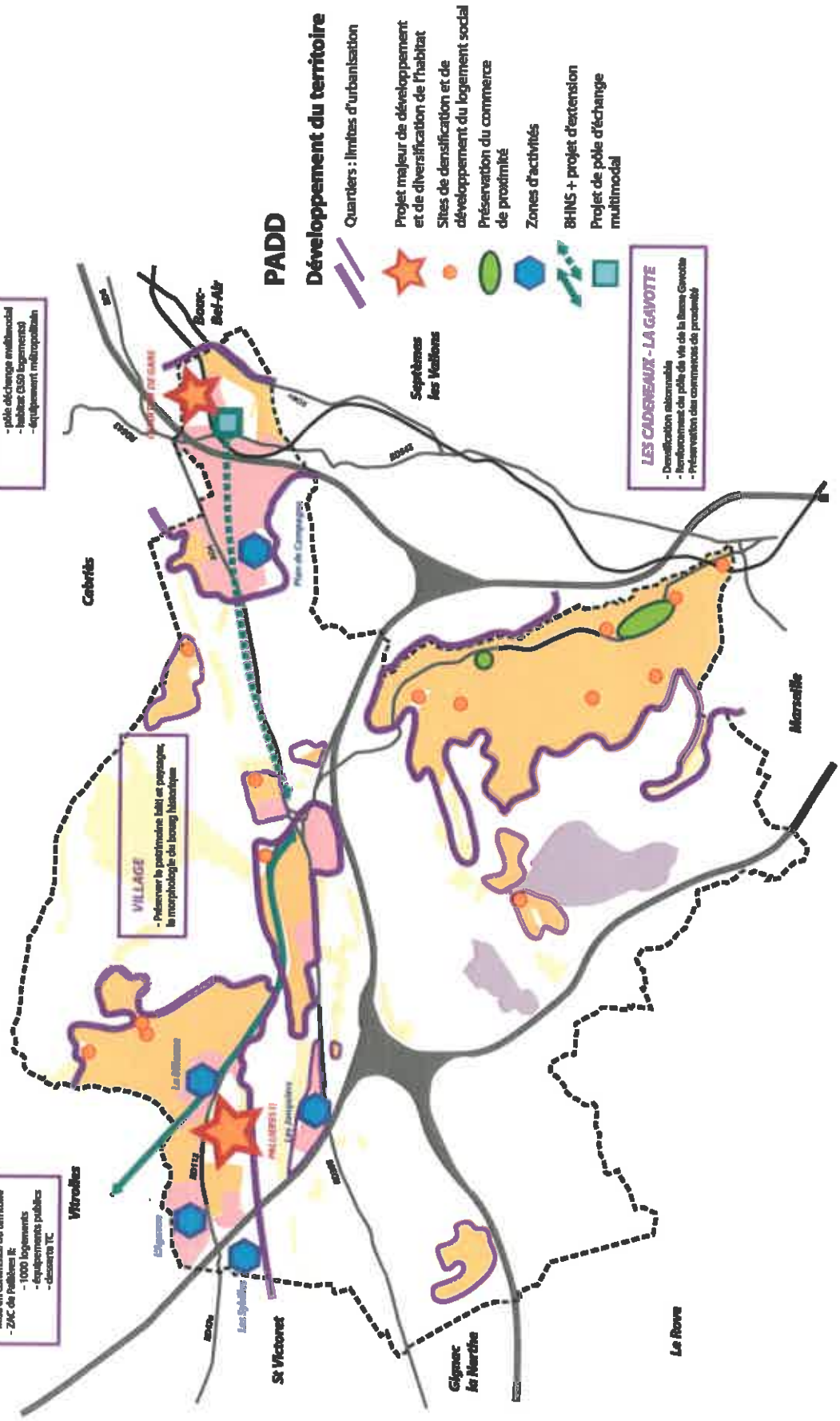
- Mise en cohérence du territoire
- ZAC de Pénnes Mirabeau
- 1000 logements
- équipements publics
- réseau TC

Villages

- Préserver le patrimoine bâti et paysager
- la morphologie du long Médoc

PLAN DE CAMPAGNE

- Préserver le noyau villageois
- Quartier de Gares
- pôle d'échange multimodal
- habitat (250 logements)
- équipement métropolitain



3.3 Objectifs de modération de la consommation d'espace

L'ensemble des espaces d'extension donne les renseignements quant à la consommation de ces espaces en termes de surface.

L'enveloppe globale comprend l'emprise future du quartier y compris les espaces verts qui le composeront. Sont malgré tout déduits de cette enveloppe, les secteurs déjà urbanisés ou anthropisés.

Zone de production de logements	Enveloppe globale	Consommation / an
Extensions des zones urbaines	3,6 ha	
Secteur à urbaniser : Pallières II	35,3 ha	
Secteur à urbaniser : Quartier de Gare	16,2 ha	
TOTAL	55,1 ha	4,6 ha / an

Zone de développement économique	Enveloppe globale	Consommation / an
Secteur à urbaniser : les Sybilles	16,3 ha	
Secteur à urbaniser : les Jonquiers	4,8 ha	
Secteur à urbaniser : Plan de Campagne	8,1 ha	
TOTAL	29,2 ha	2,4 ha / an