



RAPPORT DE PRÉSENTATION

B INTRODUCTION

—

Projet de PLUi arrêté

—————

Métropole AMP – PLUi du territoire MARSEILLE PROVENCE
B.1. – INTRODUCTION GENERALE

1.	Qu'est-ce qu'un PLUi ?	5
1.1.	Un PLU en quelques mots	5
1.1.1	Un projet d'aménagement.....	5
1.1.2.	... Traduit dans un règlement d'urbanisme s'imposant à toute autorisation d'urbanisation.....	6
1.1.3.	Des procédures adaptées aux évolutions du territoire et des projets particuliers	7
1.2.	Pourquoi un « i »	8
1.2.1.	Une nouvelle échelle : entre obligations législatives et cohérence territoriale	8
1.2.2.	La méthode d'approche de l'échelle intercommunale	8
2.	Le PLUi, un document encadrant et encadré.....	10
2.1.	Un cadre législatif mouvant dans un ensemble de principes constants.....	10
2.1.1.	L'urbanisme, rouage du développement durable et de l'intérêt général - le fond	10
2.1.2.	L'encadrement législatif à l'élaboration du PLUi - la forme	12
2.2.	Une relation inévitable aux plans et programmes existants	15
2.2.1.	La compatibilité avec le SCoT Marseille-Provence.....	18
2.2.2.	La conformité avec la Loi littoral et avec le volet littoral de la DTA	20
2.2.3.	La compatibilité avec le PDU de Marseille-Provence.....	20
2.2.4.	La compatibilité avec le PLH de Marseille-Provence.....	22
2.2.5.	La compatibilité avec le PEB de l'aérodrome de Marseille-Provence	22
2.2.6.	Les plans et programmes pris en compte.....	23
3.	Le PLUi, la traduction d'une philosophie de l'aménagement du Territoire Marseille-Provence.....	27
3.1.	Les fondements du projet de PLUi	27
3.1.1.	Une ambition d'affirmation de son positionnement euro-méditerranéen et littoral	27
3.1.2.	L'équilibre territorial.....	27
3.1.3.	La qualité du cadre de vie, une chance à valoriser.....	28
3.2.	Une déclinaison de la philosophie dans toutes les pièces opposables	29
3.2.1.	Le règlement, mise en œuvre des ambitions du territoire.....	29
3.2.2.	L'OAP Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines, l'accent sur l'intégration urbaine et paysagère des constructions.....	30
3.2.3.	Les OAP sectorielles, des objectifs portés par l'aménagement de secteurs stratégiques.....	30
4.	Composition du dossier de PLUi	31

1. Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le PLU(i) est à la fois un outil de planification du territoire incarné par un projet d'orientations politiques et stratégiques, et un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui définit les modalités d'utilisation du sol, dans un souci de cohérence urbanistique, de gestion des équilibres entre les quartiers urbains, la ville et la nature. L'ensemble s'inscrit dans une perspective d'amélioration de la qualité de vie des habitants et de préservation de l'environnement.

Il s'agit donc d'un document complexe mêlant une démarche planificatrice (projection dans un temps long – 10 à 15 ans – à l'échelle du territoire) à un procédé normatif, gérant le droit du sol, les possibilités ou non de construire à l'échelle de chaque parcelle, pour chaque bâtiment.

A ces titres, ce document a une incidence majeure sur l'évolution du territoire et la façon dont se construisent les projets. Il est donc souvent source de nombreuses attentes sur différents champs de l'aménagement du territoire et de gestion locale (aménagement de la voirie, gestion des déchets, réseau d'assainissement, ...) dépassant parfois ses attributs.

1.1. UN PLU EN QUELQUES MOTS

1.1.1. UN PROJET D'AMENAGEMENT...

Depuis la loi SRU, le plan local d'urbanisme s'appuie avant tout sur un **projet d'aménagement et de développement durables**, défini au regard de l'état des lieux du territoire et dicté en fonction des ambitions politiques.

La démarche du PLU est **en premier lieu l'occasion de définir un projet d'aménagement global**, intégrateur de l'ensemble des ressorts de l'aménagement (habitat, économie, environnement, mobilités, équipements,...) et censé **répondre au mieux aux enjeux révélés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement**.

Par ce projet, la collectivité **met sur pied une philosophie de développement** en appui sur les atouts de son territoire tout en tenant compte de ses contraintes inhérentes (risques, topographie, ...) et des aménagements prévus dans un temps long (équipements, réseaux routiers et des mobilités et infrastructures).

Ce projet est incarné par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), pièce clé du document d'urbanisme. Il est composé d'axes exposant la stratégie d'aménagement du territoire, lesquels sont déclinées en orientations stratégiques.

Le PADD constitue une vitrine accomplie des ambitions politiques du territoire en termes d'aménagement et de développement, dans laquelle sont parfois exposées des volontés que la partie opposable du PLU ne pourra concrètement traduire. Cette notion est importante à prendre en compte, pour mieux comprendre le document, mais également le passage d'un projet d'intentions à une échelle globale à une réglementation du droit des sols à la parcelle.

1.1.2. ... TRADUIT DANS UN REGLEMENT D'URBANISME S'IMPOSANT A TOUTE AUTORISATION D'URBANISME

Le PLU est composé de **deux pièces** présentant un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme : le « **règlement** » et les « **orientations d'aménagement et de programmation** » (**OAP**). Ces deux pièces doivent être cohérentes entre elles pour garantir une définition claire et non contradictoire de la règle.

Le règlement est composé d'un **règlement graphique ou zonage** (tome P du PLUi) qui délimite les zones réglementaires et définit toutes les prescriptions spécifiques établies en fonction du contexte. Ce zonage est à la fois complété et traduit par un **règlement écrit composé des dispositions générales** (règles communes à toute zone et encadrement des prescriptions graphiques spécifiques) et d'un **règlement par zone**. Chaque règlement de zone est établi sur une structure identique composée de 13 articles répartis en 4 sections :

- Affectation des sols et destination des constructions,
- Implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Equipements et réseaux.

Les règles s'imposent donc strictement à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Ce règlement écrit est dorénavant complété par des OAP déclinées en deux catégories :

- Les **OAP dites sectorielles** définies sur des secteurs de projet, sur lesquels des études urbaines, plus ou moins précises ont été menées ;
- Les **OAP multisites** qui couvrent plusieurs zonages du règlement et le complète sous un angle thématique : Cohérence Urbanisme Transports (CUT) et Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines (QAFU).

Ces OAP définissent principalement des **principes de composition urbaine**, des orientations en termes de **paysages, d'espaces naturels** ou encore **d'espaces publics ou collectifs**, voire des **éléments programmatiques** (période d'intervention, répartition entre logements / équipements / activités / espaces verts) ou **les principales affectations attendues** à l'échelle des îlots.

Ces OAP s'inscrivent en **cohérence et en complémentarité du règlement écrit**. Les schémas et les prescriptions assorties dans le texte s'imposent également aux pétitionnaires mais dans un principe de compatibilité, c'est-à-dire avec une marge d'interprétation. L'objectif des OAP est de **faciliter la réalisation de projets tout en s'assurant du respect des objectifs du PLUi**.

Ces deux pièces opposables au tiers doivent permettre la mise en œuvre du projet (PADD) territorial.

En d'autres termes, le PLUi se veut être un document à la fois prospectif et prescriptif, porteur d'une vision de l'évolution durable du territoire à long terme comme gestionnaire de l'occupation et du droit du sol à l'échelle parcellaire. Cette dualité de vocations et la multiplicité des échelles du PLUi rendent la démarche particulièrement exigeante.

L'enjeu du PLUi est alors de traiter au mieux cette imbrication par l'élaboration d'un projet d'ensemble généraliste et pertinent auquel tous les acteurs de l'aménagement puissent se référer, mais également traduisible par la partie réglementaire.

1.1.3. DES PROCEDURES ADAPTEES AUX EVOLUTIONS DU TERRITOIRE ET DES PROJETS PARTICULIERS

L'élaboration d'un PLU est un **temps fort d'un Territoire**. Par la définition d'un projet global d'aménagement (le PADD), le document influence grandement la mise en œuvre des projets urbains et de constructions particuliers.

En d'autres termes, à un instant « T » (date d'approbation du PLUi), **le Territoire doit arbitrer un projet aux effets réglementaires sur le long terme**. La perspective d'atteindre les objectifs fixés au moment de l'élaboration semblerait impossible dans un document figé, qui ne prendrait pas en compte certaines exceptions, ou des évolutions conjoncturelles du territoire et de son économie.

Pour répondre à cet impératif d'évolution du document, le législateur a défini un certain nombre de procédures rendant le **PLU « adaptable » au contexte** pour mieux répondre aux objectifs du PADD.

Ces procédures sont les suivantes :

- La **modification** : procédure prévue pour modifier certaines règles, une OAP dès lors que ces modifications ne génère pas de changements du PADD. Cette procédure relativement rapide vise à faciliter la réalisation d'un projet, à rectifier certaines erreurs d'écriture du règlement ou d'appréciation dans la définition du zonage, ou de les adapter suite à des difficultés de mise en œuvre ; une modification dont les effets sont relativement faibles peut être « simplifiée » ;
- La **révision accélérée** ou **déclaration de projet** : bien que ce soit deux procédures distinctes, leurs effets sont relativement similaires. Il s'agit de procédures générant soit une modification du PADD, soit la réduction d'une mesure de protection environnementale (EBC, zone Naturelle ou Agricole, ...), soit les deux sur un secteur particulier. Elles accompagnent des projets urbains ou projet d'aménagement d'intérêt général, pour lesquels ces évolutions sont pleinement justifiées ;
- La **révision générale** : cette procédure est activée lorsque le PADD est amené à évoluer substantiellement. Cette révision peut se dérouler soit une fois la date prévisionnelle du PADD atteinte, soit suite à un constat d'évolutions conjoncturelles majeures sur le territoire (phénomènes démographiques, économiques, naturels, ...), lesquelles supposeraient un changement de doctrine, soit du fait d'une ligne politique nouvelle définissant un projet différent.
- La **mise en compatibilité suite à Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** : la déclaration d'utilité publique est une procédure à part entière, utilisée pour permettre la réalisation de projet de grande envergure à l'impact positif sur le fonctionnement du territoire (ex. : Zone d'Aménagement Concerté, projet de tramway, aménagement d'un boulevard urbain, ...). Dans le cadre de cette procédure, les étapes administratives, de concertation sont équivalentes à celles d'une procédure de PLU mais spécifique au projet. En cas d'incohérence entre le projet visé et le PLU, la procédure de DUP peut emporter une mise en compatibilité du PLU afin d'évacuer les blocages à la réalisation dudit projet.

1.2. POURQUOI UN « I »

Le « i » est l'initiale d'« intercommunal ». Il signifie donc le regroupement de plusieurs communes et définit par conséquent une nouvelle échelle d'intervention pour les démarches d'urbanisme réglementaire.

1.2.1. UNE NOUVELLE ECHELLE : ENTRE OBLIGATIONS LEGISLATIVES ET COHERENCE TERRITORIALE

Les récentes évolutions législatives ont profondément modifié le cadre des actions des collectivités locales dans les domaines de l'aménagement (politique de l'habitat, mobilités, assainissement et déchets, ...). L'intercommunalité devient donc la nouvelle référence pour de nombreuses compétences, dont l'urbanisme. La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, inverse le regard sur l'échelle d'élaboration des documents d'urbanisme, privilégiant l'intercommunalité à la commune. Dès lors, le PLUi, jusqu'alors considéré par le droit comme exceptionnel, devient le principe général. Ce dispositif est parachevé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

A cet effet, le 3° du II de l'article 39 de la loi NOTRe précise les modalités à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence. Celle-ci élabore, dans le cadre de ses conseils de territoire, plusieurs plans locaux d'urbanisme intercommunaux, le périmètre de chacun de ces plans couvrant un territoire de la métropole.

Initialement, c'est donc la loi qui a obligé le Conseil de Territoire Marseille Provence à réaliser son PLUi. Cette démarche à une échelle élargie et comprenant des communes aux configurations et aux enjeux distincts a finalement progressivement pris corps pour aboutir à l'élaboration d'un projet partagé prenant en compte les spécificités communales.

1.2.2. LA METHODE D'APPROCHE DE L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Le document d'urbanisme (POS comme PLU) a toujours été l'apanage des communes. Le changement d'échelle dans de brefs délais a généré une modification conséquente des pratiques. La démarche intercommunale, bien que déjà entreprise pour d'autres compétences telles que l'habitat (PLH) ou les mobilités (PDU), a un impact significatif dans le cadre du PLUi du fait de l'opposabilité de ce dernier et de l'investissement communal dans l'élaboration de leur document d'urbanisme locaux.

Le Territoire a donc mis en place une démarche d'élaboration concertée fondée autour de trois axes :

- **La co-construction,**
- **L'harmonisation,**
- **La simplification.**

Le **travail de co construction** avec les communes a permis d'**élaborer un PADD global partagé**. Le SCoT de Marseille Provence aux limites territoriales identiques a été un appui certain pour confirmer une tendance de développement territorial enclenchée.

Le travail de co-construction a également eu lieu pour la phase réglementaire via une **harmonisation des documents locaux** :

- selon un **aspect pédagogique** auprès des communes sur les tenants et aboutissants de la démarches PLUi, du fait d'état d'âge différents entre les documents communaux (POS / PLU),

- dans **le partage et l'écoute des attentes communales** pour l'élaboration des pièces, du fait d'une connaissance fine du territoire par les élus et techniciens communaux, d'ambitions propres à chaque commune, mais également d'un retour d'expérience des services instructeurs quant à l'appropriation et la lisibilité des règles.

Enfin, une **démarche de simplification des règlements et des zonages** a été entreprise pour **rendre le document le plus lisible possible**.

Ainsi, après compilation des documents locaux, des propositions techniques ont été faites pour **clarifier et simplifier la nomenclature**, en phase avec celle précédemment développée par l'intercommunalité dans le cadre des élaborations de PLU communaux.

La méthode permet d'aboutir à un PLUi cohérent à l'échelle du territoire, partagé par les différents acteurs. L'échelle intercommunale est dorénavant prise en compte dans les réflexions d'aménagement de chacune des communes. L'intercommunalité initialement imposée est aujourd'hui un levier du développement équilibré du Territoire.

2. Le PLUi, un document encadrant et encadré

Le PLUi est un document encadrant. La réglementation qu'il définit s'impose à tout projet de constructions, toute opération d'aménagement d'ensemble n'ayant pas fait l'objet d'une procédure spécifique. Si le document est fondé sur la déclinaison d'une stratégie territoriale guidée par les directives politiques, il n'en demeure pas moins encadré par de nombreuses lois et respectueux de nombreux principes de l'aménagement durable notamment incarnés par les plans et programmes territoriaux.

2.1. UN CADRE LEGISLATIF MOUVANT DANS UN ENSEMBLE DE PRINCIPES CONSTANT

Le Code de l'urbanisme fait régulièrement l'objet de modifications, au gré des adoptions de lois relatives en tout ou partie à l'aménagement du territoire. Ces évolutions ont amené le législateur à réorganiser et recodifier celui-ci (ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015). Le Code de l'urbanisme et les procédures ont donc été simplifiés.

Son évolution porte également sur le fond. Le législateur rééquilibre les forces entre urbanisme de planification et urbanisme de projet, donnant plus de poids qu'auparavant à ce dernier. La finalité de cette évolution est de faciliter la réalisation de projets urbains mettant en œuvre les objectifs généraux du territoire et de l'Etat.

Au-delà des assouplissements, le Code de l'urbanisme constitue toujours un cadre « ferme », en ce sens qu'il soumet les démarches d'urbanisme à des principes intangibles, tant sur le fond que sur la forme.

Du fait d'une prescription d'élaboration antérieure à la date de ladite ordonnance, Marseille Provence a délibéré pour appliquer les nouveaux textes législatifs et réglementaires. Ce choix a été fait pour des raisons de simplification des procédures, de lisibilité et de correspondance avec les textes en vigueur et de mobilisation de nouveaux outils réglementaires susceptibles d'améliorer le projet.

2.1.1. L'URBANISME, ROUAGE DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'INTERET GENERAL – LE FOND

Article L. 101-1 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Le Code de l'urbanisme rappelle en premier article, un fondement de la nation française : les collectivités territoriales sont les gestionnaires et les garantes du territoire, son patrimoine, dans le respect des objectifs de développement durable fixés par l'article suivant.

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 renforcée tour à tour par les lois Grenelle dite aussi ENE (Engagement National pour l'Environnement) et la loi ALUR (l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové), a introduit dans le Code de l'urbanisme et la planification française, la notion de développement durable qui est depuis, au cœur des attentes en matière d'urbanisme.

2.1.1.a. Principes du développement durable

Les principes du développement durable se retrouvent dans l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme qui porte les principes suivants :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la **qualité de l'air**, de l'**eau**, du **sol et du sous-sol**, des **ressources naturelles**, de la **biodiversité**, des **écosystèmes**, des **espaces verts** ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des **continuités écologiques** ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

2.1.1.b. La prise en compte de l'environnement

Le territoire de Marseille Provence s'étend sur des espaces particulièrement sensibles, littoraux comme collinaires, lesquels sont protégés par différentes mesures au titre du Code de l'environnement (sites classés ou inscrits, directives européennes Natura 2000, continuités écologiques identifiées dans les SRCE – Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ...).

Au titre de ces différentes protections, le document d'urbanisme est soumis à évaluation environnementale, laquelle doit à la fois participer aux choix faits en termes d'aménagement du territoire, mais également évaluer les impacts du projet sur l'environnement et notamment sur les sites Natura 2000.

2.1.2. L'ENCADREMENT LEGISLATIF A L'ELABORATION DU PLUi – LA FORME

Cela a été évoqué précédemment (1.1.3. Des procédures adaptées aux évolutions du territoire et des projets particuliers), le PLUi est une démarche soumise à de nombreuses procédures prévues par le Code de l'urbanisme afin d'en faire un document juridiquement fiable, partagé avec le plus grand nombre de partenaires institutionnels et techniques ainsi que les habitants.

2.1.2.a. La procédure d'élaboration

La phase d'élaboration d'un PLUi est longue et peut paraître fastidieuse aux yeux de la population. Dans le pilotage de la procédure, l'objectif est d'attester d'un déroulement clair, lisible par tous et de rendre régulièrement compte de l'état d'avancement de la démarche.

Le PLUi fait, à ce titre, l'objet d'un processus d'élaboration particulièrement normé dans lequel s'inscrivent des phases de concertation avec les habitants et les institutions. La démarche de concertation a principalement lieu avant l'arrêt du projet. Les modalités de son organisation font l'objet d'une délibération du Conseil de Territoire. Une autre doit être prise au moment de l'arrêt, afin d'en dresser le bilan. Cette phase de concertation doit permettre à la population de prendre connaissance des différentes pièces du dossier et de se prononcer sur celles-ci au fur et à mesure de leur avancement. C'est une procédure essentielle à la définition d'un projet d'aménagement concerté.

Au-delà de la concertation, la procédure doit répondre aux étapes suivantes :

- La démarche doit être lancée en conférence intercommunale lors de laquelle sont discutés les contenus des deux délibérations : une première délibération sur les modalités de collaboration entre le Conseil de Territoire, la Métropole et les communes ; une deuxième délibération prescrivant l'élaboration et les objectifs et modalités de concertation. Cette dernière doit faire l'objet d'une publicité ;
- Une fois le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement effectués (ou en partie effectué), est élaboré le PADD, lequel doit être soumis à débat en Conseil de Territoire ;
- L'intégralité des pièces constituant le projet stabilisée, **le PLUi fait l'objet d'un « arrêt du projet ». L'arrêt correspond à la fin de la phase d'élaboration technique et présente le projet politiquement validé. L'arrêt fait l'objet d'une délibération du Conseil Métropolitain ;**
- Par la suite, la procédure entre dans une phase dite « administrative » débutant par l'avis des Personnes Publiques Associées courant sur une période de 3 mois ;
- Ces avis sont intégrés au dossier d'Enquête publique pour l'organisation de ladite enquête sur une période d'un mois extensible, suivi d'un rapport du commissaire enquêteur. Afin d'apporter des réponses, de réagir aux différentes remarques ou requêtes, une conférence intercommunale est organisée et entraîne potentiellement une reprise technique du dossier pour apporter les modifications nécessaires ;
- Enfin, le PLUi finalisé peut être approuvé par le Conseil de la Métropole et entrer en exécution immédiatement du fait de l'existence d'un SCoT.

2.1.2.b. Le contenu du PLUi

Au-delà du fond, orienté par les directives européennes, nationales et locales (développement durable, prise en compte environnementale, ...) et des aspects procéduriers, le PLUi est un dossier qui doit respecter une certaine forme en comprenant des pièces inévitables révélant une cohérence dans la démarche d'élaboration.

Ainsi, le dossier est constitué :

- D'un **rapport de présentation** qui constitue la pièce explicative du contexte territorial et des choix retenus dans le projet. Il est ainsi composé de différentes pièces :
 - une **synthèse du diagnostic territorial** et de l'ensemble des documents contribuant à la connaissance du territoire et d'un état initial de l'environnement en connaissance desquels est défini le PADD ;
 - d'une **partie explicative des choix** fait pour établir le projet et sa traduction réglementaire ou en OAP ;
 - d'une **évaluation du projet** validé sous l'angle environnemental et de son évolution dans le temps par la mise en place d'indicateurs de suivi ;
 - d'un **résumé non technique** de l'ensemble des pièces du rapport ;
 - d'**annexes** intégrant les éléments de diagnostics territoriaux synthétisés dans la première partie du rapport.

- D'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) dans lequel sont exposées les orientations définissant le projet politique d'urbanisme et d'aménagement. Il s'agit d'orientations stratégiques qui doivent être suffisamment concrètes pour être mises en œuvre dans les OAP et le règlement.

A Marseille Provence, le PADD est composé de deux parties : un cahier global décrivant les orientations communes et partagées à l'ensemble du territoire, ainsi que 18 cahiers communaux déclinant et adaptant ces orientations aux spécificités de chacune des communes du Conseil de Territoire.

- D'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), dans lesquelles sont définies des prescriptions ou des recommandations appliquées à l'échelle d'un site de projet, d'un quartier, voire de plusieurs sites. L'**OAP sectorielle**, véritable schéma d'aménagement à l'échelle d'un secteur particulier se distingue de l'**OAP multi-sites** qui s'applique à l'échelle de plusieurs ensembles (plusieurs zonages, plusieurs quartiers). Les OAP participent à la mise en œuvre du PADD et à l'intégration des aménagements dans leur environnement urbain et naturel. Contrairement au règlement, les OAP admettent une souplesse dans leur application et offrent une marge d'adaptation aux projets dès lors que ceux-ci respectent l'esprit des prescriptions. Elles permettent donc une plus grande adaptation des projets à leur contexte.

A Marseille Provence, les OAP sectorielles définissent des prescriptions et recommandations adaptées aux spécificités du site sur lequel elles sont dessinées. Compatibles avec le règlement, elles l'ajustent en fonction de la cohérence du projet par rapport au site.

Les OAP sectorielles peuvent se différencier selon deux catégories :

- *les **OAP d'intention** dans lesquelles des objectifs, des recommandations sont formulés pour encadrer le développement d'un secteur sur lequel des études peuvent encore être menées ;*
- *les **OAP de composition urbaine** qui s'inscrivent sur des secteurs de projet rapidement opérationnels, où un projet et une programmation urbaine ont déjà été définis et validés et dans lesquelles les prescriptions et la programmation sont affinées.*

Les OAP multi-sites ont quant à elles été définies comme de véritables compléments au règlement. Deux OAP s'appliquant sur plusieurs parties du territoire ont été définies :

- *l'**OAP Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines** a pour objectif d'œuvrer à une intégration qualitative des constructions nouvelles dans leur environnement urbain et paysager immédiat. Elle permet d'apporter plus de finesse au règlement et offre une dimension illustrée particulièrement détaillée pour celui-ci.*
- *l'**OAP Cohérence Urbanisme-Transports** définit des hauteurs (donc des densités) minimales dans des zones de bonne desserte définies le long des axes de transports en commun lourds, sur des tissus urbains au potentiel de mutation avéré.*

- De **parties réglementaires** constituées de pièces écrites et de pièces graphiques qui fixent la vocation et les règles d'utilisation des sols. Ces parties réglementaires sont composées :
 - D'un **règlement écrit** qui décrit zone par zone la vocation dominante des sols, les occupations interdites ou autorisées sous certaines conditions, les règles qui doivent s'appliquer à toutes constructions et installations (et ce, même si aucune autorisation ou déclaration administrative n'est exigée). Il s'accompagne d'un lexique expliquant et illustrant certaines notions réglementaires. A noter qu'un volume particulier est dédié aux zones spécifiques, c'est-à-dire des zones dans lesquelles des projets d'aménagement d'envergure en cours supposent la définition de règles particulières ;
 - D'un **règlement graphique** (ou plans de zonage) qui délimite les zones réglementées dans le règlement écrit (zones U, AU, A, N) ainsi que toutes les dispositions spécifiques (servitudes d'attente, de hauteur, de mixité sociale, protections patrimoniales paysagères, écologiques, architecturales, ...) et les niveaux de risques naturels ou technologiques dont la réglementation ou les modalités de compréhension de la règle sont définies dans les dispositions générales. Il reporte également les emplacements réservés ;
 - Un **tome réglementaire spécifique au patrimoine** composé, par bassin, de cahiers et de fiches descriptives et prescriptives des ensembles ou des bâtiments et ouvrages patrimoniaux concernés par une protection ;
 - Un tome dédiés aux **emplacements réservés et servitudes assimilées** lequel renvoie aux emprises identifiées dans le règlement graphique pour « réserver » des terrains en vue de la réalisation à court, moyen ou long terme, d'ouvrages publics ou d'installations d'utilité publique ou d'intérêt général. Les servitudes pour la réalisation d'aménagement d'ensemble sont également définies. L'ensemble de ces emplacements devient inconstructible dans l'attente de la concrétisation des projets, en contrepartie de quoi le droit est donné aux propriétaires de mettre la collectivité concernée en demeure d'acquiescer.

- D'**annexes réglementaires** composées de prescriptions ou contraintes que celles posées par le PLUi, à savoir :
 - Les **servitudes d'utilité publique** : régies par des législations particulières résultant de décrets et d'arrêtés préfectoraux, elles sont opposables aux autorisations des sols et s'imposent donc à toute règle du PLUi ;
 - Les **annexes informatives** dans lesquelles se retrouvent les éléments portés à connaissance du territoire, lesquelles ont concrètement eu une incidence sur certains choix du PLUi. Parmi celles-ci se trouvent les **annexes sanitaires** : elles reprennent, à titre informatif, les réseaux d'eau et d'assainissement.

2.2. UNE RELATION INEVITABLE AUX PLANS ET PROGRAMMES EXISTANTS

Le PLUi n'est pas un document isolé. Conformément aux articles L. 131-4 à L. 131-7 (anciennement article L. 111-1-1) du Code de l'urbanisme, il doit également se référer ou être compatible avec d'autres plans et programmes de planification territoriale.

Le rapport de compatibilité entre le PLUi et les documents de rang supérieur ou de planification à échelle équivalente a été simplifié depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et les deux décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

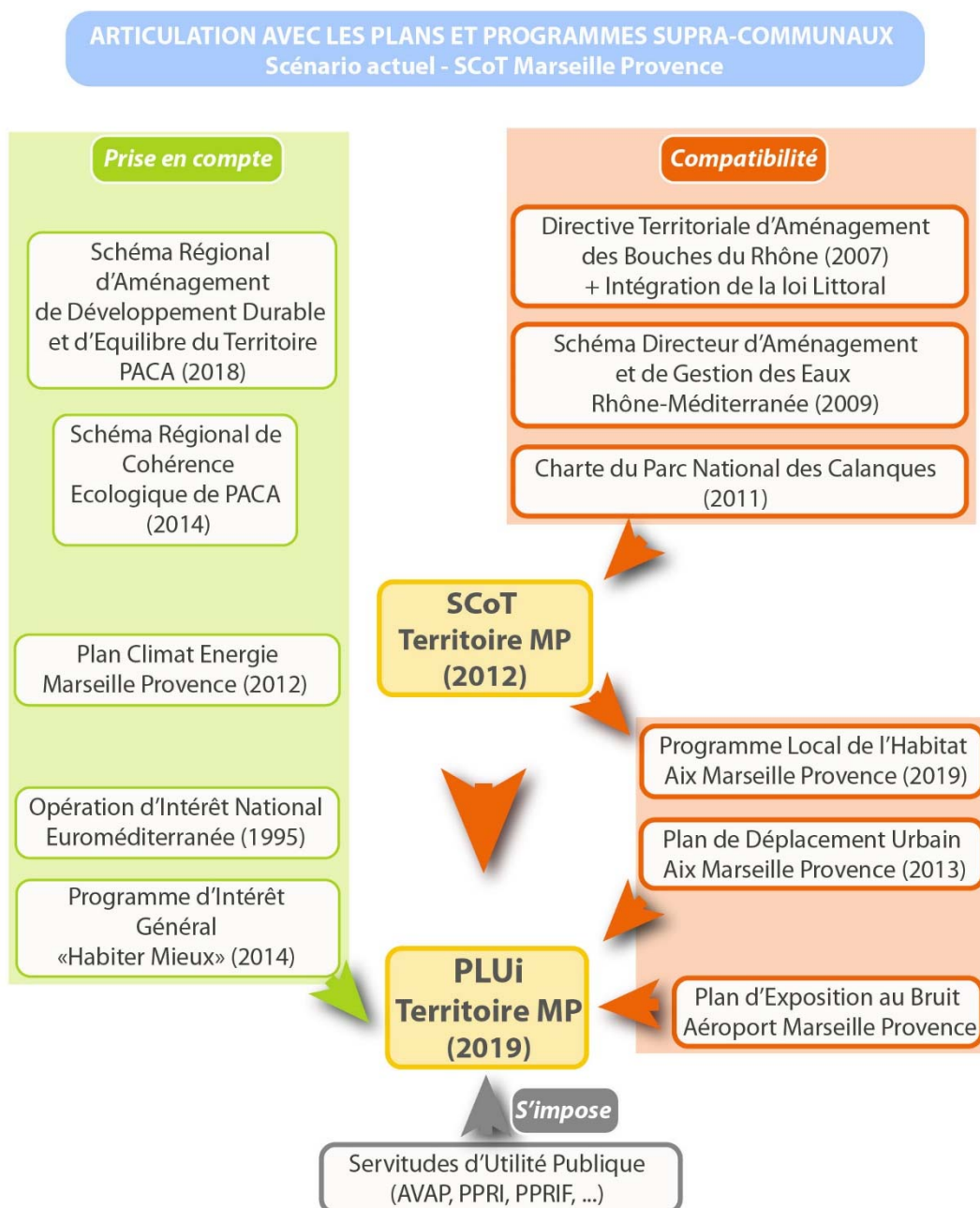
La nouvelle version du Code de l'urbanisme confirme le **rôle du SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) comme **document intégrateur** pour la compatibilité ou la prise en compte de documents d'échelle supérieure (DTA, SDAGE, SRCE, PNC, ...). Ainsi, au titre de l'article L.131-4, la principale référence du PLUi est censée être celle du SCoT lequel doit être compatible ou prendre en compte l'ensemble des autres plans et programmes de rang régional ou métropolitain. La compatibilité du PLUi avec ces documents se fait donc au travers du SCoT. En revanche, le PLUi doit être directement compatible avec trois plans et programme :

- le PDU (Plan de Déplacements Urbains) de Marseille Provence établi pour la période 2013-2022 ; à noter que la révision du PDU aura lieu peu de temps après l'approbation du PLUi. La prise en compte des nouvelles orientations ne pourra se faire que par mise à jour du PLUi ;
- le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Marseille Provence établi pour la période 2012-2018 ; à noter que la révision du PLH sera concomitante à la phase d'arrêt / approbation du PLUi. La prise en compte des nouvelles orientations ne pourra se faire que par mise à jour du PLUi post approbation ;
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Marseille Provence.

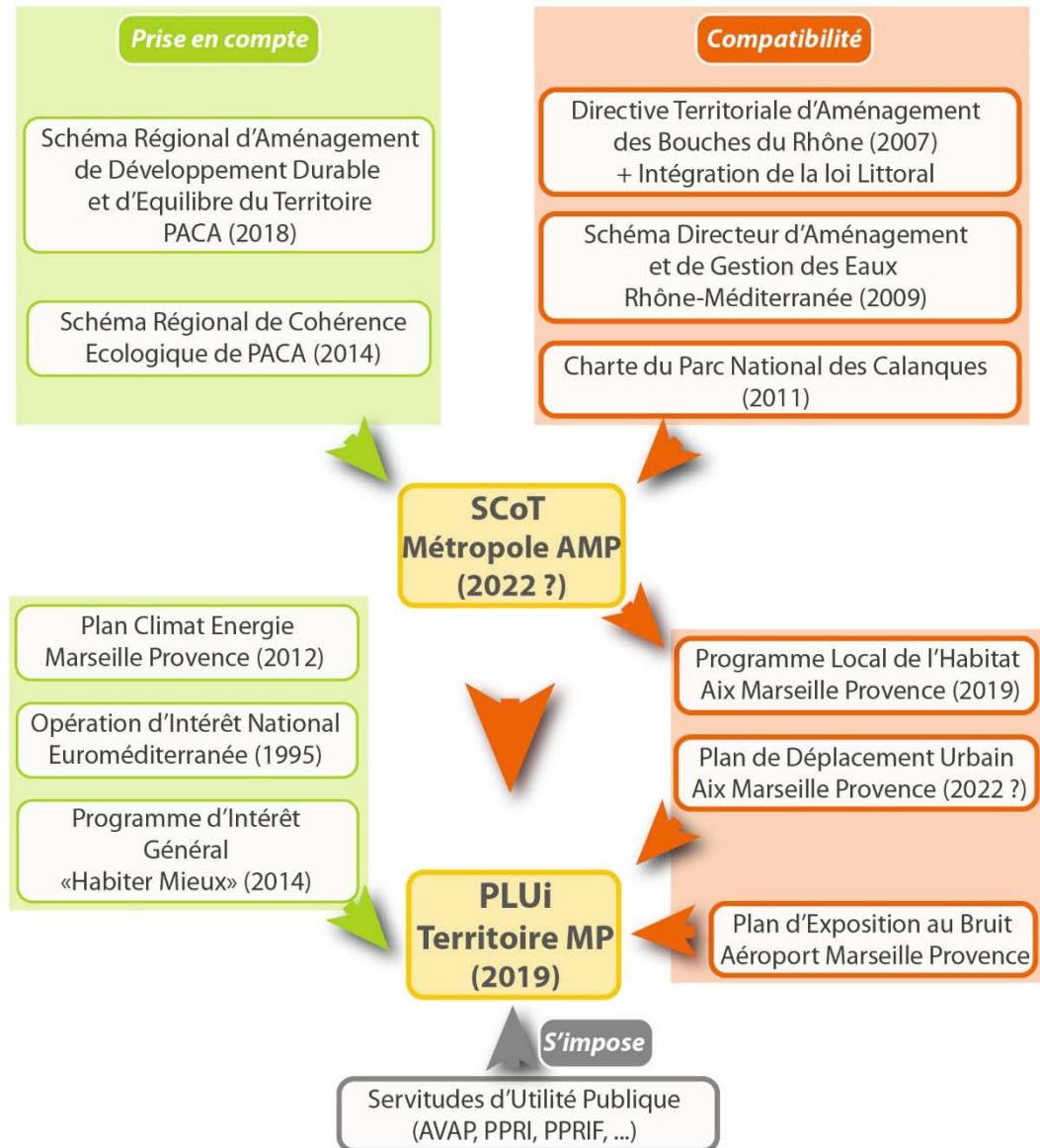
L'aspect « intégrateur » du SCoT de Marseille Provence est à relativiser du fait de son approbation en décembre 2012, soit avant l'adoption de plusieurs documents dont le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Environnementale).

La compatibilité avec l'essentiel des orientations de la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) des Bouches-du-Rhône se fait par l'intermédiaire du SCoT ; toutefois, le volet « modalités d'application de la loi Littoral » est directement imputable au PLUi, puisque celui-ci est mentionné dans ladite DTA.

Enfin, le PLUi doit prendre en compte les PIG (Projets d'intérêt Général) et les OIN (Opérations d'Intérêt National) établis sur le territoire, ainsi que le PCAET (Plan Climat Air-Energie Territorial) prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'environnement, ainsi que le SRCE.



ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX
Scénario à venir - SCoT Aix Marseille Provence



2.2.1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCoT MARSEILLE PROVENCE

Le SCoT de Marseille Provence a été approuvé le 29 juin 2012 par le Conseil communautaire de Marseille Provence Métropole. Le Schéma s'inscrit sur la période 2012 – 2030 et s'applique sur le périmètre de la Communauté Urbaine devenue Territoire Métropolitain, soit 18 communes.

Le PLUi est élaboré sur le même périmètre que le SCoT. La similitude des périmètres, la relative proximité entre les périodes d'élaboration du SCoT et du PLUi facilitent le rapport et l'intégration des prescriptions du SCoT dans le document d'urbanisme intercommunal.

Ainsi, le PLUi répond aux grandes orientations du projet et aux prescriptions du Document d'Orientations Générales du SCoT de MPM par leur déclinaison dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En effet, le document « socle » du PLUi, celui qui donne la tendance à l'ensemble du projet d'urbanisme, réglementaire et d'orientations d'aménagement programmé, s'est véritablement appuyé sur le SCoT.

➤ **Les objectifs de développement**

Le SCoT a posé le principe d'une stratégie de développement ambitieuse, en particulier en matière économique, pour favoriser l'emploi et renforcer l'attractivité et le rayonnement du Territoire aux échelles nationale et internationale : 80 000 habitants, 80 000 logements, 80 000 emplois.

A l'exception des objectifs de logements déclinés par bassin, le SCoT ne précise pas la répartition géographique des emplois.

Le PADD du PLUi devra reprendre les objectifs définis dans le SCoT et les adapter en fonction de la part déjà réalisés entre juin 2012 et 2016, année à partir de laquelle le PADD fixe ses objectifs.

➤ **Les espaces naturels et agricoles**

Le SCoT a défini, à travers une trame verte et bleue, un objectif de protéger les espaces naturels, supports de la biodiversité et de favoriser les continuités écologiques. Il préserve les espaces nécessaires à une agriculture de proximité. Il met en valeur le littoral maritime et protège les paysages du mitage, en particulier dans les secteurs d'interface.

Le PADD du PLUi pourra, sur la base des espaces protégés et des continuités définis dans le SCoT, définir sa propre trame verte et bleue, affinée en fonction des évolutions territoriales et de l'amélioration de la connaissance des continuités et réservoirs écologiques. La partie réglementaire pourra mettre en œuvre les outils mis à disposition par le Code de l'urbanisme pour affirmer la préservation des espaces naturels et agricoles de grande valeur.

➤ **La structuration du territoire**

Pour être plus performant, le territoire doit être organisé en s'appuyant sur un réseau hiérarchisé de centralités existantes, à renforcer ou à créer. L'organisation proposée dans le cadre du SCoT s'appuie sur un principe de maillage du territoire par des centralités de niveaux différents, porteuses d'objectifs de développement liés à leur rang.

Dans cette armature, les déplacements non motorisés (transports collectifs et modes doux) seront favorisés par les infrastructures adéquates, déjà définies par le SCoT et précisées par le PDU.

Le PLUi pourra préciser dans le PADD, l'armature du territoire et les différentes hiérarchies de centralités réajustées au regard des projets de transports en commun et des voies structurantes engagées ou ambitionnées sur le territoire depuis la création de la Métropole.

➤ **La consommation foncière**

La limitation de la consommation foncière est un objectif des lois Grenelle et ALUR repris par le SCoT dans l'esprit. Toutefois, le SCoT approuvé avant la mise œuvre de ces lois, ne chiffre pas les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans le respect des principes de densification et de renouvellement urbain favorisés par le SCoT, le PADD du PLUi devra chiffrer les objectifs de consommation d'espaces modérés, adaptés aux besoins de développement résidentiels et économiques ne pouvant être réalisés dans l'enveloppe urbaine. Des objectifs de densité minimale devront également être définis dans la perspective de diminuer l'étalement urbain.

➤ **Le rééquilibrage des disparités du territoire**

Dans l'esprit du SCoT et dans une logique de précision des objectifs conformément à la loi, la stratégie d'urbanisme veille à corriger les inégalités géographiques et sociales :

- en améliorant les conditions d'accès aux transports collectifs des territoires mal desservis,
- en renforçant la mixité fonctionnelle des territoires sous-équipés ou essentiellement résidentiel,
- en développant les différentes catégories de logement, en particulier le logement social, de manière équilibrée sur le territoire.

Là aussi le PLUi devra préciser les objectifs du SCoT pour faciliter la mise en œuvre de conditions d'accès aux transports collectifs améliorées, garantir les conditions nécessaires à la réalisation d'objectifs de mixités sociales et fonctionnelles pour rendre le territoire mieux équilibré, donc plus accessible. Certaines des orientations devront trouver une traduction concrète dans la partie réglementaire.

➤ **La qualité urbaine et environnementale**

Le SCoT vise le développement d'un territoire durable, c'est-à-dire un territoire mixte, équipé en structures, infrastructures et espaces verts adaptés, maîtrisant les ressources et les risques. Il ambitionne également de renforcer les proximités et favorise la protection du cadre patrimonial bâti et paysager du territoire.

Le PADD devra s'inscrire dans la continuité du SCoT sur ces aspects. La traduction des éléments de prévention, d'intégration des constructions dans l'environnement ou encore de protection des espaces de gestion et naturels dans la partie réglementaire devra également être assurée pour garantir la qualité environnementale du développement.

La compatibilité du PLUi avec le SCoT de Marseille Provence demeure sur une courte durée car le SCoT métropolitain est en cours d'élaboration et devrait être approuvé peu de temps après le PLUi. Le cas échéant, le PLUi devra faire l'objet d'une mise à jour ou d'une modification pour intégrer les éventuelles évolutions apportées par le SCoT d'Aix Marseille Provence et être compatible avec celui-ci.

2.2.2. LA CONFORMITE AVEC LA LOI LITTORAL ET AVEC LE VOLET LITTORAL DE LA DTA

Le territoire de Marseille Provence compte 9 communes soumises aux dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et la mise en valeur du littoral, communément appelée « loi Littoral », codifiée aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants.

La DTA des Bouches-du-Rhône précise les modalités particulières d'application de cette loi. Elaborées au regard des particularités géographiques locales du territoire, ces modalités ont un caractère prescriptif et s'imposent aux documents d'urbanisme locaux, mais sont également applicables directement à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tout travaux.

En revanche, lorsque la DTA ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires restent applicables sur le territoire.

Ainsi, le PLUi intègre les principes d'aménagement et de protection qui s'appliquent aux communes concernées par la « loi Littoral ». Un travail a été mené dans ce cadre pour la délimitation d'espaces ciblés par la loi et la DTA, dans lesquels celle-ci s'applique sur toute zone du PLUi. Il s'agit :

- des **Espaces proches du rivage (EPR)** dans lesquels la morphologie des constructions nouvelles doit correspondre à celle des constructions existantes et où l'extension à l'urbanisation doit être fortement limitée ;
- des **Espaces Naturels Remarquables (ENR)** où la préservation des caractéristiques environnementales et paysagères est primordiale ;
- des **coupures à l'urbanisation** dont le maintien est déterminant pour le fonctionnement écologique des secteurs littoraux.

A ces espaces s'ajoutent les prescriptions législatives applicables dans la « **bande des 100 m** » à partir du rivage.

Les explications de la méthode, la justification des choix retenus pour l'application de la loi sont déclinées dans le Volume 3 du présent Tome, au chapitre 3.5. Les dispositions relatives à la prise en compte de la « loi Littoral ».

2.2.3. LA COMPATIBILITE AVEC LE PDU DE MARSEILLE PROVENCE

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Marseille Provence a été approuvé le 28 juin 2013 par le Conseil Communautaire de Marseille Provence Métropole. Le Plan s'inscrit sur la période 2013 – 2023 et s'applique sur le périmètre de la Communauté Urbaine devenue Territoire Métropolitain, soit 18 communes.

Le document s'appuie sur un diagnostic synthétique faisant état des mobilités sur le territoire en fonction de différentes échelles et lieux de déplacements quotidiens :

- les déplacements internes au centre-ville de Marseille,
- l'accès au centre-ville depuis les arrondissements périphériques de Marseille et les autres communes du territoire,
- les déplacements internes aux quartiers périphériques de Marseille,
- les déplacements internes aux communes hors Marseille,
- les autres déplacements réalisés vers les territoires voisins ou depuis les communes hors Marseille vers les quartiers périphériques de Marseille.

Ce détail dans l'analyse permet de préciser des axes d'interventions adaptés aux modes de déplacements de la population. Les grands enseignements démontrent une augmentation du nombre de déplacements tous modes confondus avec une baisse historique de la part modale de la voiture, au profit des modes piétons, transports collectifs et deux-roues motorisés. L'usage du vélo, bien qu'en augmentation, demeure marginal.

Fort de ce constat et de stratégies de déplacements déclinées en fonction du contexte géographique et des mobilités analysées, le **PDU dresse 5 axes stratégiques pour l'horizon 2023 :**

1. Des centralités où règne une mobilité douce :

- réaménager l'espace public au profit des modes actifs,
- multiplier les équipements facilitant l'usage du vélo,
- adopter une nouvelle stratégie de stationnement public,
- optimiser l'organisation des livraisons en centre-ville.

Au travers du PADD, le PLUi pourra reprendre ces grandes orientations et les décliner dans le zonage sous la forme d'emplacements réservés pour la réalisation d'élargissement de voies ou d'équipements nécessaires à la mise en œuvre de cette stratégie.

2. Une armature organisée autour de pôles stratégiques de transport :

- mettre en œuvre un réseau de voirie support de tous les modes de transport,
- construire un réseau efficace de transports collectif,
- mailler le territoire de pôles d'échanges conçus comme des lieux de « rendez-vous »,
- densifier les réseaux de transports collectifs dans les secteurs déficients,
- articuler urbanisme et organisation des déplacements.

Au travers du PADD, le PLUi pourra reprendre ces grandes orientations et les décliner dans le zonage par le biais de zones favorisant la densification dans les secteurs les mieux desservis par l'offre en transport en commun. Le recours aux emplacements réservés pour la réalisation d'élargissement de voies ou d'équipements nécessaires au développement de l'offre en transport collectif pourra également être envisagée.

3. Une organisation efficace pour le rayonnement du territoire :

- assurer une meilleure desserte des grands équipements stratégiques métropolitains,
- mieux organiser la logistique d'agglomération,
- élaborer un Plan de Déplacements Touristiques,
- dynamiser les réflexions à l'échelle de l'aire métropolitaine.

Au travers du PADD, le PLUi pourra reprendre ces grandes orientations et les décliner dans le zonage par le biais d'emplacements réservés.

4. Des actions ciblées en matière de protection de l'environnement :

- réguler les accès aux sites naturels,
- mettre en œuvre des dispositifs spécifiques pour la qualité de l'air.

Au travers du PADD, le PLUi pourra reprendre ces grandes orientations et contribuer à la régulation des accès aux massifs par la définition d'emplacements réservés permettant l'acquisition pour la réalisation d'aire de stationnement en entrée de site.

5. La sensibilisation citoyenne aux enjeux d'une mobilité raisonnée :

- animer le territoire pour une sensibilité plus raisonnée,
- diffuser une « culture de la mobilité »,
- mettre en œuvre une communication ciblée,
- mettre en place un dispositif partenarial de suivi-évaluation.

Au travers du PADD, le PLUi pourra reprendre ces grandes orientations, notamment pour contribuer à la diffusion d'une « culture de la mobilité » et participer à la communication à mettre en œuvre.

2.2.4. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE MARSEILLE PROVENCE

Le PLH de Marseille Provence devient caduque fin 2018. Il doit être remplacé par le PLH Métropolitain d'Aix Marseille Provence qui sera approuvé d'ici 2020 et avec lequel le PLUi devra être mis en compatibilité dans les trois ans à compter de cette date.

2.2.5. LA COMPATIBILITE AVEC LE PEB DE L'AERODROME DE MARSEILLE-PROVENCE

Le **Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Marseille – Provence** a été arrêté par la Préfecture des Bouches-du-Rhône, le 4 août 2006.

C'est un instrument juridique destiné à **réglementer l'urbanisation en limitant les droits à construire dans les zones de bruit** au voisinage des aéroports. Les dispositions du PLUi doivent être compatibles à celles définies dans ce plan.

Le PEB a une portée préventive en ce sens qu'il **limite l'installation de nouveaux habitants dans les secteurs exposés et susceptibles d'être exposés** à un certain niveau de bruit (indice Lden).

Il **définit 4 zones** (A, B, C et D) représentant chacune un niveau d'exposition au bruit due au passage des avions sur des zones habitées ou susceptibles de l'être. Ces zones font l'objet de règles relatives aux destinations autorisées ou non s'imposant aux documents et autorisations d'urbanisme :

- une **zone A de gêne très forte**, qui recouvre l'aéroport et son voisinage immédiat, n'autorisant **aucune construction d'habitat**,
- une **zone B de gêne forte**, permettant quelques **aménagement très réduit de l'habitat existant**,

- une **zone C de gêne modérée**, autorisant des **constructions individuelles non groupées** sous certaines à condition qu'elles ne génèrent qu'une faible augmentation de la population soumise aux nuisances,
- une **zone D de gêne faible**, ne comportant **pas de contraintes particulières en matière d'urbanisme** mais impose une information des populations concernées ainsi que des mesures d'isolation acoustique.

En somme, **le PEB contraint fortement la réalisation de logements** non liés à une activité aéroportuaire. En revanche, il admet globalement les activités économiques et commerciales, les équipements publics ou collectifs, ou les constructions liées à l'activité agricole.

Le PLUi doit donc être compatible avec ces règles et **ne peut donc permettre une densification importante dans les secteurs couverts par le PEB**. Ainsi, une commune comme Saint-Victoret, quasi intégralement couverte par ces périmètres ne pourra pas faire l'objet d'une dynamique de croissance de la population.

2.2.6. LES PLANS ET PROGRAMMES PRIS EN COMPTE

2.2.6.a. L'OIN Euroméditerranée

L'**Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée** a été créée le 13 octobre 1995 via la création de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) par décret ministériel. L'EPAEM réunit initialement l'État, la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Conseil Général des Bouches-du-Rhône.

La structure a pour **missions principales**, la **qualité de vie** (amélioration des logements et des espaces publics, équipements et services de proximité...), **l'aménagement et l'urbanisme** (plans et réalisations de grandes transformations urbaines), le **développement immobilier** (programmation et montage d'opérations...), le **développement économique et l'emploi** (études marketing à l'accueil d'entreprises et d'investisseurs...). Pour mener à bien ces missions, l'EPA est chargé d'établir la **stratégie d'intervention urbanistique**, de piloter les actions et de conduire les opérations d'aménagements la mettant en œuvre.

Pour mettre en œuvre la stratégie définie, l'EPA a créé plusieurs Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) se dotant ainsi d'outils opératoires pour **impulser la requalification / réhabilitation des anciens quartiers** industriels et d'entrepôts, des quartiers de faubourgs situés entre l'Hypercentre et le littoral du GPMM.

Ainsi, les ZAC Saint-Charles, la Joliette, Cité de la Méditerranée, Littorale, mais également l'opération République ont été mises en œuvre par l'EPA et permis de nombreuses réalisations urbaines.

Les ZAC font l'objet de **schémas d'aménagement et de programmation qui engagent l'EPA à leur réalisation**.

Le PLUi doit prendre en compte les projets et leur dossier de réalisation. Ainsi, que ce soit par le biais de la partie réglementaire ou des OAP, les projets de l'OIN devront être intégrés dans le PLUi.

Un **travail de co-construction avec les équipes de l'EPA** est mis en œuvre pour s'assurer que le PLUi ne soit pas un frein aux opérations d'intérêt général programmées.

2.2.6.b. Le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux »

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) 2015-2020 « Habiter Mieux - Lutte contre la précarité énergétique », adopté le 9 octobre 2014 par le Conseil de Communauté de MPM, renforce l'action engagée dans le cadre du PIG 2011-2014 « Amélioration de l'habitat ancien dégradé ».

Ce programme poursuit cinq objectifs majeurs :

- la **lutte contre l'habitat dégradé** en réduisant le nombre de logements vétustes – le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) – au sein du Territoire de Marseille Provence. 45 000 logements en résidence principale, concentrés dans les centres anciens de Marseille, Maignane et La Ciotat sont touchés, soit 71% du PPPI du département. Il s'agit par la même occasion d'améliorer les conditions de vie des ménages en aidant les travaux de requalification ;
- la **lutte contre la précarité énergétique** en accompagnant les travaux de rénovation thermique dans les logements les plus énergivores. 34% du parc de logements est en classe énergétique E, F ou G. La facture énergétique des ménages les plus en difficulté sera ainsi réduite ;
- **l'adaptation des logements à la perte d'autonomie** pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées ;
- la **lutte contre les logements vacants** afin d'augmenter l'offre locative ;
- la **remise sur le marché locatif privé de logements rénovés** de qualité à loyers modérés.

Au travers du PADD, le PLUi prend en compte les objectifs du PIG de Marseille Provence « Habiter Mieux » par la définition d'orientations incitant l'amélioration du parc de logements, de la diversification des statuts d'occupation dans le parc rénové ou encore la diminution de la vacance. Au-delà, le PLUi, par la définition de règles adéquates, peut inciter à la rénovation par l'extension, la surélévation des constructions.

2.2.6.c. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA est le document d'échelle régionale de définition de la trame verte et bleue. Il a vocation à servir de cadre de référence aux différents documents et projets d'aménagement du territoire d'échelle infrarégionale. Co-piloté par l'État et la Région, il a été approuvé par arrêté préfectoral le 26 novembre 2014.

Le **SRCE doit être « pris en compte »** par le PLUi. En d'autres termes, les orientations et les choix faits dans le cadre du document d'urbanisme, devront traduire l'esprit des orientations stratégiques et des actions du schéma régional, pour construire leur propre projet de Trame verte et bleue.

Les principaux éléments de diagnostic concernant le territoire sont repris dans l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi. A partir des éléments de trame verte et bleue définis, le SRCE définit deux objectifs stratégiques répartis entre les continuités écologiques et les corridors écologiques (au 1/100 000) :

- la **« préservation optimale »** pour les espaces dont l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé satisfaisant ;
- la **« remise en état optimale »** pour les espaces faisant l'objet de pressions importantes.

En traduction des objectifs, le plan d'action stratégique se compose de **4 orientations stratégiques**, déclinées en 19 actions, l'ensemble étant opposable aux documents d'urbanisme selon le degré de « prise en compte ».

Le SRCE identifie le PLUi comme un outil important pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue, notamment pour affiner son tracé en cohérence avec les territoires proches (action 1) et pour développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration (action 4).

Ci-après, sont listées les orientations stratégiques et actions du plan d'action SRCE trouvant une traduction dans le PLUi :

Orientations stratégiques (OS)	N°	Actions	Modalités de prise en compte dans le PLUi
OS 1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques	1	Co-construire la Trame Verte et Bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales	> PADD : Reprise de la TVB définie dans le SCoT et des ENR et coupures d'urbanisation de la DTA ; > Règlement : Définition de zonages de protection (A strict ou N) et d'une trame de préservation des boisements et continuités écologiques (EBC, L. 151-19) > Règlement : protection de la ripisylve (L.151-19) et des abords des cours d'eau ou talwegs par une bande inconstructible
	2	Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables	> PADD : Priorité donnée à la densification et au renouvellement urbain > PADD : Définition d'une enveloppe maximale d'ouverture à l'urbanisation correspondant aux besoins > Règlement : mise en adéquation du zonage et du règlement pour favoriser la densification et le renouvellement et limitation des zones d'ouverture à l'urbanisation
	3	Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE	> Règlement : Définition de zonages de protection (A strict ou N) et d'une trame de préservation des continuités écologiques (EBC, L. 151-19)
	4	Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration	> Règlement : Définition d'espaces verts et de pleine terre dans des proportions importantes > OAP QAFU : application et détail de la mise en œuvre des règles pour favoriser la « nature en ville »
	5	Mettre en cohérence et assurer la continuité dans le temps les politiques publiques territoriales	> PLUi compatible avec le SCoT et la DTA
	6	Mettre en œuvre le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône Méditerranée	<i>SDAGE intégré dans le SCoT</i>
	10	Améliorer la transparence des infrastructures linéaires existantes	> PADD : préservation des espaces situés de part et d'autres des franchissements des infrastructures
OS 2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques	13	Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture	> PADD : protection stricte des espaces agricoles à fort enjeu environnemental et en zone urbaine et encourage les pratiques de sylvo-pastoralisme > Règlement : définition d'un zonage très peu constructible dans les espaces les plus sensibles ou mobilisation de l'outil L.151-19 pour préserver les terres

Orientations stratégiques (OS)	N°	Actions	Modalités de prise en compte dans le PLUi
			cultivées de petite surface en zone urbaine > Règlement : constructibilité très fortement limitée mais admise sur des sites du sylvo-pastoralisme

Les Orientations Stratégiques n°3 et 4, respectivement « **Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture** » et « **Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins** » ne trouvent pas de traduction possible dans le PLUi.

3. Le PLUi, la traduction d'une philosophie de l'aménagement du Territoire Marseille Provence

La législation, les directives européennes, l'ensemble des documents à prendre en compte constituent un cadre dans lequel doit s'inscrire le projet de PLUi. Dans le respect de ce cadre et avant même l'analyse fine du territoire par les diagnostics et l'état initial de l'environnement, Marseille Provence a exprimé sa position quant à son développement à venir, par trois grands axes de projet décrits dans la délibération de prescription du PLUi.

3.1. LES FONDEMENTS DU PROJET DE PLUi

Le projet de PLUi s'appuie sur trois axes fondateurs dessinés par les élus locaux, au regard de leur connaissance, leur pratique du territoire. Ces trois axes visent un développement :

- Ambitieux, pour répondre aux enjeux métropolitains,
- Équilibré, pour répondre aux impératifs de fonctionnement fluidifié du territoire et aux besoins de la population en logements, en services et en emplois,
- Qualitatif, pour préserver, valoriser le cadre de vie constitué par l'écrin de nature (collines, mer, terres agricoles) qui encadre l'urbanisation et par les qualités architecturales et paysagères de certains quartiers.

3.1.1. UNE AMBITION D’AFFIRMATION DE SON POSITIONNEMENT EURO-MEDITERRANEEN ET LITTORAL

Le territoire Marseille Provence est porteur d'une identité forte, commune à tous ses habitants : la mer. Que ce soit sous des aspects environnementaux, patrimoniaux ou économiques et touristiques, le caractère maritime du territoire est indéniable. Le PLUi doit contribuer à sa valorisation par les orientations qu'il prend, des règles de préservation des paysages urbains et naturels, les projets d'aménagements qu'il met en œuvre.

La proximité de la mer, l'existence d'un Grand Port Maritime ouvre le territoire sur la Méditerranée, terrain d'échanges des connaissances et économiques. Le port, l'aéroport Marseille Provence, la gare Saint-Charles et les nœuds autoroutiers au nord et à l'est du territoire lui confèrent un statut de carrefour et de véritable plateforme. Le statut de métropole euro-méditerranéenne suppose donc l'inscription dans des dynamiques de développement / renouvellement permanent de la Ville et de ses usages pour la rendre toujours plus attractive et compétitive.

Le Territoire est porteur de cette ambition dans une perspective durable, donnant ainsi au plus grand nombre l'accès aux attributs métropolitains (emplois, mobilité locale à internationale, activités, ...).

Le PADD du PLUi reprend très clairement cette ambition en y accordant un chapitre entier. Ce chapitre trouve sa traduction dans les autres pièces du PLUi que sont les OAP et les pièces réglementaires, dans lesquelles les quartiers participant au rayonnement et moteurs du développement du territoire, font l'objet d'orientations favorisant la densité, la mixité fonctionnelle, la création d'emplois et l'accessibilité renforcée.

3.1.2. L’EQUILIBRE TERRITORIAL

En aménagement du territoire, l'équilibre est l'apanage du développement durable qui se révèle sous plusieurs formes :

- entre urbain et nature,
- entre ambitions de développement et réceptivité du territoire (capacité du territoire, de ses structures et infrastructures – voies, réseaux de transports en commun, assainissement – à accueillir le développement),

- entre les différentes formes de logements,
- entre les dynamiques de logements et d'emplois.

Sur un territoire où les dynamiques de développement urbain passées ont généré certains déséquilibres accentués par la géographie. Ces différentes approches de l'équilibre sont des données primordiales dans la vision d'un territoire où l'environnement naturel retrouve une place importante, où les logiques de développement du logement sont en adéquation avec les besoins, mais également avec la géographie, le niveau d'emplois et d'équipements des communes et de leur quartier. Au final, il s'agit d'éviter l'accroissement des inégalités de ce territoire.

Ainsi, le PLUi mettra en avant les orientations permettant de mieux cibler les secteurs de développement à venir. L'intensification des quartiers centraux, bien desservis et équipés sera privilégiée à l'étalement urbain ou à la densification des quartiers périphériques. La mixité fonctionnelle à l'échelle des quartiers sera également un levier du développement compact et équilibré. Les effets de ce type d'orientation devraient être une plus grande préservation voire une reconquête des secteurs de nature (massifs, boisements, parcs, terres agricoles, ...), mais aussi des conditions de déplacements facilitées pour les futurs usagers, un niveau d'équipements de qualité assuré, et une proximité renforcée aux lieux d'emplois pour les habitants. Le renforcement des centralités s'accompagne également d'un renforcement du maillage viaire et en transports en commun efficaces dont l'intégralité du territoire devrait bénéficier.

L'équilibre recherché dans les logiques d'aménagement et d'urbanisation du territoire doit ainsi contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et des conditions d'accueil des voyageurs.

3.1.3. LA QUALITE DU CADRE DE VIE, UNE CHANCE A VALORISER

Le « cadre de vie » régulièrement mis en avant pour valoriser le territoire est bien souvent associé à la qualité paysagère et aux conditions météorologiques. Si ces qualités liées à la géographie sont indéniables, elles ne couvrent pas l'intégralité des paramètres fondant le cadre de vie. Si la notion reste subjective (chacun peut définir un cadre de vie idéal qui lui reste propre) un certain nombre de critères peuvent contribuer à sa définition : la perception et/ou la proximité à la nature, la qualité du paysage urbain (architectures, composition et de gestion des espaces publics), la nature en ville, le niveau d'équipements scolaires, de loisirs (sport, culture), de santé, le niveau de services, de commerces et leur proximité, la qualité des déplacements (confort des usages, temps, praticité), la proximité entre lieu de résidence et lieu d'emploi, la qualité d'habitat (qualité constructive, densité raisonnée, espaces d'agrément, ...), la protection par rapport aux risques naturels, l'absence de pollutions, la sécurité, les conditions climatiques, ...

Au travers du PLUi, le Territoire s'engage donc à mettre en valeur la qualité de son cadre de vie par l'amélioration de l'essentiel de ces aspects sur lequel il peut avoir une prise. L'ambition est de favoriser le bien-être de la population par la poursuite des efforts faits en termes d'aménagement.

Dans le prolongement de la philosophie établie pour devenir un territoire plus équilibrée, le PLUi recueille des outils susceptibles de contribuer à la valorisation et à l'amélioration du cadre de vie. Au-delà des orientations générales du PADD, les orientations d'aménagement de programmation et la partie réglementaire peuvent définir les qualités d'aménagement à l'échelle de chaque parcelle, des localisations d'espaces publics à aménager, d'équipements dans des secteurs de projet. Il définit également la « juste densité » admise dans les zones du règlement graphique.

Par l'intermédiaire du PLUi, le Territoire souhaite mettre en œuvre un projet d'aménagement durable, mené :

- **ambitions de développement et de rayonnement portées sur des secteurs stratégiques et apaisement des dynamiques urbaines dans les secteurs peu équipés ;**
- **ferme volonté de préservation des espaces naturels ou agricoles sensibles et extensions urbaines maîtrisées pour réaliser les objectifs de logements et d'emplois ;**

- **valorisation du cadre paysager et maritime pour une attractivité touristique conservée et renforcement de l'économie productive ;**
- **densification progressive de la ville et garantie d'une qualité d'habiter par des densités et des formes urbaines contrôlées.**

Ces ambitions à double entente se retrouvent dans le PLUi, développées dans toutes les orientations du PADD. Elles constituent toute la philosophie du projet de territoire de Marseille Provence, laquelle est concrètement mais partiellement traduite dans le règlement et les OAP pour assurer la durabilité des aménagements.

3.2. UNE DECLINAISON DE LA PHILOSOPHIE DANS TOUTES LES PIECES OPPOSABLES

Le règlement assorti ou non des OAP recèle de nombreux outils permettant la réalisation des ambitions du Territoire en termes de renforcement des centralités, densités des quartiers, qualité d'aménagement des parties constructives, programmation d'équipements et d'espaces publics, préservation des grands espaces de nature et des espaces verts urbains.

3.2.1. LE REGLEMENT, MISE EN ŒUVRE DES AMBITIONS DU TERRITOIRE

Plusieurs articles du règlement écrit, ainsi que des prescriptions particulières du règlement graphique contribuent à la mise en œuvre du PADD, donc à la traduction réglementaire de la philosophie d'aménagement du Territoire.

Le premier levier est la **définition des zones et de leurs caractéristiques** figurées par des **règles morphologiques** (articles 4, 5, 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone). Le zonage traduit concrètement la densité urbaine potentielle souhaitée sur le territoire. Sur ce plan, le choix est globalement fait, en cohérence avec le PADD, de renforcer cette densité dans les secteurs de centralités (constructions sur plusieurs niveaux – R+4 et plus – et emprises au sol importantes) et d'apaiser la densification des secteurs périphériques, moins bien desservis (densification possible dans le respect des formes urbaines dominantes) voire de la limiter fortement dans les secteurs les plus contraints faiblement desservis, particulièrement boisés et soumis à des risques.

La définition du zonage permet également de circonscrire les zones urbaines et de **reconnaître pleinement les zones naturelles ou agricoles** dans lesquelles la constructibilité est strictement limitée à certains cas liés à la vocation de la zone. Ces zones assurent la préservation des massifs dans leur limite existante et la protection des plaines et espaces agricoles dans leurs fonctions agronomiques et paysagères.

Le règlement influe également sur la mixité fonctionnelle des secteurs, en admettant des surfaces maximales de commerces dans les zones urbaines mixtes, ainsi que des bureaux, permettant potentiellement la réalisation de projets connexes entre activité et habitat.

D'autres articles du règlement conditionnent la qualité du cadre de vie dans les projets à venir par la réglementation des aspects qualitatifs des constructions et de la composition urbaine : la distance des constructions les unes par rapport aux autres, les retraits ou alignements par rapport aux voies en fonction des ambiances urbaines, la faible emprise au sol pour limiter l'épaisseur des bâtiments ou leur effet de masse, et pour laisser plus de place aux espaces verts à l'échelle de chaque parcelle, lesquels font également l'objet de réglementation dans leur composition. Egalement, la composition et le traitement des façades sont des éléments dirigeables par la règle. Ainsi, le règlement peut administrer plusieurs composantes du cadre de vie et de la qualité d'habitat. Ces paramètres sont renforcés par l'OAP « Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines ».

3.2.2. L'OAP QUALITE D'AMENAGEMENT ET FORMES URBAINES, L'ACCENT SUR L'INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

La philosophie de développement du territoire s'appuie grandement sur la qualité intrinsèque de celui-ci, l'écrin naturel dans lequel il s'inscrit mais aussi les qualités d'habiter certains quartiers de centralités patrimoniaux ou d'autres périphériques aux densités raisonnables et au couvert végétal préservé.

Par la définition d'une OAP axée sur la qualité d'aménagement à la parcelle et les formes urbaines générées par les projets à venir, le PLUi porte pleinement cette philosophie en mobilisant les outils favorisant l'intégration qualitative des opérations dans leur environnement urbain comme naturel. Ainsi, au-delà des règles écrites, l'OAP permet d'aller plus loin dans les prescriptions et les recommandations faites aux porteurs de projets immobiliers. L'insertion des projets dans le tissu environnant, la préservation d'espaces végétalisés d'agrément, de perméabilité dans les bâtiments pour préserver des vues sur le paysage sont quelques exemples des outils définis par cette OAP particulièrement adaptée au territoire.

Par la définition d'orientations adaptées au contexte, le Territoire émet un signe fort pour éviter la reproduction systématique de projets architecturaux. Si la qualité architecturale est clairement recherchée, la place faite aux espaces libres qui plus est végétalisés constitue également un socle de l'OAP. L'intensification de la végétation à l'échelle de chaque opération répond tant à des critères d'agrément du cadre de vie immédiat, qu'à des impératifs écologiques ou encore de gestion des risques inondation.

Marseille Provence se dote ainsi d'un outil de mise en valeur des formes urbaines et d'habitat les plus qualitatives et attractives de son territoire que sont, les quartiers patrimoniaux des centres anciens, les quartiers de faubourg, des tissus de collectifs ou de pavillons laissant une place importante à la végétation.

3.2.3. LES OAP SECTORIELLES, DES OBJECTIFS PORTES PAR L'AMENAGEMENT DE SECTEURS STRATEGIQUES

Les ambitions d'un développement métropolitain, l'équilibre du développement territorial ainsi que la qualité urbaine et architecturale sont autant d'aspects qui trouvent une traduction dans les OAP sectorielles. Leur recours doit permettre de faciliter la réalisation des projets urbains dans le respect des engagements du Territoire.

Ces OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques du territoire souvent bien desservis par les transports en commun ou participant à l'équilibre d'un développement à l'échelle du territoire. Elles se retrouvent donc sur des secteurs d'urbanisation future constitutifs de nouveaux quartiers d'importance locale, comme sur des secteurs de renouvellement urbain (ancienne Zone Urbaine Sensible) ou d'autres porteurs de projets d'envergure métropolitaine (Euroméditerranée, Quartiers Libres, Florides, ...). L'importance des projets concernés suppose la réalisation d'aménagements cohérents et concertés.

Dans les secteurs d'OAP, les programmations ou ambitions affichées doivent permettre la réalisation d'une partie importante des objectifs chiffrés du développement du Territoire. Elles assurent donc en partie la concrétisation des ambitions de Marseille Provence. Pour cela, elles conditionnent grandement les aménagements à des objectifs de maillage des quartiers, de programmation en termes de logements, d'activités économiques et/ou d'équipements, mais précise également les principes de compositions urbaines et paysagères adaptés au quartier.

4. Composition du dossier de PLUi

PIECE	TOME	VOLUME
PIECES ADMINISTRATIVES	A. Pièces administratives	A.1. Actes administratifs
RAPPORT DE PRESENTATION	B. Introduction	B.1. Introduction générale
		B.2. Lexique
	C. Diagnostics	C.1. Diagnostic territorial synthétique
		C.2. Etat initial de l'environnement
	D. Explications des choix	D.1. Introduction de l'explication des choix
		D.2. Explications des choix retenus pour le PADD
		D.3. Explications des choix pour le règlement
		D.4. Explications des choix pour les limites de zones
		D.5. Explications des choix pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation
	E. Evaluations du projet	E.1. Evaluation environnementale
		E.2. Indicateurs de suivi
	F. Résumé non technique	
	G. Annexes	G.1. Diagnostic territorial
		G.2. Identification et protection de la trame verte et bleue
		G.3. Constitution et évolution du tissu urbain
H. Evolutions du PLUi	<i>Tome réservé aux modifications et révisions post-approbation</i>	
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	I. PADD	
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	J. OAP Sectorielles	J.1. Bassins Ouest, Centre (hors Marseille) et Est
		J.2. Bassin Centre (Marseille)
	K. OAP Multi-sites	K.1. OAP Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines
		K.2. Cohérence Urbanisme Transport
REGLEMENT – PIECES ECRITES	L. Règlement	
	M. Règlement des zones spécifiques	
		N.1. Dispositions communes

	N. Règlement : volet patrimonial	N.2. Dispositions spécifiques : bassin Ouest
	N. Règlement : volet patrimonial	N.3. Dispositions spécifiques : bassin Centre
	N. Règlement : volet patrimonial	N.4. Dispositions spécifiques : bassin Est
	O. Règlement : servitudes d'urbanisme	O.1. Liste des emplacements réservés
REGLEMENT – PIECES GRAPHIQUES	P. Planches zonage	O.2. Autres servitudes (attente de projet, mixité sociale, ...)
	Q. Autres planches	
ANNEXES	R. Servitudes d'Utilité Publique	
	S. Annexes informatives	
	T. Périmètres divers	