PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1b

RAPPEL DU CONTENU ET DE LA PORTEE DU PADD

Après l'élaboration du diagnostic territorial, dont les éléments ont été présentés à la concertation lors de deux réunions publiques qui se sont tenues en février et mars 2010, la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) représente la deuxième étape de travail dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD constitue une pièce maîtresse du PLU, chargée de présenter de manière synthétique les choix politiques de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement et de traduire le projet de planification urbaine à long terme des Pennes Mirabeau, dans une logique de développement durable.

Il est une des pièces constitutives du PLU, tel qu'énuméré à **l'article L123-1** du Code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme ... comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il peut en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ».
Désormais, le PADD devra en outre *définir les orientations générales de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers ... et arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs pour l'ensemble de la commune.* Il devra également *fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

RAPPEL DES DONNEES PROPRES AU TERRITOIRE

La commune des Pennes Mirabeau, d'une superficie de 3 366 ha, se situe au point de jonction de l'agglomération marseillaise, du Pays d'Aix et de celle des rives de l'Etang de Berre.
Il s'agit d'une commune de 20 406 habitants, qui s'est fortement développée depuis une quarantaine d'années, et dont la population a doublé depuis 1968. Conséquence de cette croissance démographique, le territoire des Pennes Mirabeau a subi un important étalement urbain.

La commune présente une géographie complexe, éclatée en plusieurs pôles d'urbanisation séparés par des éléments du relief jouant le rôle de coupures d'urbanisation.
La commune se situe en effet à la jonction de trois grands éléments du relief remarquables des Bouches du Rhône : la chaîne de l'Estaque à l'Ouest; la chaîne de Vitrolles et le Plateau de l'Arbois au Nord; et plus à l'Est, la chaîne de l'Etoile.

Outre ces éléments naturels, la commune est morcelée par de grands axes routiers et autoroutiers qui la traversent et qui lui offrent une bonne desserte : les autoroutes A7, A55, A51 et les routes départementales RD 113 et RD 368, anciennement routes nationales.

Compte tenu de ces éléments, l'urbanisation de la commune s'est réalisée en plusieurs entités urbaines, contribuant à l'identité de « ville plurielle », propre aux Pennes Mirabeau :

- au Sud-Est, les quartiers de la Gavotte et des Cadeneaux, dans la continuité de Marseille,
- au centre, le vieux village des Pennes, Chef lieu,
- à l'Ouest, les secteurs de Plan des Pennes, Pallières et l'Agavon,
- à l'Est, Plan de Campagne
- enfin en limite Nord, des secteurs d'habitat résidentiel diffus : les Barnouins et la Voilerie et des secteurs d'habitat plus denses : Les Pinchinades, tournés vers l'Etang de Berre.

Il est donc aujourd'hui nécessaire de définir une politique d'aménagement plus économe en surfaces et plus respectueuse des grands éléments du paysage naturel, agricole et forestier, par un renforcement des pôles de vie existants et l'assignation de limites franches à l'urbanisation.

Parallèlement, la commune des Pennes Mirabeau entend au travers du PADD mener une action volontariste forte en faveur d'une offre en logements plus diversifiée, accompagnée d'un haut niveau d'équipements qu'il est prevu de renforcer.

Cette action sera couplée par une amélioration des déplacements, principalement au profit des transports en commun.

1 - ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Préserver la continuité et l'intégrité des grands espaces naturels

Le massif de l'Arbois, espace naturel en lisière d'agglomération, cerne les rives Est d'Aix en Provence et la rive Nord du Bassin de Vitrolles. Il fait l'objet d'un projet de protection du massif qui a été qualifié d'intérêt général (PIG) sur sept communes des Bouches du Rhône dont les Pennes Mirabeau (par arrêté du 2 octobre 2007).

Le Massif de la Nerthe s'inscrit dans l'ensemble «la Nerthe - le Rove - Côte Bleue », massif collinaire côtier s'étirant, en rive 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.

Cette volonté communale de préservation des massifs et des grands ensembles naturels, conforme aux orientations de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), se traduira par :

- le maintien de l'intégrité territoriale des massifs qui ne subiront ni grignotage de leurs limites ni découpage qui pourrait en amoindrir la cohérence spatiale,
- la mise en place de protections strictes, se traduisant dans le futur PLU par le maintien des surfaces des espaces naturels ou agricoles figurant au POS actuel,
- l'engagement d'une démarche en vue de l'acquisition, par le Conservatoire du Littoral, d'une partie de ces espaces remarquables.

Vues du massif de la Grande Colle depuis les contre forts nord de la barre des Pennes

Préserver les éléments marquants du paysage

La « **barre des Pennes** » (Chaine des Lanciers) est une barre rocheuse 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.

Elle constitue malgré sa taille modeste un élément marquant du paysage qui sera préservé, au même titre que la **barre du Pas des Broquettes**, qui en constitue le prolongement.

Le **Plateau des Barnouins**, tout comme le **massif de la Grande Colle**, et les **Gorges du Gay** en tant qu'éléments de respiration du paysage communal feront l'objet d'une préservation accrue par l'assignation de limites franches à l'urbanisation diffuse, qui se limitera uniquement aux zones urbaines ou à urbaniser.

De manière générale, l'objectif communal sera d'assurer et maintenir la continuité écologique des massifs.

Vue depuis la barre des Pennes

Relief de la barre des Pennes, Versant sud

Maintenir les coupures d'urbanisation

Le territoire communal se caractérise par la présence de coupures d'urbanisation entre d'une part, le Chef lieu et la Gavotte/ Les Cadeneaux et d'autre part, le Chef Lieu et Plan de Campagne.
Ces coupures vertes constituent des éléments structurants du territoire communal qui seront préservées.

Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les nuisances

Périmètres de risques feu de forêt

Le PPRIF est en cours d'élaboration mais n'a pas encore été approuvé. Il limitera la constructibilité voire l'interdira dans les zones à risques. A ce titre, le Massif de l'Arbois, et de ce fait une grande partie des Barnouins, ainsi que le Massif de la Cote Bleue seront notamment concernés.

Périmètres de risques inondation

Le PPRI est en cours d'élaboration. Le ruisseau du Merlançon, le Ruisseau de la Cadière et ses affluents, les ruisseaux descendant de la lèvre de l'Arbois, les ruissellements descendants des Cadeneaux sont concernés. Le PPRI limite la constructibilité, voire pourra l'interdire dans toutes les zones à risques.

Soumission aux zones de risques technologiques

Le territoire communal est impacté par de nombreuses zones de risques technologiques découlant de la présence sur son territoire :
- du pipeline La Mède-Puget sur Argens qui parcoure la commune selon un axe Est – Ouest
- de deux canalisations souterraines de gaz et hydrocarbures : le gazoduc Fos-Marseille en limite Sud Ouest de la commune, et le gazoduc des 13 vents-Rocher dans la limite Nord-Est de la zone de Plan de Campagne,
- de la présence du transporteur MORY, installation classée, sur le secteur des Joncquiers (feu du fait de la masse calorique),
- de la présence d'un établissement d'explosifs sur la commune de Cabriès, Nitrobickford.

Les prescriptions découlant des périmètres de risques définis ci-dessus seront strictement respectées. Il sera pris acte de ces contraintes limitant l'urbanisation afin d'éviter tout apport de population nouvelle dans ces zones.

Au titre du principe de précaution, la commune entend rester vigilante sur la présence et l'installation d'antennes relais de téléphone mobile sur son territoire, et entend faire application de ce principe lors de l'octroi d'autorisations d'urbanisme. La commune souhaite également, à travers son zonage, limiter l'installation de constructions nouvelles au voisinage des lignes à Haute et Très Haute Tension.

Prise en compte des nuisances sonores liées aux voies bruyantes

Du fait des nombreuses infrastructures routières et autoroutières qui traversent la commune, de nombreuses zones du territoire communal sont impactées par le bruit. A ce titre, les degrés d'isolement acoustique devront être strictement respectés par les constructeurs.

Maintenir et revaloriser le patrimoine agricole

La plaine du Merlançon est une dépression agricole au cœur du territoire communal qui se poursuit selon un axe Ouest/Est jusqu'au Vallon de Bellepeire. A l'extrémité Ouest, en aval, la plaine du Merlançon constitue un des derniers territoires agricoles des Pennes et offre encore de sérieux atouts paysagers malgré une pression de l'urbanisation.
Le hameau du Plan des Pennes constitue le cœur habité de cette plaine. Il n'est pas desservi par les réseaux. La plaine est soumise au PEB de l'aéroport qui interdit toute augmentation conséquente de la population.

La plaine est un espace de respiration.
Cet espace rural est un élément de notre patrimoine collectif qui recèle par ailleurs un réel potentiel agricole.

L'objectif est de préserver à la fois le caractère rural du Plan des Pennes et l'architecture du hameau.

Consciente de ces atouts, la commune souhaite engager des actions fortes pour permettre aux agriculteurs en place et futurs de poursuivre leur activité dans les meilleures conditions, et pour préserver la qualité de ces paysages:
- en réservant les terres agricoles qui seront intégrées en zone A du futur PLU,
- en poursuivant la convention d'intervention foncière avec la SAFER, laquelle permet de préempter les terrains au profit des agriculteurs intéressés,
- en s'engageant dans une politique de protection et mise en valeur des espaces agricoles, conformément à la Loi relative au développement des territoires ruraux,
- en lançant la réalisation d'un diagnostic propre à l'agriculture, qui permettra d'identifier le potentiel agricole.

Espaces agricoles du Plan des Pennes

2 - ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

1 – MENER UNE ACTION VOLONTARISTE FORTE EN FAVEUR D'UNE OFFRE NOUVELLE EN LOGEMENTS

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

Lors du recensement de 2006, la population totale des Pennes Mirabeau s'élevait à 20 406 habitants soit 7 850 ménages. Dans un souci de ne pas bouleverser les équilibres existants et la physionomie de la ville, tout en répondant aux besoins des populations présentes et futures, la commune souhaite maitriser sa croissance démographique à **25 000 habitants à l'horizon 2025.**

Cela correspond :

A la production de 1 800 logements en 15 ans,
A la production de 120 à 130 logements par an,
soit un taux de 6,25 logements pour 1 000 habitants,
soit un taux de production annuelle de 1,6 % du parc.

Ces objectifs permettent de répondre à la fois aux objectifs de constructions nouvelles demandées par le PLH (70 logements par an) et au taux naturel de renouvellement (soit 1% par an).

Face à ces objectifs, la commune confortera le niveau d'équipements par la réalisation d'une nouvelle mairie, située au centre du territoire et bénéficiant d'une meilleure accessibilité, ainsi que par la réalisation d'un nouveau centre de secours (SDIS), tous deux situés aux Cadeneaux.

Adapter l'offre en logements pour tenir compte de l'évolution démographique

Anticiper le vieillissement programmé de la population

La population vieillit. Un habitant sur quatre a moins de 20 ans, un sur cinq a plus de 60 ans. Les ménages retraités sur la commune représentent 37% de la population (32% il y a 10 ans). La commune doit prendre note de cette évolution pour offrir davantage de produits spécifiques aux personnes âgées, que ce soit en structures d'hébergement adaptées ou en petits logements.

Prendre en compte les besoins des personnes handicapées et à mobilités réduites

L'offre actuelle de logements, que ce soit dans le parc privé ou dans le parc public, n'est pas ou peu adaptée aux besoins des personnes souffrant de handicap ou de mobilité réduite. Il est important que davantage de logements accessibles soient produits, par leur généralisation dans tous les programmes collectifs de logements, et par la réalisation de structures adaptées de type EHPAD, en projet sur la commune.

Prendre en compte la réduction de la taille des ménages

On assiste à la réduction progressive de la taille des ménages. Un ménage comptait en moyenne 3,03 personnes il y a 25 ans et n'en compte plus que 2,66. Aujourd'hui 48% des Pennois n'ont pas d'enfant. Le nombre de familles monoparentales a presque triplé entre 1982 et 1990 et ne cesse d'augmenter.
Ainsi, alors que les ménages de 1 ou 2 personnes sont en forte augmentation, le parc de logements des Pennes Mirabeau majoritairement composé de grands logements sous forme de maisons individuelles (T4), ne permet pas de répondre à leurs besoins.

Diversifier l'offre en logements et répondre aux exigences de mixité sociale

Au 1er janvier 2009, la commune des Pennes Mirabeau possédait 4% de logements sociaux sur son territoire. Avec 349 logements sociaux recensés à cette date et près de 400 demandes en logement social enregistrées, la tension sur ce type de logement est particulièrement forte. 10 demandes ou plus sont enregistrées pour un logement libéré.

Afin de pouvoir atteindre son objectif de production triennale de 186 logements sociaux, imposé par la Loi SRU, la commune envisage :

- de délimiter dans les futures zones U ou AU du PLU des secteurs réservés où seront définis des pourcentages de catégories de logements à réaliser
- d'inscrire des emplacements réservés pour mixité sociale
- d'instaurer le dépassement de COS en faveur de la construction de logements locatifs sociaux
- de poursuivre sa politique de réserve foncière.

Forte de ces constats, 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:

- En augmentant l'offre en petits logements,
- En augmentant l'offre en logements groupés et petits collectifs,
- En augmentant l'offre locative sociale.

Intégrer la qualité environnementale dans la construction

Afin de prendre en compte le développement durable, et 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 sera permise pour les futures constructions. La commune souhaite promouvoir le recours aux énergies renouvelables, démarche qui sera couplée avec l'agenda 21 en cours.

Structurer le territoire communal à partir des pôles de vie

Conduire un aménagement cohérent des zones urbaines en renforçant les pôles de vie existants

Cette orientation se traduira par :
-la préservation du patrimoine bâti et des noyaux historiques,
-la conservation de la morphologie du bourg historique des Pennes Mirabeau,
-le renforcement du pôle de vie des Cadeneaux et de la Gavotte,
-l'optimisation des opportunités foncières situées à proximité des pôles de vie par des opérations d'habitats plus adaptées aux besoins
-la conduite de projets d'ensemble sur les dents creuses.

Chef lieu historique

Accompagner une urbanisation progressive des territoires de l'Ouest en fonction des équipements en voiries et réseaux

Ce secteur qui s'est urbanisé au coup par coup par opérations d'ensembles, lotissements ou ZAC, offre encore de nombreuses opportunités foncières entre les zones déjà construites. Il bénéficie de nombreux équipements de proximité (école, crèche, stade, centre culturel...)
Ce secteur aura progressivement vocation à devenir zone urbaine.

Aménager le nouvel éco-quartier de Pallières

Cette orientation se traduira par :
- l'urbanisation de ce quartier en lien direct avec les territoires de l'Ouest et du Village dans un souci de développement durable.
- une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent conduit à partir d'un plan d'ensemble offrant un panel et une typologie de logements plus adapté à la demande.

2 – AMELIORER LES DEPLACEMENTS AU PROFIT DES TRANSPORTS EN COMMUN ET DES MODES DOUX DE DEPLACEMENT

La commune des Pennes Mirabeau, à la fois résidentielle et lieu de travail, est soumise à des déplacements domicile/travail importants, si bien qu'elle enregistre chaque jour 3 200 entrées et 5 500 sorties.

Forte de ce constat, la commune doit repenser sa politique de déplacement, de manière à favoriser le recours aux transports en commun pour limiter l'utilisation de la voiture personnelle et encourager les modes doux de déplacement.

Echangeur autoroutier A7 /A55

Désenclaver le territoire pour alléger la voirie locale du trafic de transit

Les flux vers Marseille constituent plus des 2/3 des déplacements. L'absence de raccordement direct sur l'autoroute A55 engendre un trafic qui encombre la RD113 dans sa traversée des Cadeneaux - La Gavotte en direction de Marseille. De plus, elle charge inutilement le Rond Point De Gaulle/ Versailles.

Pour cela, il est indispensable d'obtenir la mise en place d'un raccordement sur l'A55, prenant la forme d'un échangeur autoroutier, utile à désengorger les quartiers des Cadeneaux, la Gavotte et toute l'avenue François Mitterrand.

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

La commune souhaite développer l'urbanisation le long de la RD113, en poursuivant l'extension urbaine de Pallières jusqu'au village, et souhaite pour cela s'engager dans une requalification de cette voirie, par une mise en sécurité des accès et un réaménagement du carrefour formé par la RD113 et le boulevard urbain.

La RD368 bénéficiera également d'une requalification dans sa portion menant du hameau du Brusq à la zone d'activités des Joncquiers par l'aménagement de deux carrefours et d'un boulevard urbain, afin de sécuriser cette zone et de prendre en compte l'ensemble des flux de la RD368.

Sur la RD6, dans sa traversée de Plan de Campagne, une mise en sécurité sera effectuée au profit des services d'incendie et de secours, par la création d'une voirie réservée, afin de leur permettre en toutes circonstances d'accéder à la zone.

Enfin, une mise en valeur de l'entrée de ville sud de la commune, à hauteur de la Gavotte méritera d'être effectuée par une végétalisation des abords de la RD113, une mise en sécurité des liaisons piétonnes et une restitution de l'espace public au profit des piétons.

Créer des parcs de persuasion

Pour limiter l'utilisation de la voiture particulière, que ce soit pour se rendre dans le Village ou à Plan de Campagne, la commune développe le projet d'un parc de persuasion à proximité du rond point De Gaulle/Versailles, à la croisée des RD113, RD368 et RD6. Celui ci s'accompagnera d'une desserte suffisante en transports en commun, permettant de le relier aussi bien au Chef lieu qu'à Plan de Campagne.

Renforcer la desserte par les transports en commun : le Pôle d'échanges multimodal de Plan de Campagne

Depuis décembre 2008, la voie ferrée Aix-Marseille est rouverte, après avoir été rénovée avec la mise en place d'une double voie. Un trafic régulier a été mis en place assurant, entre Marseille et Aix, 51 trains par jours dans chaque sens. Entre Aix et Saint Charles, la ligne dessert Septèmes, Simiane, Gardanne, Saint Antoine, Sainte Marthe.

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 prévu au POS et qui figure explicitement dans la DTA sera confirmé dans le PLU. Afin de favoriser l'abandon de la voiture au profit des transports en commun, la commune souhaite que soient créées à son contact une gare ferroviaire (arrêt voyageur) ainsi qu'une gare routière, prenant la forme d'un parc de persuasion.

La commune souhaiterait que ce projet soit accompagné d'une desserte performante en transports en commun en direction du village et de l'Ouest du territoire communal.
Toujours afin d'encourager l'utilisation des transports en commun, la commune souhaiterait améliorer la desserte vers Aix en Provence, depuis le Village et la Gavotte; aucune ligne directe n'étant existante à ce jour.

Encourager le recours aux modes doux de déplacement

La commune des Pennes Mirabeau, très fréquentée par les clubs cyclotouristiques, est consciente de la nécessité de créer des parcours cyclables sécurisés et de l'insuffisance des bandes cyclables actuelles.
Afin de permettre les liaisons à l'intérieur de ses différents pôles urbains et de favoriser les modes doux de déplacements entre lieu de vie et lieu de travail, l'objectif est de sécuriser les voies cyclables actuelles et d'accroître les bandes cyclables et piétonnes. A ce titre, la RD368, dans son tronçon entre le Chemin de la Ferme et le square Général de Gaulle, sera mise en sécurité.

3 - ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

Accompagner la mutation de la zone commerciale de Plan de Campagne

A l'Est du territoire, la zone commerciale de Plan de Campagne se situe à l'intersection de trois axes majeurs (A7, A51, D6) ce qui la place au cœur du fait métropolitain.
Cette localisation stratégique facilite les échanges et la circulation qui sont des éléments moteurs de l'économie. Créée au début des années 1960, la zone commerciale de Plan de Campagne n'a pas cessé de s'étendre depuis, pour devenir à ce jour la plus importante zone commerciale de France. Elle occupait en 2003 une superficie de 160 hectares, accueillait 375 établissements et représentait 4 485 empois dont 50% situés sur la commune des Pennes Mirabeau.

Les activités qu'offre la zone présentent une grande diversité : commerces, services, équipements de la maison et de la personne, hôtellerie/restauration, industries ... La zone commerciale de Plan de Campagne draine un public large tant du point de vue géographique que social et générationnel et ce, 7 jours sur 7. Le Législateur vient de pérenniser la possibilité d'ouverture le Dimanche pour un certain nombre d'établissements commerciaux.

Au delà de la zone commerciale s'instaure un réel pôle de vie. Ces dernières années ont vu la multiplication des activités ludiques (cinémas, bowling, parc nautique de loisirs...) et des commerces dont la fréquentation relève tout autant du loisir détente, avec des achats d'impulsion, que de la stricte nécessité.

La zone est en mutation, devenant de plus en plus un pôle ludique, confirmé par l'arrivée de nouvelles activités, et notamment d'un simulateur de vols.

Cette mutation s'accompagne du projet de la CPA, détaillé dans le Schéma directeur d'aménagement de Plan de Campagne.
Afin de répondre aux exigences de l'activité économique et à l'évolution des pratiques de loisirs et de consommation, une requalification de cet espace est indispensable afin d'assurer une meilleure sécurité, lisibilité, et accessibilité de la zone, laquelle se traduira notamment par les actions suivantes :
- l'aménagement paysager de la RD6 et l'intégration des passages piétons,
- l'élargissement du passage sous l'A51,
- l'amélioration de la liaison nord-sud et la continuité de la boucle secondaire,
- la résolution du problème d'accessibilité aux services d'urgence.

Confirmer la vocation d'activité de la zone des Joncquiers

La zone d'activités des Joncquiers accueille déjà plusieurs établissements de transports, logistique, et des commerces. Pour les années à venir, ce secteur sera le lieu privilégié d'accueil des entreprises, rendu possible par une extension de la zone à vocation d'activités le long de la RD368 et par une requalification de la voirie, utile à fluidifier et securiser le trafic.

Zone d'activités des Joncquiers

Affirmer la vocation d'activité de la zone des Sybilles

L'actuelle zone des Sybilles est inscrite au POS en zone I NAE, zone d'urbanisation future à vocation d'activité. La commune souhaite affirmer la vocation de cette zone de 15 hectares environ dans le futur PLU, en favorisant dans ce secteur les implantations d'activités ou de bureaux, non polluantes, d'autant plus qu'elle s'inscrit dans un espace urbanisé, proche de l'Agavon et face à Pallières.

Soutenir le commerce de proximité et la diversité commerciale

La commune des Pennes Mirabeau compte un grand nombre de commerces et services de proximité principalement localisés à hauteur des noyaux villageois, en bordure des infrastructures routières (RD 113, Avenue François Mitterrand, Avenue Victor Hugo, RD47). Ces commerces participent du dynamisme et de l'attractivité des secteurs dans lesquels ils sont implantés.

La commune entend préserver cette diversité commerciale, non seulement par le biais du futur règlement du PLU mais également par l'utilisation de différents outils : droit de préemption, soutien aux associations de commerçants, amélioration de la lisibilité de l'espace urbain...

4 - OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Optimiser avec des projets d'ensemble les «dents creuses» incluses dans les espaces déjà urbanisés
Densifier de manière progressive les zones d'habitat pavillonnaire existant

La Loi SRU a supprimé la référence à une taille minimale des parcelles, volonté qui procède d'un souci d'optimisation du bâti existant. La commune souhaite accompagner cette évolution afin de permettre le maintien sur place ou l'installation des familles. Cette mutation se fera avec mesure. On ne saurait transformer radicalement un tissu d'habitat individuel en tissu de centre d'agglomération.

Urbaniser de manière progressive et rationnelle les territoires de l'Ouest en fonction des équipements voiries et réseaux

Ce secteur s'est jusqu'à présent urbanisé au coup par coup par opérations d'ensembles, lotissements ou ZAC. Zones pavillonnaires denses et poches non urbanisées, encore insuffisamment équipées s'y altèrent.
Ce secteur bénéficie de nombreux équipements de proximité (École, Stade, Centre Culturel...).

Les zones U faiblement construites et les zones NA couvrent respectivement 8 et 19 hectares.
Ce secteur constitue un des principaux réservoirs d'habitat de la Commune sous réserve d'un équipement progressif, et sans aucune consommation d'espaces naturels de lisières.

Mener un projet d'ensemble structuré en continuité du chef lieu: le nouveau quartier de Pallières

La zone NA de Pallières est la principale zone d'extension de l'habitat.
Son urbanisation future est dès aujourd'hui affichée, notamment par le zonage actuel IV NA et I NA, et la zone d'aménagement différé qui y a été créée.
Le secteur est irrigué par la RD 113 qui va être requalifiée en voie urbaine.

Dans le périmètre de la ZAD de Pallières, se trouve un potentiel de 700 logements permettant de répondre à la demande de logements à réaliser dans les années à venir.

Ce secteur fait l'objet d'un plan de masse d'ensemble, faisant apparaître :
- le traitement de la limite Sud avec le maintien d'une frange de transition en bordure de la zone naturelle du massif du Pas des Broquettes,
- les éléments principaux de sa composition architecturale,
- les raccordements de son maillage sur le boulevard urbain qui reprendra le tracé de la RD 113 afin de composer un quartier cohérent et respectueux des contraintes environnementales.

Délimiter des zones urbaines clairement définies à densifier afin de permettre la préservation des espaces naturels et agricoles.

L'expansion urbaine des dernières décennies sur le territoire communal des Pennes Mirabeau s'est développée sous la forme d'habitat individuel. Les territoires à la lisière des espaces naturels ont attiré de nombreuses personnes.

Dans le POS les zones NB couvrent environ 10% du territoire communal.

La préservation des espaces naturels et de l'environnement est un des enjeux majeurs du PLU. L'extension des zones urbaines ne peut se faire que de façon limitée en ayant toujours en tête un souci d'utilisation économe de l'espace.

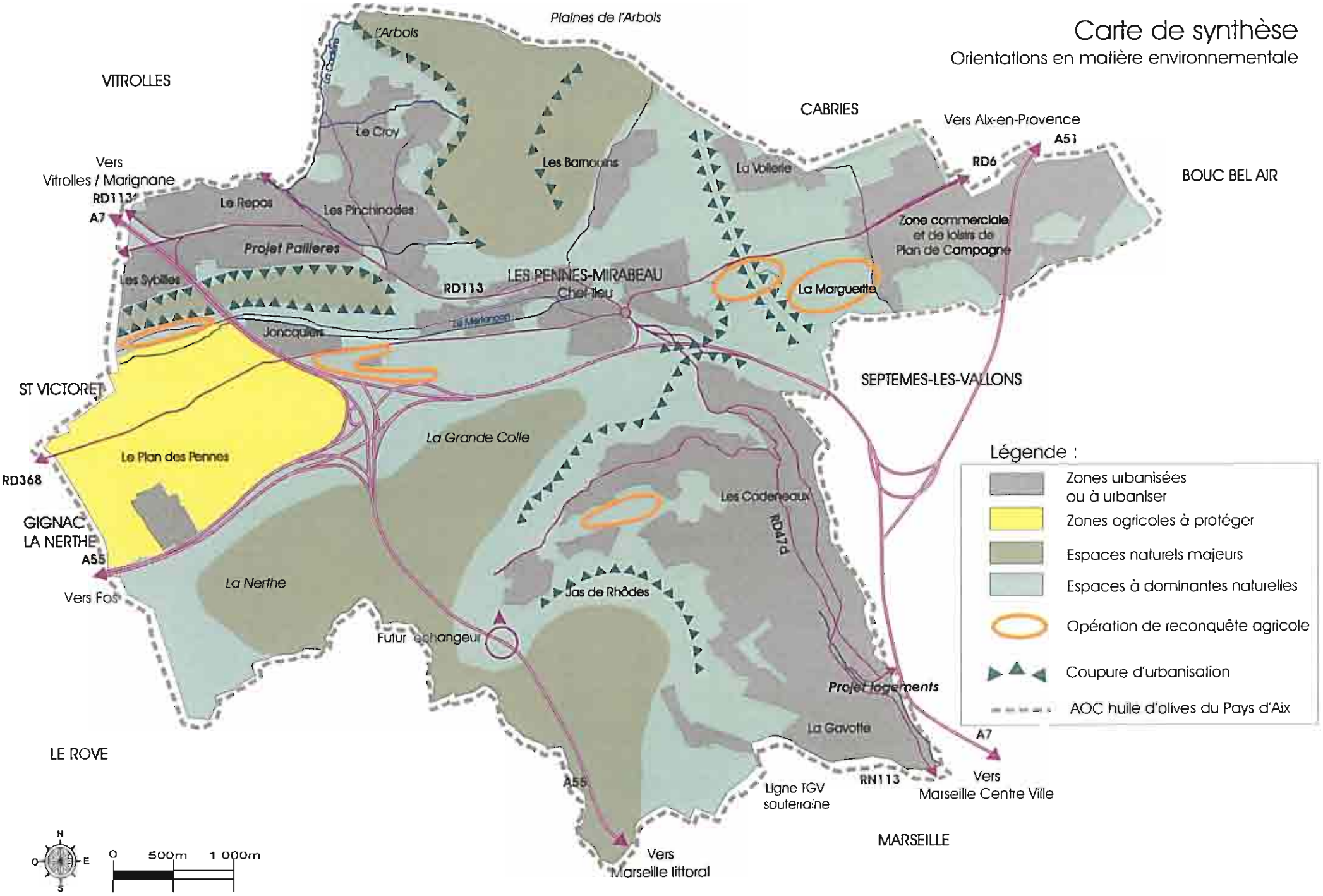
Les zones NB au contact d'espaces naturels majeurs, d'éléments marquants du paysage, ou situées dans ce qui doit rester des coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à devenir zones urbaines.

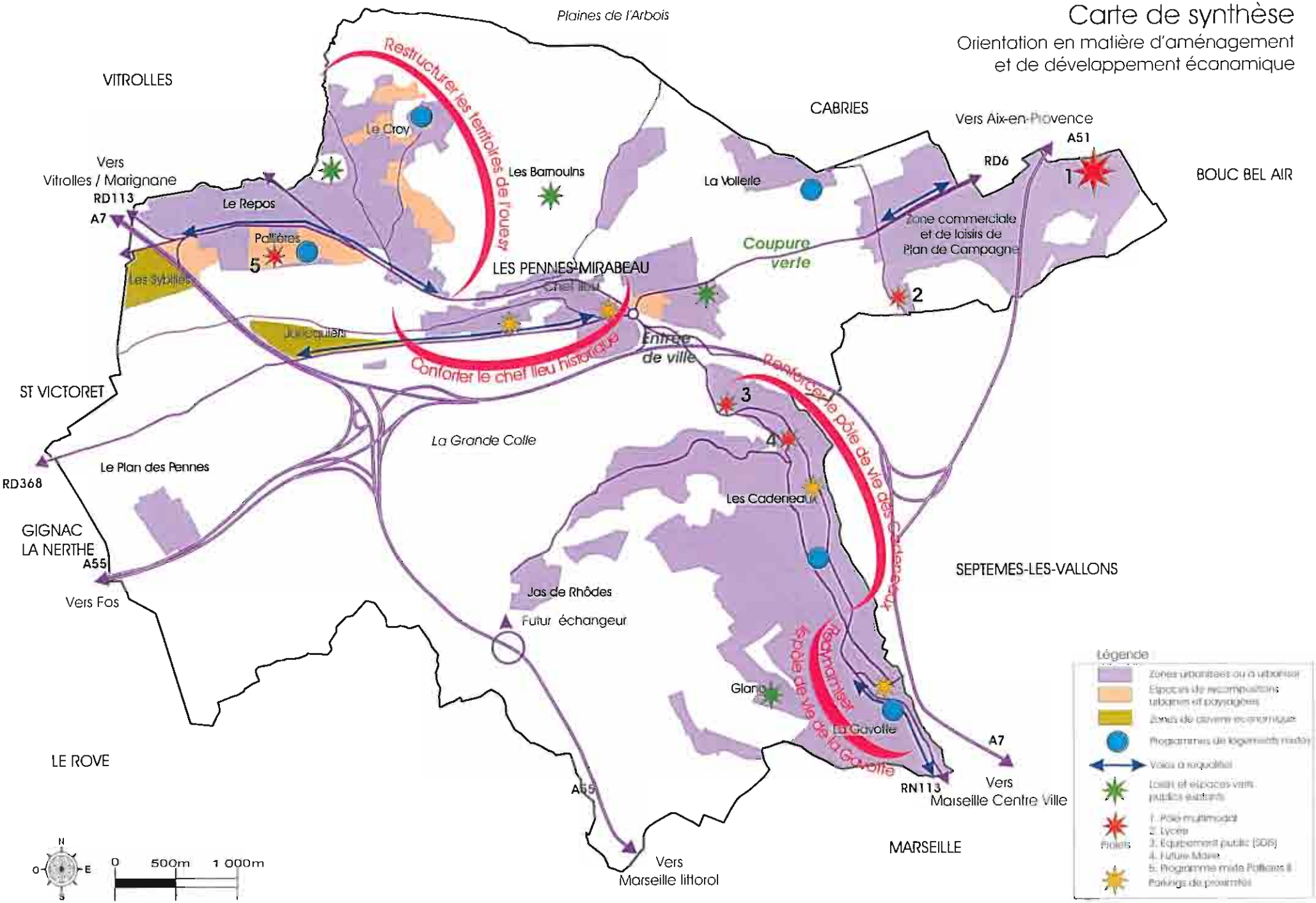
De même, toute une partie de la ZAC de la Cité Haute, qui s'étend sur 50 hectares n'est pas desservie par les réseaux et n'est pas construite, offrant ainsi un très vaste espace naturel.
Les espaces non construits méritent d'être protégés et reclassés en zone naturelle.

Vue du Chef lieu : la Mairie et l'Eglise

Carte de synthèse

Orientations en matière environnementale



Carte de synthèse

Orientation en matière d'aménagement
et de dévelappement écanamique