Bouches du Rhône

Commune des PENNES MIRABEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification N° 5

RAPPORT DE PRESENTATION	**1**

Plan local d'urbanisme Approuvé en date du 28 juin 2012	Modification N°5 Soumise à enquête publique Du 18 septembre 2017 Au 20 octobre 2017 LE MAIRE	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification en date du 21 décembre 2017 LE MAIRE

Table des matières

HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME 3
OBJET DE LA MODIFICATION N° 5 4
CHOIX DE LA PROCEDURE 5
LE CONTEXTE 5
ELEMENTS DE DIAGNOSTIC - ETAT INITIAL - ANALYSE DU MILIEU URBAIN ET DE SON EVOLUTION 7
LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 8
Le SCOT 8
Le PLH PROJET DE 2EME PLH 2015-2021- 8
Arrêté par le Conseil de février 2015, le PLH a été voté le 17 décembre 2015 8
Le PDU 9
LE SUIVI DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 10
Analyse de la consommation de l'espace depuis le vote du PLU ; 10
Analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, ... 10
LE CONTRAT DE MIXITE SOCIALE 10
LES TRANSPORTS 10
LES GRANDES COMPOSANTES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT 11
LA ZAC DE PALLIERES 13
OCCUPATION ACTUELLE DU SITE 16
LES RIVERAINS IMMEDIATS 19
LE GROUPE HABITAT SITUE AU NORD DE PART ET D'AUTRE DE L'AVENUE MARIUS MILHAUD 19
LE PPRIF 21
LA PROXIMITE DE L'AUTOROUTE 21
LA DESSERTE DU SITE 22
LES RESEAUX 22
MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION 24
LA MODIFICATION NE REMET PAS EN CAUSE LES ORIENTATIONS DU PADD 25
La modification n'entraine aucune réduction des espaces naturels et des zones agricoles. 26
L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 26
RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DE LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS D'INTERET GENERAL ET NE COMPROMET PAS LEUR MISE EN ŒUVRE... 28
BILAN DES SURFACES 29
LES INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS 30

HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le Plan d'Occupation des Sols a été prescrit par Arrêté Préfectoral du 12 février 1975. Il a été rendu public par Arrêté Préfectoral en date du 4 février 1983.

Par délibération en date du 12 mai 1984, le Conseil Municipal a approuvé le POS des Pennes Mirabeau.

Par délibération en date du 21 février 2008, le Conseil Municipal des Pennes Mirabeau a décidé de mettre en révision générale son Plan d'Occupation des Sols en vue d'élaborer un PLU.

Le PLU a été approuvé le 28 juin 2012.

Il a fait ensuite l'objet d'une modification n° 1 approuvée le 30 juin 2013, puis d'une modification n° 2 approuvée le 25 septembre 2015, puis d'une modification n° 3 approuvée le 22 décembre 2016.

Puis d'une modification 4 approuvée le 30 novembre 2017 et révision allégé 1 approuvée le 30 novembre 2017

Une mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet

Le Conseil municipal a été informé, en date du 31 aout 2017, de la décision de Monsieur le Sénateur-Maire d'engager cette modification n°5 du PLU en vigueur, dans le cadre de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

OBJET DE LA MODIFICATION N° 5

Dans le cadre du PLU approuvé le 28 juin 2012, le site de Pallières, situé au Nord-ouest du territoire de la Commune et d'une superficie de 32 hectares, a été classé en zone AU II, zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitation.

Cette destination était déjà affirmée de longue date, dans les précédents Plans d'Occupation des Sols.
Des études préalables, réalisées en lien avec la Communauté du Pays d'Aix, ont été initiées sur ce secteur.
Elles ont permis d'identifier les enjeux et de confirmer les potentialités de ce site, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ayant pour vocation de répondre aux besoins en logement de la population, par la création de lots libres, de logements sociaux et intermédiaires, tout en prenant en considération leurs besoins économiques, par l'accueil de commerces de proximité, d'activités compatibles avec l'habitat et d'équipements publics.

Par délibération du Conseil municipal en date du 26 février 2015 la ZAC "Pallière II" a été créée sur ce secteur.

Compte tenu de l'envergure du projet, le Conseil Municipal, par délibération en date du 13 avril 2015, a confié au concessionnaire " SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES" la réalisation de l'opération d'aménagement de cette ZAC, ceci afin de passer à la phase opérationnelle du processus d'aménagement.

Cette modification n°5 du PLU a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la partie la plus à l'Ouest du secteur de Pallières II.

Elle a pour but, en cohérence avec le projet global de la ZAC et dans le respect de ses orientations de classer en zone UD3, un premier secteur de cette ZAC précédemment AU II.

Le secteur, objet de la présente modification couvre d'une superficie d'environ 6 hectares.
Il concerne une opération d'aménagement d'ensemble ayant pour vocation de répondre aux besoins en logement de la population, par la création de lots à bâtir. Il borde les habitations pavillonnaires réalisées dans le cadre de Pallières I, ce dernier étant situé en zone classée UD3 au PLU, et en constitue le prolongement immédiat. Le plan masse de la ZAC définit ce secteur comme une zone d'habitat individuel.
Si les réseaux et voiries ne sont pas suffisants pour ouvrir à l'urbanisation la totalité de la zone AU II. Présentement dans ce secteur Ouest ils sont en capacité suffisante pour ouvrir maintenant ce secteur à l'Urbanisation.

CHOIX DE LA PROCEDURE

Compte tenu du fait que le présent projet de modification n'a pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière , de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

C'est la procédure dite de modification (article L 153-36) qui a été retenue et plus précisément la procédure de modification dite de droit commun (article L 153-41)

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. (Article L 153-38)

Les données qui n'ont pas évolué depuis l'approbation du PLU le 28 juin 2012 et depuis la modification 3 du 22 décembre 2016 ne sont pas reprises et seuls les aspects spécifiques à cette modification, où la concernant directement, sont ci-après développés.

LE CONTEXTE

Située au Sud du Département des Bouches-du-Rhône, à l'articulation des trois principaux bassins de vie que forment Marseille, le Pays d'Aix et l'Étang de Berre, la commune des Pennes Mirabeau est une vaste commune de 3 366 hectares, comptant 20 580 habitants répartis dans les différents quartiers:

- Les Cadeneaux / La Gavotte, quartiers tournés vers l'agglomération marseillaise et la mer
- Les territoires de l'Ouest tournés vers l'Etang de Berre
- Plan de Campagne tourné vers Aix et l'intérieur des terres
- Le village des Pennes Mirabeau

Sur le versant de l'Arbois, à l'écart du village se sont implantés les quartiers de La Voilerie et des Barnouins.

Le territoire communal est composé de plusieurs éléments urbains et naturels qui offrent une grande diversité à la fois de paysages, de fonctionnements urbains et de contraintes. Au cœur du territoire communal le village originel avec sa silhouette caractéristique, agrippé à un éperon rocheux surplombant la plaine du Merlançon. Ensuite, les différents noyaux villageois éloignés du centre et constituant autant de petites entités urbaines : le Repos limitrophe de Vitrolles, le Plan des Pennes contigu à Saint Victoret, les Cadeneaux, centre de la commune, la Gavotte limitrophe de Marseille. Enfin, le secteur de Plan de Campagne, sur lequel se situe la plus grande zone commerciale de France (à cheval sur le territoire des Pennes Mirabeau, de Cabriès et de Septèmes les Vallons).

Pays de collines calcaires et de vallons avec des altitudes contrastées (70m et 279m), la commune est au point de jonction de trois grands éléments du relief, la chaîne de l'Estaque, la chaîne de l'Etoile et la chaîne de Vitrolles, qui découpent le département en grands bassins d'urbanisation.

Les zones U couvrent aujourd'hui 838 hectares (dont 178 hectares de zones UE zone d'activité). La commune couvre 3366 hectares. Les zones UD couvrent 593 hectares.
Les zones AU couvrent 172 hectares

La Commune bénéficie d'un positionnement géographique central et d'une très bonne accessibilité notamment du fait de sa proximité avec l'aéroport Marseille-Provence et la gare Aix-en-Provence-TGV. Le territoire est situé au Nord de l'agglomération Marseillaise, à 15 km du centre de Marseille, à 18 km d'Aix en Provence, à 10 km de Marignane, à 24 km de Martigues.

La commune est traversée par l'autoroute A 55 (Marseille Fos Montpellier), l'autoroute A 7 (Marseille- Aix / Salon -Avignon – Lyon), l'autoroute A 51, axes de circulation majeurs, ainsi que par la RD 113 (axe historique de pénétration dans Marseille Nord), la RD 6 (qui conduit à Aix en Provence), la RD 368 (qui conduit à Fos sur Mer), la RD 543.

L'échangeur (répartiteur des Pennes Mirabeau) permettant l'interconnexion des autoroutes A7 et A55 (sans possibilité de raccordement sur le réseau local ou départemental) se trouve à l'extrémité Ouest de la Commune.

A l'entrée de Ville, entre le village des Pennes Mirabeau et les Cadeneaux, un important rond-point redistribue tout le trafic local assurant l'interconnexion entre :

- La RD 113,
- La RD 6, vers Plan de Campagne branche Est, avenue de Plan de Campagne vers Aix,
- La RD 368 vers Martigues Fos et vers Fos Martigues,
- L'avenue Charles de Gaulle vers les Pennes Village par les avenues Victor Hugo et Général Leclerc,
- Les bretelles vers l'A 7 Marseille Nord et Aix,
- Les bretelles vers l'A7 Fos Arles ou Avignon Salon.

L'autre ouvrage de redistribution se trouve au Nord-Ouest où l'échangeur de l'Agavon assure la sortie de l'A7 en venant du Sud, la liaison vers la 47 a et vers la RD 113.

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC - ETAT INITIAL - ANALYSE DU MILIEU URBAIN ET DE SON EVOLUTION

Sans reprendre la totalité du rapport de présentation du PLU qui reste d'actualité, quelques points méritent d'être rappelés ou mis à jour. La première actualisation concerne la démographie.
La Commune comptait 20 795 habitants au 1er janvier 2017,

Quatre actes importants ont été réalisés depuis l'approbation du PLU, à savoir l'approbation des documents supra communaux, avec lesquels le PLU doit être compatible :

1) le SCOT approuvé le 17 janvier 2016 ;
2) le PLH approuvé le 17 janvier 2016 ;
3) le PPR feu qui est accéléré et toujours en cours ;
4) Le contrat de mixité sociale signé en mai 2016 avec M. le Préfet dans le cadre des objectifs de mixité sociale.

.

Enfin en termes de transports plusieurs infrastructures de transport relevant de l'échelle métropolitaine sont en cours.
On notera le dossier du pôle d'échange multimodal de Plan de Campagne (création d'un arrêt sur la voie ferrée Aix Marseille, d'un terminus du BHNS et deux parkings accueillant respectivement 250 et 100 places.

LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le SCOT

Le SCOT voté le 17 décembre 2015 fixe les objectifs en matière d'aménagement du territoire du Pays d'Aix pour les vingt prochaines années et concerne à ce titre, le territoire de la commune des Pennes Mirabeau. Ce document étant public chacun peut le consulter, et il est inutile d'alourdir le présent dossier en le paraphrasant. Rappelons néanmoins les grandes lignes.

Le SCOT préconise de lutter contre l'étalement urbain et une gestion économe de l'espace. La densification des espaces déjà construits est le maître-mot. Les espaces de développement prioritaires sont liés avec la présence de transports collectifs. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la justification de l'utilisation optimale des espaces urbanisés existants situés sur la commune.

Les communes doivent inscrire dans le PLU une densité minimum de logement :

- Citadine (tissu urbain dense proche des transports collectifs, équipements collectifs et commerces) : 100 logements à l'hectare.
- Villageoise (ou opérations d'aménagement intégrées en continuité immédiate) : 50 logements à l'hectare.
- Pavillonnaire (logements individuel et petits collectifs) : 30 logements à l'hectare.

Dans les extensions urbaines, l'urbanisation nouvelle doit notamment :

- rechercher à se greffer en continuité de la trame urbaine existante,
- être desservie par les transports collectifs (existants ou programmés),
- assurer le maintien des continuités écologiques locales et d'intérêt communautaire,
- faciliter pour les constructions, travaux et aménagements la mise en place de performances énergétiques et environnementales renforcées,

Le SCOT rappelle l'obligation de produire des logements sociaux, (l'objectif est de réaliser 40% de la production neuve en logements locatifs sociaux à proximité des transports collectifs) et celle de produire des petits logements.

Le PLH PROJET DE 2EME PLH 2015-2021-
Arrêté par le Conseil de février 2015, le PLH a été voté le 17 décembre 2015

Le projet de 2ème PLH fixe les actions à mettre en œuvre en matière de politique de l'habitat, les objectifs à atteindre pour les six ans à venir et la territorialisation par commune de ces objectifs.

Logement étudiants :
Plus de 2 000 demandes ne sont pas satisfaites, plus 600 demandes d'étudiants étrangers pour un programme de 1 395 logements prévus, soit un déficit de 1 205 demandes insatisfaites.
Localiser prioritairement l'offre proche des sites universitaires ou dont l'accès est facile, mais uniquement s'il existe une vie locale suffisante.

Parc de logement
9 457 logements en 2017 –
8068 logements en 2011
7 481en 1999.
8693 résidences principales (91.33%).
15 résidences secondaires et logements occasionnels
248 logements vacants (3%)
-Plus de 220 logements sont vacants depuis plus d'un an,

-81% des résidences principales en individuel,
-698 logements commencés entre 2003 et 2012 dont 52 % en individuel pur,
- Statut d'occupation 76% de propriétaires occupants 16% de locataires parc privé,
- Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 35% *Source Dros*

Typologie des résidences principales en 2011
6% de T1 – T2 (déficit patent),
22% de T3,
72% de T4 et plus (typologie dont la sur représentation patente).

Parc social
642 logements sociaux recensés au 1e janvier 2016 soit un taux de 7,39 %.
L'estimation des objectifs de production révisés suite à la « Loi Duflot » est environ 1 531 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 385 entre 2014 et 2016 et 382 entre 2017 et 2019.

Logements spécifiques
Un effort doit être fait pour les structures EHPAD et notamment Alzheimer.

Les objectifs sont de produire 40 % de logement social, 20 % de logement en accession à coût maitrisé, 10 % de locatif privé à coût maitrisé, 30 % de logement libre.

Le PDU

Le PDU (Plan de Déplacement Urbain) arrêté le 19 Février 2015 fixe notamment, l'objectif de réduction de la part de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens, la mise en place d'une ligne BHNS aux Pennes Mirabeau en lien avec des parcs relais.

LE SUIVI DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Analyse de la consommation de l'espace depuis le vote du PLU ; Analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,

Lors de la modification n°3 approuvée le 22/12/2016, il a été procédé à l'analyse de la consommation de l'espace ainsi qu'à l'analyse des capacités de densification des zones construites. Ce dossier a été actualisé avec la modification 4 en cours

LE CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Dans le cadre de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, un renforcement des dispositions introduites par l'article 55 de la loi SRU a été opérée fixant désormais à 25% au lieu de 20%, le taux de logements locatifs sociaux (LLS) à atteindre d'ici 2025. Des objectifs sont fixés aux communes déficitaires par périodes triennales, en vue d'atteindre progressivement le taux de 25% demandé.

La Commune des Pennes Mirabeau est soumise à cette obligation de productions de logements sociaux évoqués ci-dessus. Elle fait partie des 42 Communes du Département qui ont un déficit important en matière de logements sociaux

L'objectif qui lui avait été fixé sur la période triennale 2011-2013 n'ayant pas été atteint, la carence a été prononcée par arrêté préfectoral du 24 juillet 2014. Aussi pour définir les modalités de réalisation des objectifs de construction de logements locatifs sociaux, la commune s'est portée volontaire pour conclure et signer le contrat de mixité sociale sur les périodes 2014-2016 et 2017-2019. Le contrat de mixité sociale a été signé le 27 mai 2016. Ainsi depuis un an les services de l'Etat ont travaillé en concertation avec les services de la Commune pour aboutir à un accord matérialisé par le fait que la Commune s'engage à produire 423 logements sociaux supplémentaire d'ici 2019.

LES TRANSPORTS

Le Projet BHNS est conduit par le SMITEEB.
Le projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) d'Aix Marseille Provence Métropole a été « retenu » dans le 2ème appel à projet de l'Etat en faveur des transports collectifs.
D'une longueur de 17 km, il s'inscrit sur les communes de Marignane, Saint-Victoret, Vitrolles et les Pennes-Mirabeau. 33 stations seront créées selon une inter-distance d'environ 450 mètres, et des projets connexes ont été associés au projet BHNS qui permettront d'améliorer l'inter modalité avec les transports collectifs interurbains et l'attractivité de la ligne BHNS avec la réalisation de parc-relais et de pôles d'échanges.

Première pierre de la restructuration du réseau de transport urbain sur le territoire du syndicat mixte, la ligne a pour vocation d'en devenir sa colonne vertébrale, et l'enjeu de ce projet de BHNS est de rendre les transports en commun plus attractifs afin d'améliorer leur fréquentation au détriment des déplacements en voiture particulière.

L'arrêt et le parking de covoiturage se trouvent a un kilomètre du site à la Billone (à hauteur de la patte d'oie de la RD 113 et de l'avenue jean Monnet

LES GRANDES COMPOSANTES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le Plateau de l'Arbois se caractérise par une topographie sommitale aplanie d'altitude peu élevée (inférieure à 500 mètres). Sur sa levre les pentes peuvent être fortes, notamment dans le secteur de la cuesta de Vitrolles. Ce plateau est formé de substrats calcaires à calcaires marneux, à résistance variable, recouverts de sols caillouteux minces. La végétation qui traduit les variations locales du climat méditerranéen, est d'une grande diversité. La conjonction de différents paramètres (climat, relief et sols) permet l'existence de formations diverses et notamment ce que l'on appelle communément la végétation de collines. Si elle n'a pas grande valeur sylvicole, elle joue un rôle important pour la rétention des sols (elle limite l'érosion et le ruissellement).

La chaîne de l'Etoile, bien que située en dehors du territoire communal, constitue cependant une limite visuelle forte. Elle vient délimiter le territoire communal à l'Est.

La chaîne de l'Estaque sépare l'agglomération marseillaise du bassin de l'Etang de Berre. Elle occupe la moitié Sud de la commune. Elle offre un paysage méditerranéen caractéristique des reliefs. Suivant les secteurs la végétation se compose de Pins d'Alep et de chênes et de buissons tels que les genêts et les chênes kermès et de massifs fleuris tel que la valériane, le thym, le romarin, et de graminées. De zones boisées de Pins on passe à des zones uniquement recouvertes de graminées et de végétation rase, conséquence d'incendie sur le massif. Au Sud-est de la commune, entre les autoroutes A55 et A7 le Massif de l'Estaque se termine par la Grande Colle.

La « barre des Pennes » ou barre du Pas des Broquettes est un relief secondaire une excroissance de la lèvre de l'Arbois s'étire dans le prolongement du Plateau de l'Arbois et traverse la commune d'Est en Ouest.
Ce relief linéaire surplombe la plaine du Merlançon (au Sud) et la sépare de celle de la Cadière au Nord.

Il constitue malgré sa petite taille un élément marquant du paysage et reste dans l'esprit de chacun indissociablement liée à la Ville des Pennes-Mirabeau.
Par sa longueur il présente une certaine cohérence. La présence de postes de chasse et de chemins de chasseurs montre l'existence d'une faune de proximité persistante. Ainsi le tracé de la Zone AU II ne franchit pas la ligne de rupture des pentes.

Les boisements sont classés espace boisés classés
Une infime partie Sud du secteur devenant UD 2 est affecté par un le classement Espace boisé classé

On rappellera les espaces naturels, présences qui concernent le territoire communal ou les communes voisines

Un arrêté préfectoral de biotope (classement en date du 24 juin 1996 par arrêté préfectoral) mis à jour en 2004 a été prescrit sous le numéro FR3800446 et sous le nom "Jas-de-Rhodes".
La ZNIEFF "Le Marinier – Moulin du Diable" a été créée en 1997 sous le numéro 13-152-128 et mise à jour en 2003.
La ZNIEFF "Plateau d'Arbois – Chaîne de Vitrolles – Plaine des Milles".
La ZNIEFF "Chaînes de l'Estaque et de la Nerthe – Massif du Rove – Collines de Carro"

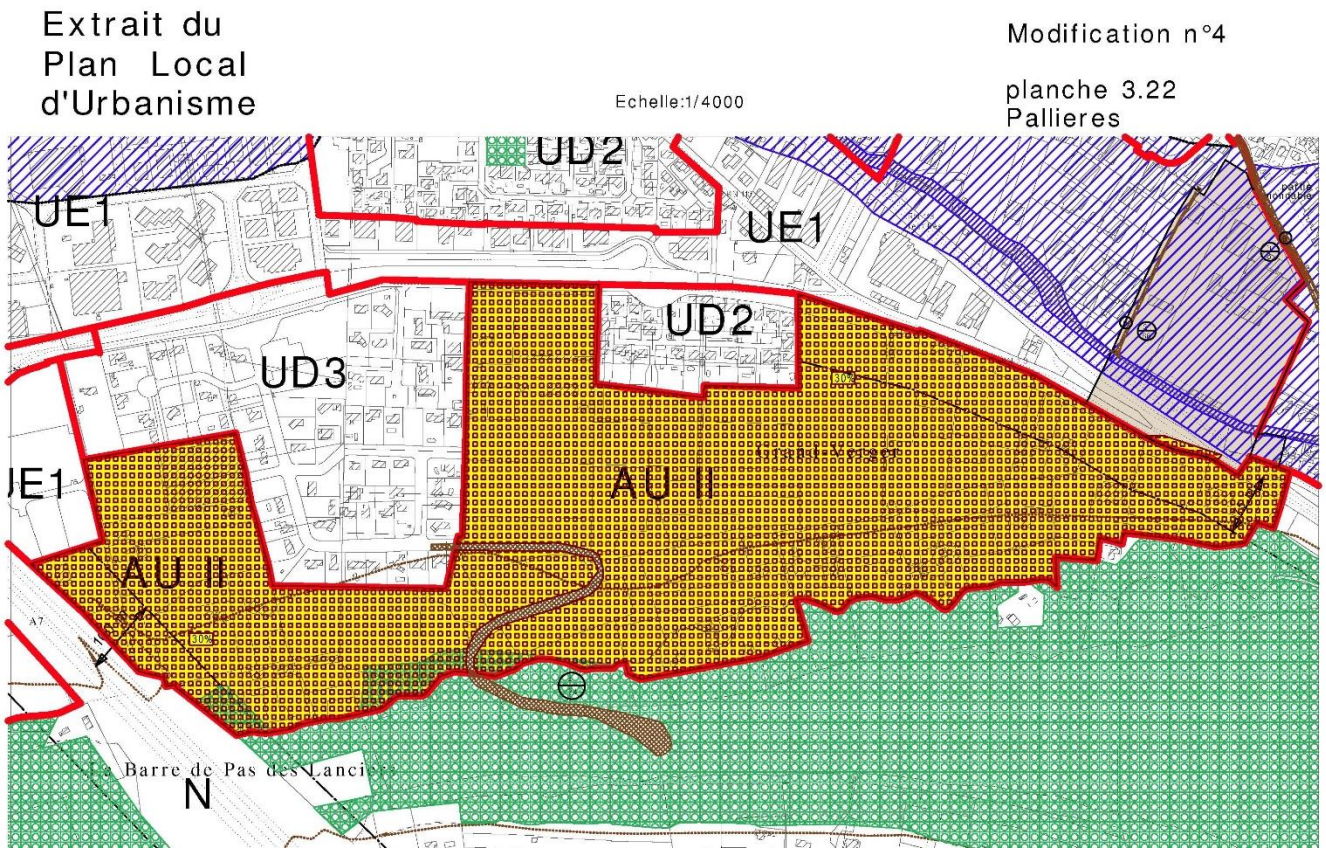
a été créée en 1985 sous le numéro 13-152-100 et mises à jour en 1997.
La ZNIEFF du "Calcaire de Fontdouille" a été créée en 1985 sous le numéro 1336G00.

Le PSIC "Côte Bleue – Chaîne de l'Estaque"a été créée en 2003 et mise à jour en 2008 sous le numéro FR9301601. La superficie de la zone Natura 2000 couvre une superficie de 5 565ha à une altitude de 263m mais n'intéresse pas le territoire de la commune des Pennes Mirabeau.

Le massif de la Barre des Pennes ne fait pas partie des espaces naturels majeurs recensés au titre des ZNIEFF ou de NATURA 2000.

Le grand feu d'Aout 2016 a tristement détruit la lèvre du plateau de l'Arbois entre Vitrolles et les Pennes Mirabeau

LA ZAC DE PALLIERES



La zone AU II de Pallières, est un espace de piémont situé entre les zones urbaines au Nord de la RD 113 et les reliefs de la barre des Pennes. A l'Est la zone jouxte les zones urbaines. A l'Ouest, elle jouxte l'Autoroute.

<u>Procédure</u>

La ZAC de Palières a été initiée par délibération du conseil Municipal du 21 décembre 2010 Lors de cette même séance le Conseil Municipal a décidé de confier le pilotage à la SPAL

Le dossier de Création a été voté le 26 Février 2015.

Le dossier de réalisation doit être approuvé au premier Trimestre 2018 ;

Cette ZAC un projet d'ensemble contrant 32 hectares avec pour objectif la réalisation de 1000 logements dont 300 logements sociaux. A cela s'ajoutent des équipements publics tels que école, crèche, équipements sportif pour satisfaire aux besoins des nouveaux habitants de Pallières II. Des commerces de proximité complèteront le tout.

Pour ce qui est du secteur situé à son extrémité Ouest objet de la présente modification 5 il couvre 5, 99 hectares *(extrémité gauche de la partie jaune.*

Le programme prévoit 75 logements environ uniquement de l'habitat individuel.

L'ouverture à l'urbanisation est cohérente avec le projet d'ensemble qui prévoit à cet endroit un secteur d'habitat individuel.
Ce secteur est au contact de zones anthropiens et notamment les entreprises de l'Avenue Dutilleux et le groupe d'habitation de Marius Milhaud, faisant partie de l'ancienne ZAC Pallières I)
Les réseaux existant à proximité sont en capacité suffisante pour desservir le site Ouest.

La notion d'habitat social ramenée au secteur s'apprécie par rapport à l'ensemble de la ZAC ou plusieurs programmes d'habitat social sont prévus.

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE

Le secteur objet de cette modification 5 couvre d'une superficie d'environ 6,5 hectares

D'une manière générale on distingue

- Une partie Nord-Ouest occupée par des friches et serres désaffectées (voire démolies) incluse entre les habitations du groupe d'habitation et les implantations de bureau et d'activité de Pallières Ouest desservie par Henri Dutilleux
- Une habitation et ses espaces extérieurs occupent la partie haute
- Une partie Sud située entre les habitations et les boisements qui se trouve en piémont de la ligne de relief. Il s'agit de champs abandonnés envahis par les herbes hautes et objet d'une reconquête sylvestre ponctuelle.

Une infime partie extrême Sud est couverte par des boisements classés espace boisés classés qui sont conservés

Les champs à l'abandon de la partie Sud en piémont du relief
On voit en deuxième plan les habitations

L'habitation et ses environs en partie centrale du site
Les serres et espaces agricole à l'abandon en partie Ouest

LES RIVERAINS IMMEDIATS

LE GROUPE HABITAT SITUE AU NORD DE PART ET D'AUTRE DE L'AVENUE MARIUS MILHAUD

Au Nord du projet se trouve un secteur d'habitat drainé par l'avenue Marius Milhaud (cf ci-dessus)

Le secteur ouvert à l'urbanisation borde les habitations pavillonnaires réalisées dans le cadre de Pallières I, ce dernier étant situé en zone classée UD3 au PLU, Il en constitue le prolongement immédiat.

Il sera desservi par les voies se branchant sur la dorsale drainant le quartier l'Avenue Marius Milhaud

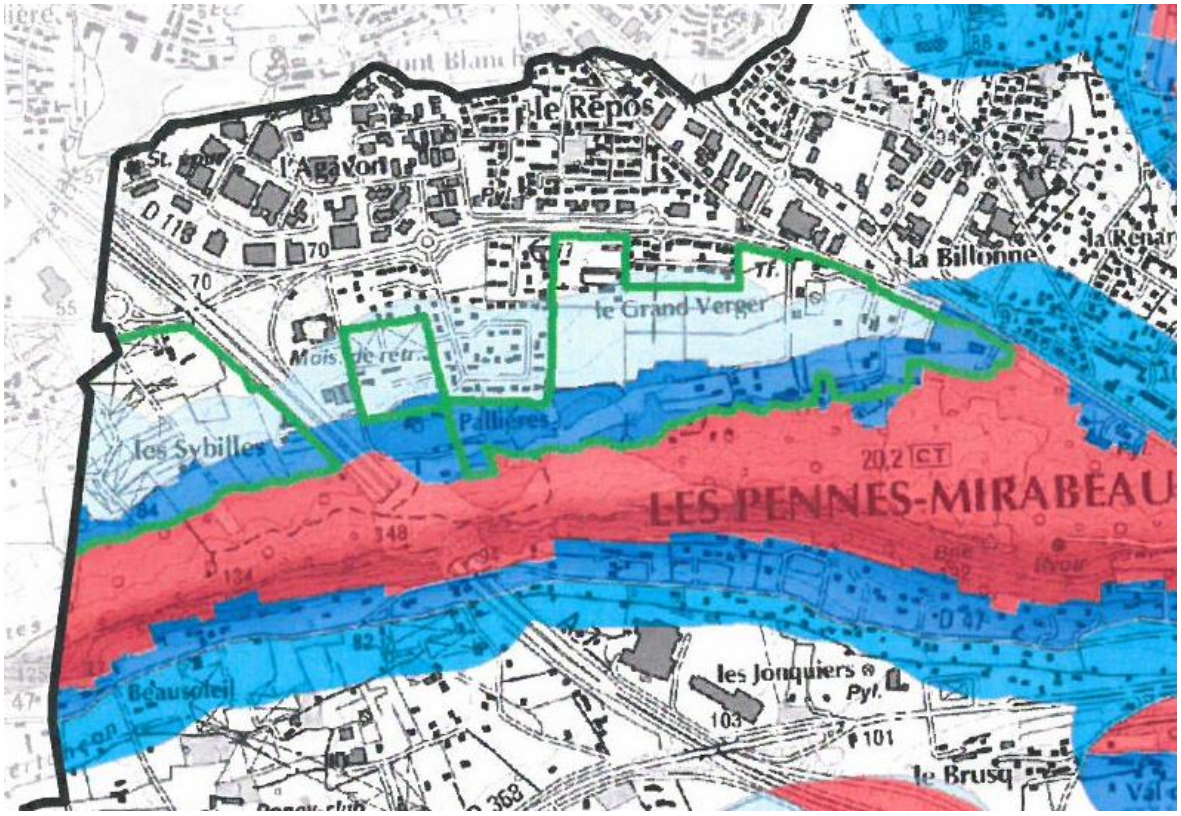
LES HABITATIONS INCLUSES DANS LA ZONE BOISEE AU SUD OUEST DU SITE
PARCELLES NON CONCERNEES PAR LA MODIFICATION

Zone d'habitat diffus dans les boisements au Sud-Ouest du site

LA ZONE DE BUREAUX ET D'ACTIVITE AVENUE HENRI DUTILLEUX

Vue de la zone de bureaux et d'activité avenue Henri Dutilleux
entre la zone d'habitat et l'autoroute

LE PPRIF



Le PPRI Feu a été prescrit par arrêté Préfectoral du 30 mars 2011. Des études ont été menées depuis qui ont conduit au printemps 2016 à l'élaboration d'un projet de règlement et d'une carte de travail Cette carte qui distingue en fonction du risque et des aléas les zones rouges et bleus et blanches est désormais connue de l'Administration, tant au niveau des services de l'Etat que de ceux de la Commune.

Le grand incendie d'Aout 2016 qui a traversé plus de la moitié des espaces naturels de la Commune a mis en évidence sa nécessité.

Même si le PPRIF n'est pas approuvé, il ne peut, désormais, en être fait abstraction.
Le secteur est situé pour partie en bleu clair B 3 et pour partie en bleu B2, zonage qui permet sous condition les bâtiments à usage d'habitation.
Il est à noter qu'à terme la zone UD 3 viendra au contact des zones rouges.

Lors des dépôts de permis de Construire et des demandes d'Autorisation d'Urbanisme la Commune sera vigilantes à ce que les prescriptions du PPRIF soient respectées.

LA PROXIMITE DE L'AUTOROUTE

Le site est situé a proximité de l'autoroute ;
Seule une infime partie de la partie Ouest est impactée par la bande de recul des 100 mètres appliquée dans le cadre du L 111-6

Les constructions sont interdites dans cette bande de recul
Cette disposition est inchangée

LA DESSERTE DU SITE

La desserte du site s'effectuera par la boulevard Marius Milhaud
Cette voie publique traverse le lotissement
Comme l'indique le projet de plan masse joint supra, le projet prévoit deux points de raccordement sur l'avenue Marius Milhaud

Dans la partie ouest du site les voies traversantes se raccorderont sur l'Avenue Henri Dutilleux

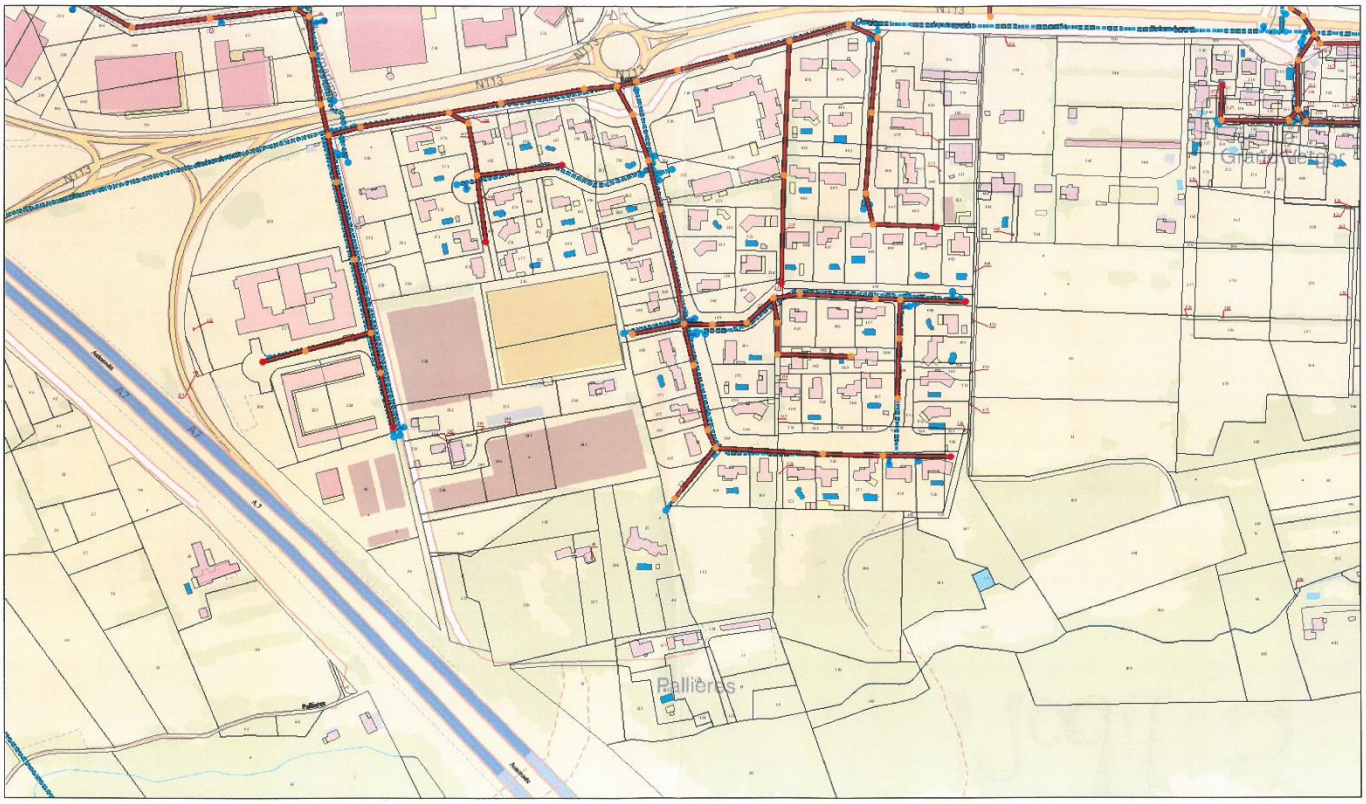
Le raccordement sur la RD 113 s'effectue par le rond-point existant

LES RESEAUX

Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate dudit secteur ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans ce secteur, mais ne sont pas en capacité suffisante pour desservir l'ensemble du projet Pallières II.

Présentement cette partie Ouest put être desservie en se raccordant sur le réseau diamètre 200 qui passe sous Avenue Darius Milhaud
Ensuite ce réseau devient un réseau de diamètre 600
Il dessert une part importante des quartiers Ouest de la Ville et est traité par la STEP de Vitrolles qui avec une capacité de 170000 équivalent /habitant est suffisante pour accueillir les effluents de la zone, c'est-à-dire les effluents supplémentaires liés au projet.

Dans le cadre du projet le réseau EU de la zone rejoindra ce réseau.



plan des réseaux Pallières II

MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

Cette modification 5 entraine le passe de 5, 99 hectares de AU II en UD 3
Le choix du classement UD 3 est motivé par la continuité avec le secteur d'habitat voisin
De plus le plan masse de la ZAC prévoit explicitement à cet endroit une zone d'habitat individuel

Il est à noter que dans le cas d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet

Le site est affecté par un secteur où en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale (f) du (ex R 123-12 et où il y est imposé 30 % minimum de logements locatifs sociaux.

Présentement le quota de logement sociaux sont globalisés a l'échelle de l'opération n'est pas imposé sur ce secteur UD 3.

LA MODIFICATION NE REMET PAS EN CAUSE LES ORIENTATIONS DU PADD

Elle ne remet pas en cause les objectifs de croissance démographique.
Elle s'inscrit en cohérence avec le programme Pallières II et la ZAC du même nom prévue de longue date.

Les orientations en matière d'habitat ne sont pas remises en cause et la modification 5 est compatible avec les orientations du PLH et avec les orientations du SCOT.

Les orientations en matière de transport ne sont pas remises en cause et la modification 5 est compatible avec les orientations du PDU et avec celles du SCOT.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ne sont pas remis en cause.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La modification n'entraine aucune réduction des espaces naturels et des zones agricoles.

Les serres existantes sont à l'abandon. Il n'y a plus d'exploitation agricole. Le site est AU de longue date
La modification n'entraine aucune réduction des espaces boisés classés
Une infime partie extrême Sud est couverte par des boisements classés « espaces boisés classés » qui sont conservés

Cette modification n'affecte en aucune manière les périmètres de protection des monuments historiques et des sites.

L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conclusions de l'évaluation environnementale

Le dossier de ZAC sur l'ensemble de Pallières II dont le secteur objet de la présente modification 5 fait partie, a fait l'objet d'une évaluation environnementale vu qu'il concerne 31 hectares.

Un dossier a été transmis l'Autorité Environnementale le 06 Août 2014.
l'Autorité Environnementale a émis en date du 6 octobre 2014 un avis favorable.

Les principales préoccupations ont concerné :

- La prise en compte de la valeur potentielle du milieu naturel (garrigue pinèdes et friches) et des continuités écologiques entre entités naturelles qui entourent le site.

- La préservation du massif de la barre des Broquettes.

-
- La gestion de l'interface de l'opération au Sud avec l'espace rocheux du pas des lanciers

- Les préservations des eaux souterraines (calcaire fissuré aquifère) et superficielle

Notons en amont que cette modification 5 n'affecte que peu les zones d'interface et concerne pour moitié au moins les parties ouest occupées des serres à l'abandon, un secteur en friche et en devenir .
La parcelle Sud participe au secteur de piémont et d'interface

L'étude fait état pour les zones d'interface d'un cortège floristique rudéral banal qui ne présenterait aucun enjeu patrimonial ou communautaire.
Elle fait état d'un cortège phonique commun et anthropophile.

Concernant la flore, l'étude ne fait état d'aucune espèce identifiée ni au titre de la convention de Berne ni de NATURA 2000.

Il est néanmoins noté que le site peut potentiellement offrir aux oiseaux des espaces ouverts de chasse et une zone naturelle de nourrissage et de nidification, mais que l'enjeux en terme de conservation pour les espèces est modéré.

Pour ce qui est de la question pluviale.
La collecte des EP sera réalisée et traitée comme le demande la DREAL au niveau global sur le 6 hectares concernés par la présente modification.
En effet la rétention à la parcelle est inefficace et c'est pourquoi il est demandé une réflexion globale avec comme assiette le « macro lot »: les groupements d'habitations ou le lotissement et ce tant pour les voiries ouvrages communs que pour les toitures.

Bien sûr le traitement sera à la fois qualitatif et quantitatif.

RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DE LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS D'INTERET GENERAL ET NE COMPROMET PAS LEUR MISE EN ŒUVRE.

Cette modification n°5 respecte les servitudes d'utilité publique et la mise en œuvre des projets d'intérêt général et ne compromet pas leur mise en œuvre.

BILAN DES SURFACES

Procedure precedente			
Differentes zones et secteu		surfaces	ss total
Zones Urbain	UA1	3,93	4,24
	UA2	0,31	
	UB1	8,10	20,65
	UB2	10,60	
	UB3	1,95	
		0,00	
	UC1	10,26	41,90
	UC2	14,32	
	UC3	17,32	
		0,00	
	UD1	8,48	595,85
	UD2	246,82	
	UD3	319,65	
	UD4	18,80	
	UD5	1,80	
	UD6	0,30	
		0,00	
	UE 1	49,91	205,83
	UE 2	15,79	
	UE 3	25,42	
	UE 4	97,05	
	UE 4a	2,61	
	UE4 x	1,01	
	UE5	14,04	
Total Zones U			868,47
Zones AU	AU a	3,82	3,82
	AU I	27,46	134,92
	AU II	71,95	
	AU III	35,50	
total zones AU			138,74
Zones Agrico	A	369,89	369,89
Zones A			
Zones N	N	1 904,06	1 904,06
	N cet	41,30	84,84
	N car	26,95	
	Nt	16,59	
Total Zone N			1 988,90
		3 366,00	3 366,00

PLU modification 5			
Differentes zones et secteu		surfaces	ss total
Zones Urbain	UA1	3,93	4,24
	UA2	0,31	
	UB1	8,10	20,65
	UB2	10,60	
	UB3	1,95	
	UC1	10,26	41,90
	UC2	14,32	
	UC3	17,32	
	UD1	8,48	601,84
	UD2	246,82	
	UD3	325,64	
	UD4	18,80	
	UD5	1,80	
	UD6	0,30	
	UE 1	49,91	205,83
	UE 2	15,79	
	UE 3	25,42	
	UE 4	97,05	
	UE 4a	2,61	
	UE4 x	1,01	
	UE45	14,04	
Total Zones U			874,46
Zones AU	AU a	3,82	3,82
	AU I	27,46	128,93
	AU II	65,96	
	AU III	35,50	
total zones AU			132,75
Zones Agrico	A	369,89	369,89
Zones A			
Zones N	N	1 904,06	1 904,06
	N cet	41,30	84,84
	N car	26,95	
	Nt	16,59	
Total Zone N			1 988,90
		3 366,00	3 366,00
Espaces Boisés Classés			478,25

LES INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS

Cette disposition n’existait pas à l’époque où le PLU a été élaboré.

Il n’est pas l’objet de cette modification qui ne remet pas en cause l’économie générale du document et les orientations du PADD de traiter l’intégralité des points du PLU.

La question des transports et du stationnement relève du PDU et du SCOT, il est évident néanmoins que les questions de pollution de l’air, de bruit, de diminution du trafic et de sécurité seront abordées.

La production de logement fera l’objet d’une évaluation dans le cadre de la convention avec Mr le Préfet.