

- REPRISE ET POURSUITE DE LA REVISION GENERALE DU PLU D'ISTRES

## LE PADD ET SA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



JUILLET 2021

1

• Éléments de  
Diagnostic

2

• Le PADD actualisé

3

• Les traductions réglementaires

# Calendrier PLU

POINT D'AVANCEMENT

## Objectif : arrêt du PLU en décembre 2021



# Qu'est ce que le PADD

Un Projet...

**LE PADD EST LE PROJET POLITIQUE DU TERRITOIRE**  
**IL TRADUIT LES CHOIX DES ÉLUS ET FIXE LE CAP, LES OBJECTIFS ET LES PRINCIPES POUR LES 10 À 15 ANS À VENIR**  
C'EST LA **CLEF DE VOÛTE** DU PLU

d'Aménagement...

**Le PADD énonce les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme** (habitat, environnement, développement économique, déplacements, équipements, etc.)  
Il n'a pas de valeur prescriptive, mais il fixe des objectifs qui seront mis en œuvre à travers le zonage et le règlement du PLU

et de Développement  
Durables...

Il traduit des principes :

- **d'équilibre entre les espaces**, suivant un principe de consommation limitée des espaces et de qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville
- de **diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale**
- d'un **urbanisme respectueux de l'environnement**

- REPRISE ET POURSUITE DE LA REVISION GENERALE DU PLU D'ISTRES



1

**ELEMENTS DE DIAGNOSTIC**

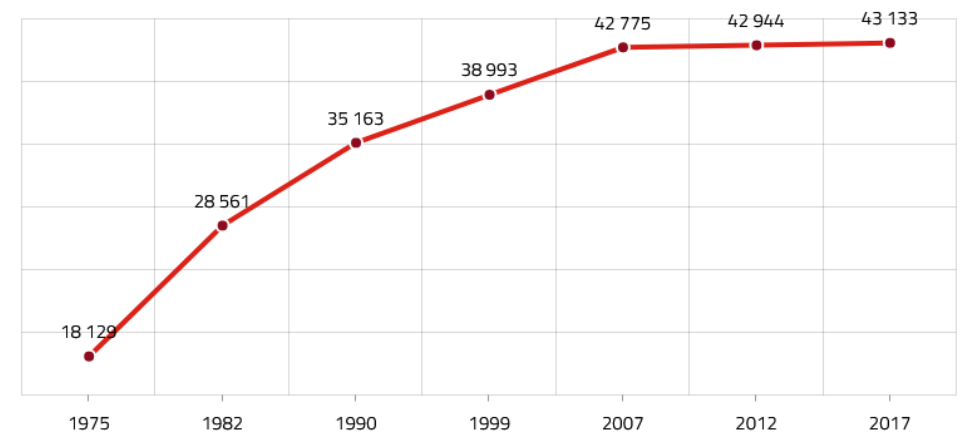
# Éléments de Diagnostic

## POPULATION

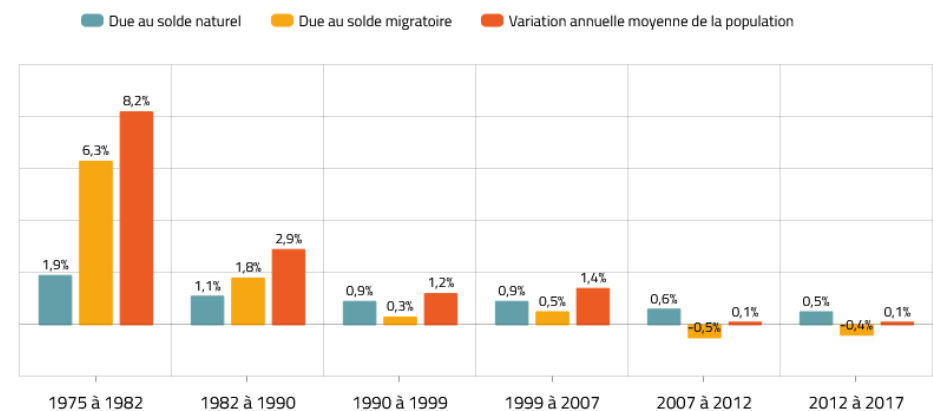
INSEE 2017

- La population communale est de **43 133** habitants en 2017.  
En 2018, elle est de **43 411** habitants.
- Le taux de croissance moyen depuis 2017 est de **0,1%**.
- L'augmentation de la population est essentiellement due à un solde naturel excédentaire.
- Le solde migratoire est déficitaire depuis 2007.

Évolution de la population entre 1975 et 2017



Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2017



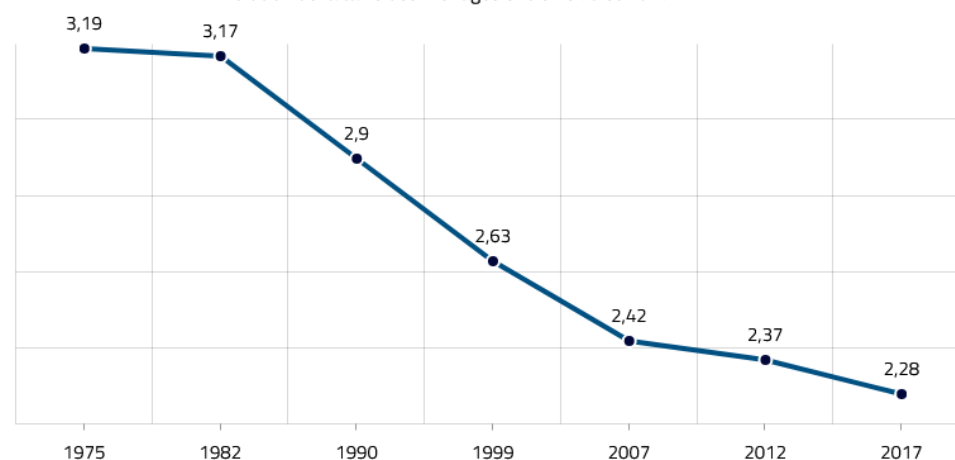
INSEE RP 2017, © Citadia

## POPULATION

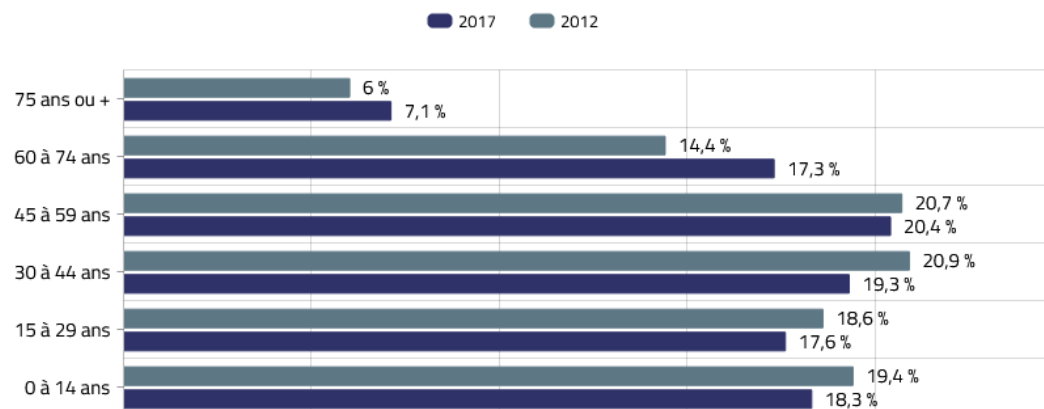
INSEE 2017

- La taille des ménages est passée de 3,19 personnes par ménage en 1975 à 2,28 en 2017
  - Vieillesse de la population, évolution des modes de vie, ...
- En 2012, les plus de 60 ans représentaient 20,4% de la population communale. En 2017, ils représentent 24,4% de la population.
- L'indice de jeunesse est de 1,04 en 2017 (Moins de 20 ans / plus de 60 ans)

Évolution de la taille des ménages entre 1975 et 2017



Évolution de la structure de la population par âge entre 2012 et 2017



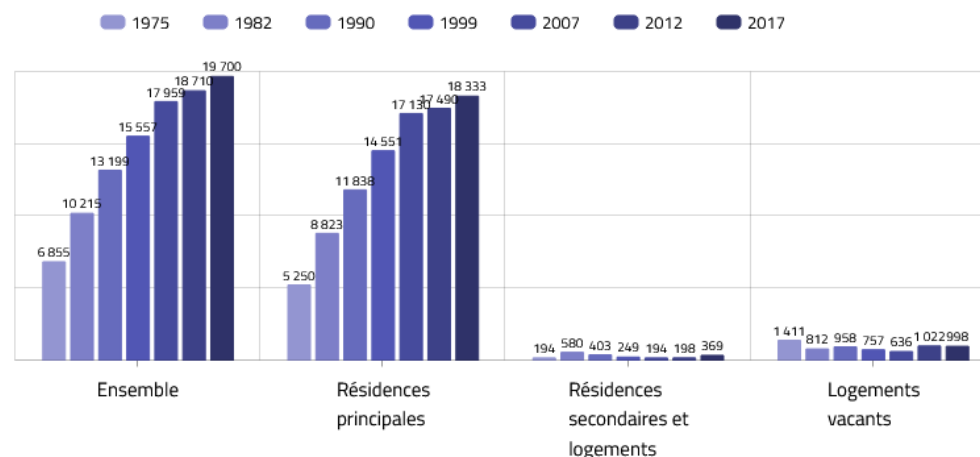
INSEE RP 2017, © Citadia

## LOGEMENTS

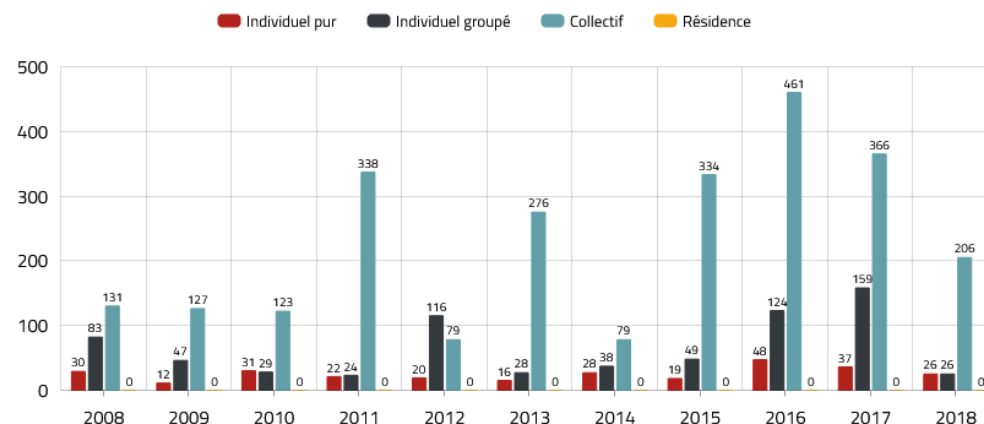
INSEE 2017

- Le nombre de logements continue à augmenter mais à un rythme moins soutenu que de 1975 à 1999.
- On constate depuis 2007 une augmentation du nombre de résidences secondaires (17 par an)
- La part de logement vacant est modérée sur la ville (5,1%)
- La ville a connu un rythme de construction fort en 2016 et 2017 (1 195 logements commencés)
- De 2013 à 2021, 2 900 logements ont été réalisés

Évolution du parc de logement par catégorie



Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction



- REPRISE ET POURSUITE DE LA REVISION GENERALE DU PLU D'ISTRES

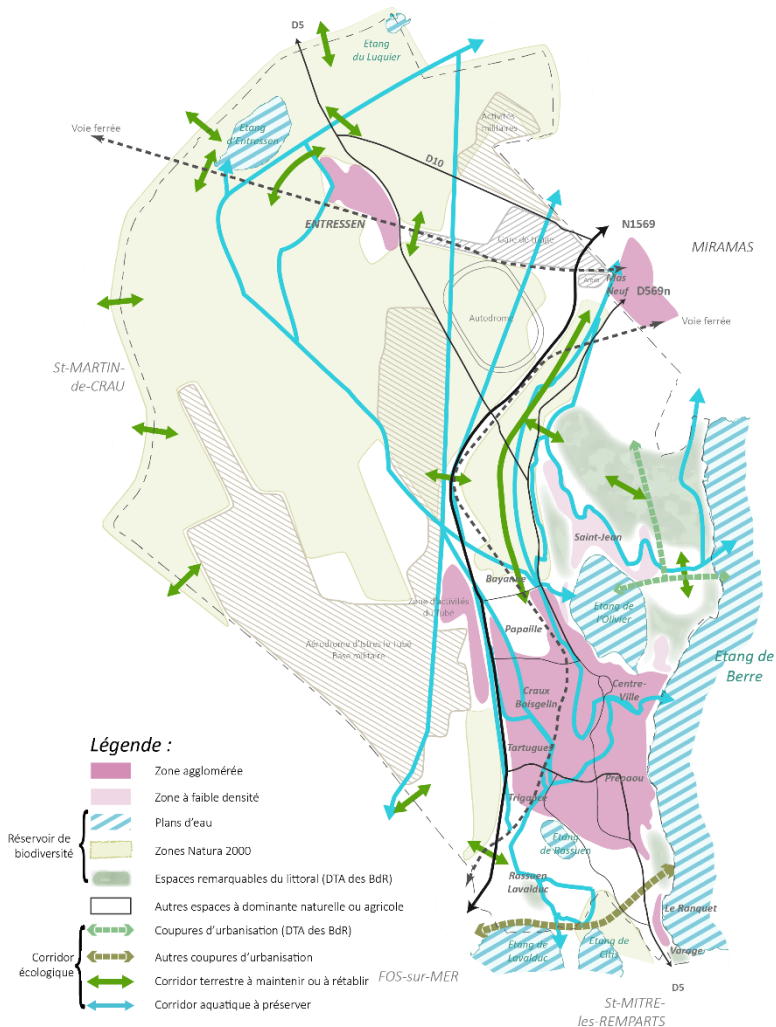


2

LE PADD

## PENSER L'ESPACE URBAIN A TRAVERS LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS...

### ESPACES NATURELS ET LIMITES DU TERRITOIRE



**PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX**

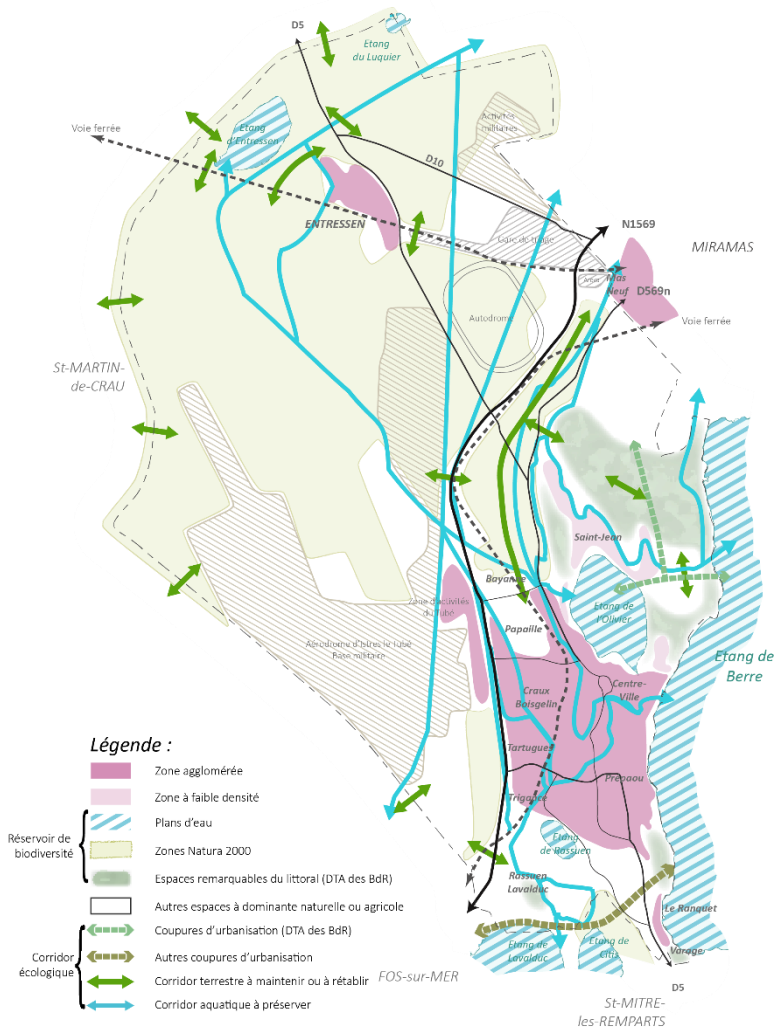
**METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL EN ALLIANT LOISIRS ET SENSIBILISATION**

**PRESERVER LES MILIEUX ECOLOGIQUES, LE LITTORAL ET LE PAYSAGE**

**LE RESPECT DE LA LOI LITTORAL, ET LA TRADUCTION DE LA DTA À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE (PROTECTION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES, CLASSEMENT DES BOISEMENTS SIGNIFICATIFS, MAINTIEN DES COUPURES D'URBANISATION),**

**LA PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE**

ESPACES NATURELS ET LIMITES DU TERRITOIRE



## AMENAGER LA VILLE EN PRENANT EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES,

LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE FEU DE FORÊT L'EXPOSITION AU BRUIT SERA STRICTEMENT LIMITÉE.

## REMEDIER AUX INONDATIONS LOCALISEES

INTÉGRATION DU « SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT PUVIAL » AINSI QUE SON ZONAGE PUVIAL ET SON RÉGLEMENT (ANNEXÉS AU PLU).

## AMELIORER LES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT ET VALORISER LES FRICHES INDUSTRIELLES

**RENOUVELER ET DENSIFIER POUR CONCILIER CROISSANCE ET GESTION ECONOMIE DE L'ESPACE**

CONCILIER CROISSANCE ET GESTION ECONOMIE DE L'ESPACE



**REpondre A L'INTENSITé ET A LA DIVERSITé DES BESOINS EN LOGEMENTS**

**AU COURS DE LA PÉRIODE 2021-2030, LE RYTHME DE CROISSANCE DE LA COMMUNE SERAIT DE 0,2 À 0,3 % PAR AN.**

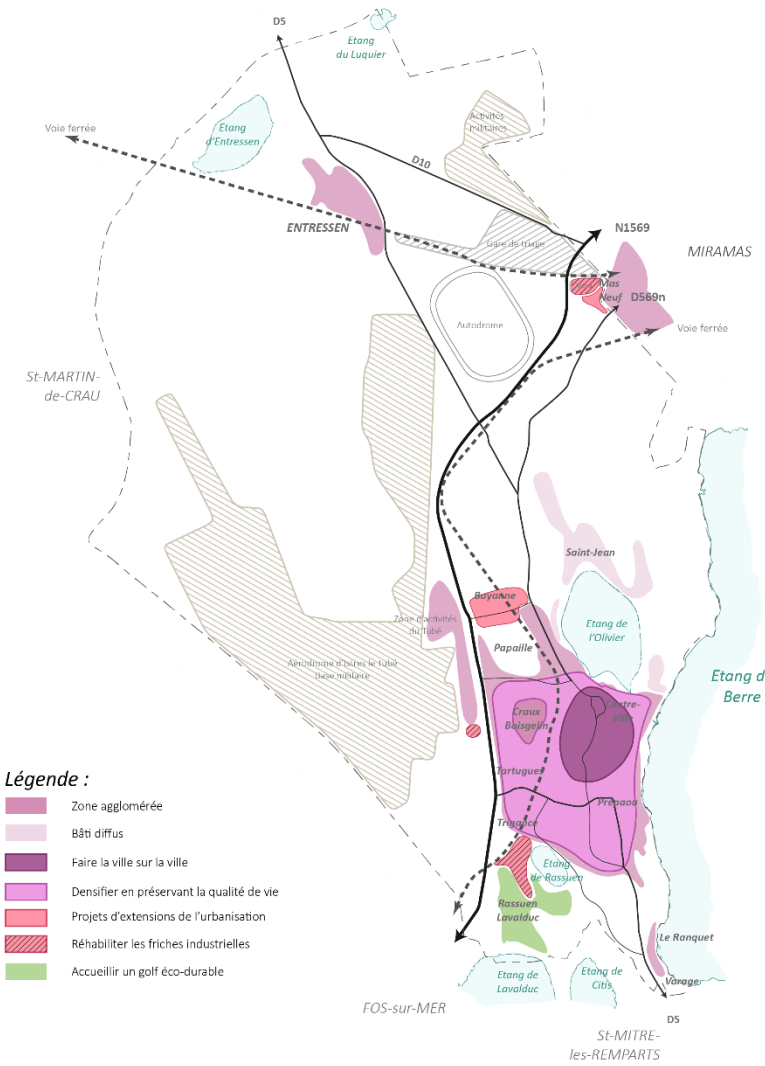
**AU-DELÀ DE 2021, IL CONVIENT D'ASSURER UN NIVEAU ANNUEL MOYEN DE LIVRAISON DE L'ORDRE DE 300 LOGEMENTS PAR AN.**

**ASSURER LE DEVELOPPEMENT D'ISTRES AUJOURD'HUI COMME POUR LES GENERATIONS FUTURES...**

**• LE COURT TERME, EN RÉPONDANT AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET AUX ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT ET SÉCURITÉ / QUARTIER GRAND BAYANNE, ECOQUARTIER DE RASSUEN, MAS NEUF**

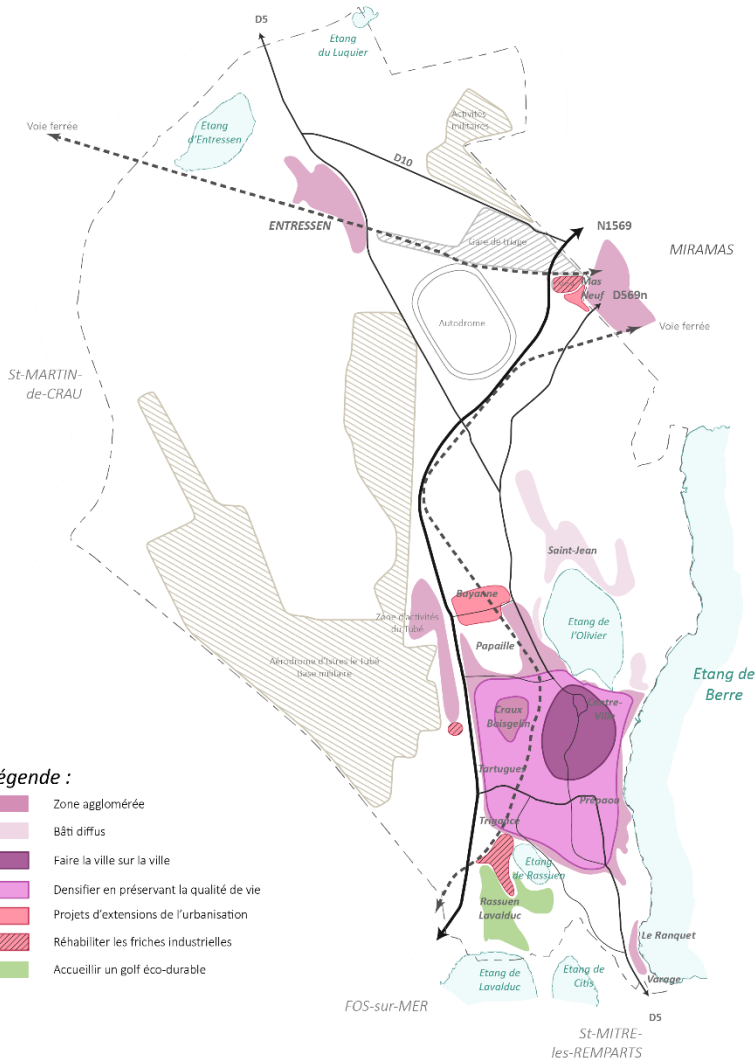
**• À MOYEN-LONG TERME, EN ASSURANT LA CROISSANCE DE LA COMMUNE À L'ÉCHELLE DU PLU (APRÈS 2030) / TARTUGUES**

**• À PLUS LONG TERME, EN NE FIGEANT PAS LE TERRITOIRE POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES.**



**RENOUVELER ET DENSIFIER POUR CONCILIER CROISSANCE ET GESTION  
ECONOME DE L'ESPACE**

CONCILIER CROISSANCE ET GESTION ECONOME DE L'ESPACE



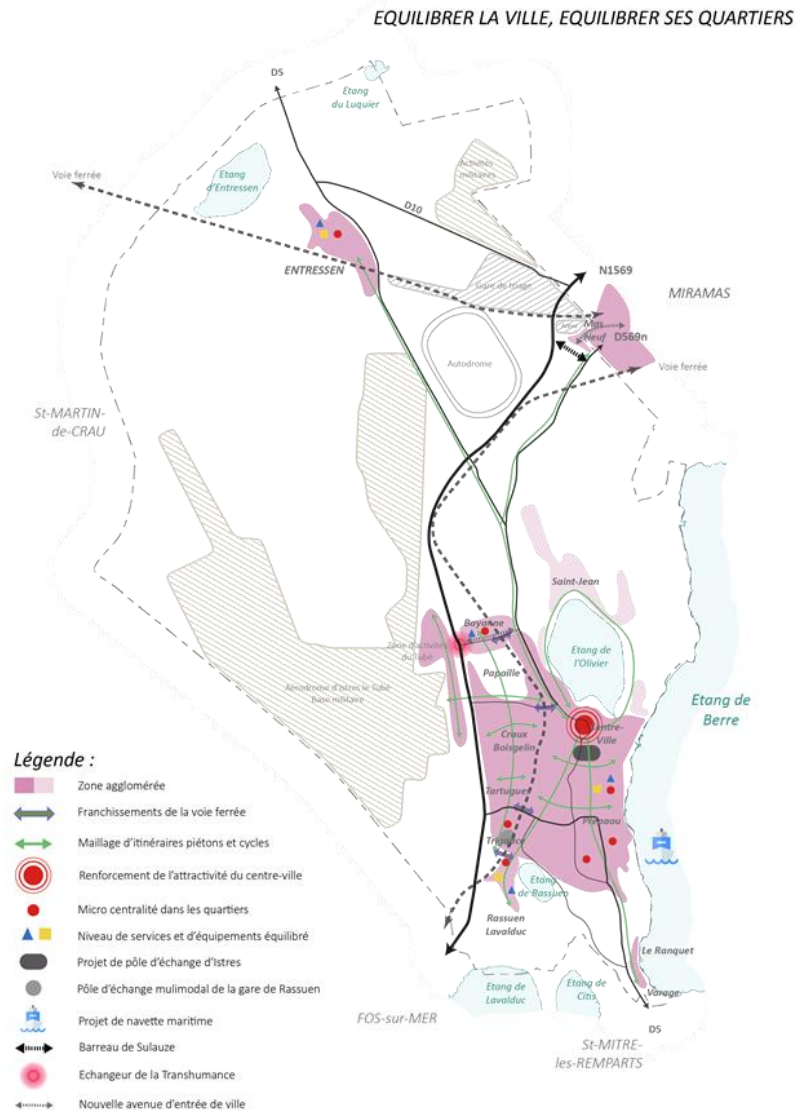
**GRACE A LA RATIONALISATION DE L'UTILISATION DES  
SOLS ET A LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE  
L'ESPACE**

- **CONSTRUIRE EN PRIORITÉ LA VILLE SUR ELLE-MÊME POUR UNE OPTIMISATION DE L'ESPACE,**
- **REQUALIFICATION DE FRICHES INDUSTRIELLES POUR L'ACCUEIL DE PROJET D'HABITAT, DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE OU D'ÉNERGIE RENOUVELABLE : RASSUEN, AREVA, ...**

**AMÉNAGER DE NOUVEAUX QUARTIERS À DESTINATION  
D'HABITAT OU D'ACTIVITÉS EN EXTENSION DE LA VILLE**

- **UN OBJECTIF DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION DE NOUVEAUX ESPACES NATURELS OU AGRICOLES**
- **NOUVELLES FORMES URBAINES, INTÉGRATION DES OBJECTIFS DE DENSITÉ DU SCOT**

EQUILIBRER LA VILLE, EQUILIBRER SES QUARTIERS



**VEILLER A LA MIXITE DE L'HABITAT ET A LA DIVERSITE SOCIALE DANS LES QUARTIERS**

**LES OBJECTIFS RECHERCHÉS SONT :**

- DE RÉPONDRE À LA FORTE DEMANDE DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL
- DE CONCILIER L'ASPIRATION DE NOMBREUX MÉNAGES À DISPOSER, D'UNE MAISON INDIVIDUELLE OU DES ATTRIBUTS AFFÉRENTS (ACCÈS DIRECT AU LOGEMENT, JARDIN, GRANDE TERRASSE,...)

**GARANTIR LA PROXIMITE DES SERVICES ET EQUIPEMENTS**

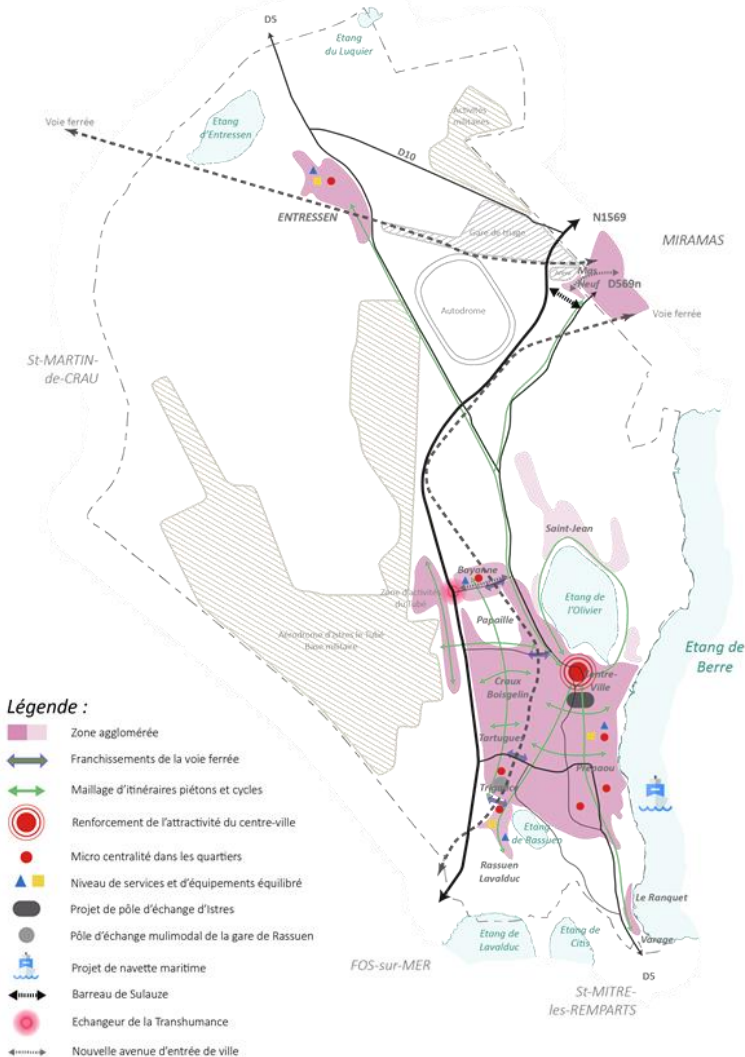
A L'ÉCHELLE DE LA VILLE, CELA PASSE PAR L'ÉVOLUTION DE LA CAPACITÉ ET LA QUALITÉ D'ACCUEIL DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES D'ENVERGURE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE,

**OFFRIR DES MICRO-CENTRALITES DE QUARTIERS, ET UN CENTRE VILLE « A L'ECHELLE » D'ISTRES**

DES ESPACES COMMERCIAUX DE PROXIMITÉ POUR PERMETTRE D'ASSURER LA VITALITÉ QUOTIDIENNE DES QUARTIERS,

EQUILIBRER LA VILLE, EQUILIBRER SES QUARTIERS

EQUILIBRER LA VILLE, EQUILIBRER SES QUARTIERS



**ASSURER L'EGALITE DE TOUS FACE AUX DEPLACEMENTS**

LA MISE EN RELATION DES SECTEURS ÉLOIGNÉS DU CENTRE-VILLE PAR LES ITINÉRAIRES CYCLABLES;

LA CRÉATION OU L'AMÉLIORATION DE FRANCHISSEMENTS DE LA VOIE FERRÉE;

LE PROJET DE LIGNE BHNS (BUS À HAUT NIVEAU DE SERVICE) ;

LE PÔLE D'ÉCHANGE D'ISTRES EN LIEU ET PLACE DE LA GARE ROUTIÈRE ;

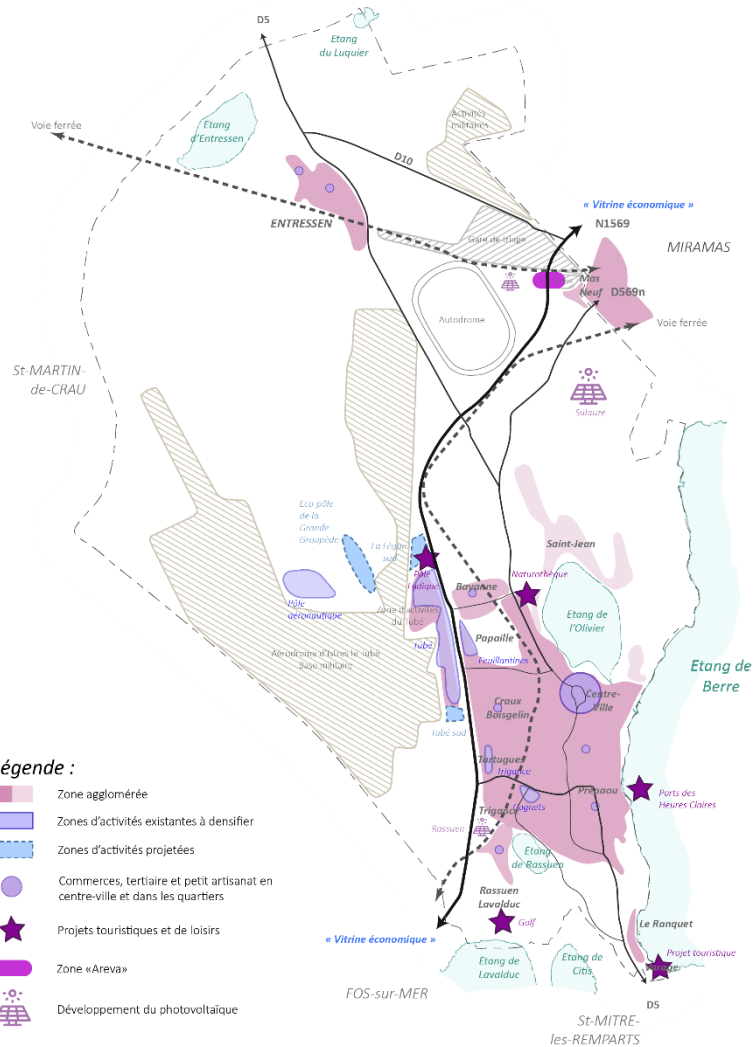
LE PROJET D'UNE NAVETTE MARITIME MARIGNANE-ISTRES-MARTIGUES.

**RENFORCER LES AXES ROUTIERS**

ANTICIPER LA CRÉATION D'UN ÉCHANGEUR AU NIVEAU DU CHEMIN DES BELLONS (ÉCHANGEUR DE LA TRANSHUMANCE – MISE EN SERVICE 2024) QUI, À TERME, SERA PÉRENNISÉ DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT DE LA LIAISON FOS/SALON-DE-PROVENCE.

**DIVERSIFIER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET INITIER DES PROJETS  
TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE**

DIVERSIFIER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET INITIER DES PROJETS TOURISTIQUES  
ET DE LOISIRS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE



**OFFRIR DES ESPACES ADAPTES AUX PROJETS**

**1 – PÔLE AÉRONAUTIQUE ET SON FUTUR PROJET D'EXTENSION**

**2 – EXTENSION DE L'ECO-PÔLE**

**3 – REQUALIFICATION ET EXTENSIONS DE ZONES D'ACTIVITÉS  
ÉCONOMIQUES EXISTANTES**

**4 – COMPATIBILITÉ DES ACTIVITÉS ARTISANALES AVEC LES ZONES  
D'HABITAT**

**5 – UN CENTRE VILLE ATTRACTIF**

**6 – DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS  
ETANG DE L'OLIVIER - PLAINE DES SPORTS - TUBÉ**

**7 – FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

**DIVERSIFIER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET INITIER DES PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE**

DIVERSIFIER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET INITIER DES PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE

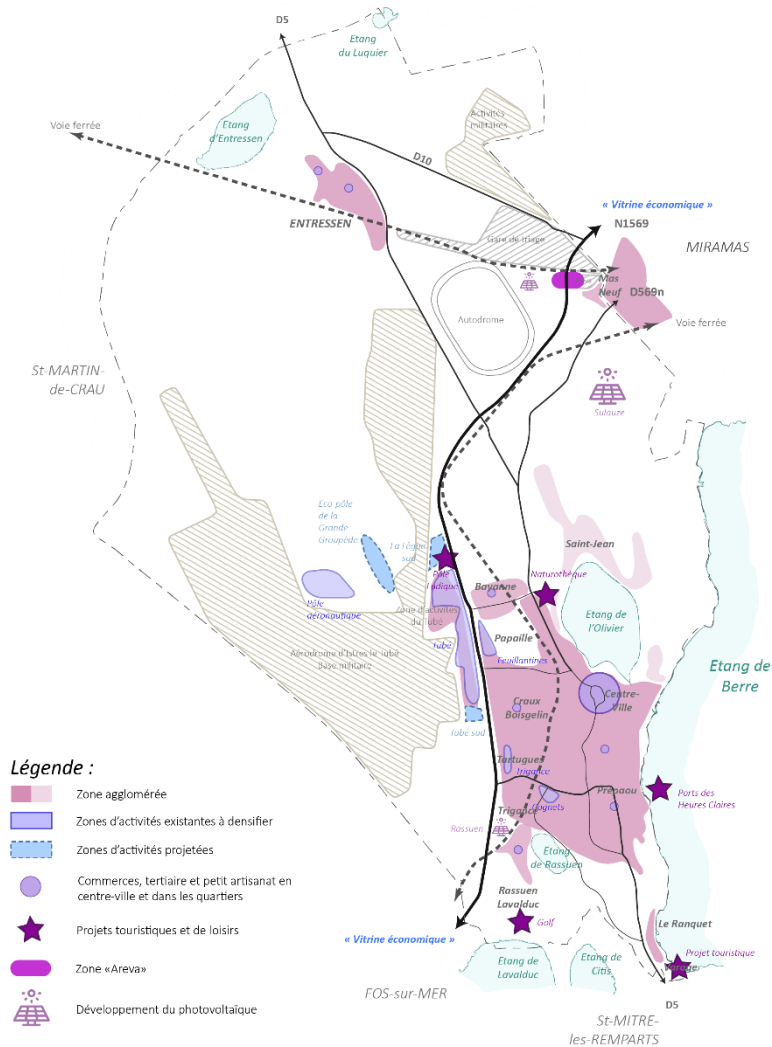
**POSITIONNER LA RN1569 – LIAISON FOS/SALON – COMME VITRINE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE**

**CETTE LIAISON CONSTITUERA LA COLONNE VERTÉBRALE DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ISTRÉENNE. AFIN DE METTRE À PROFIT SON RÔLE DE VITRINE, IL SERA ESSENTIEL DE VEILLER À LA QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ET ZONES ARTISANALES QUI LA BORDENT.**

**ENCOURAGER LA RESTRUCTURATION ET LA DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES**

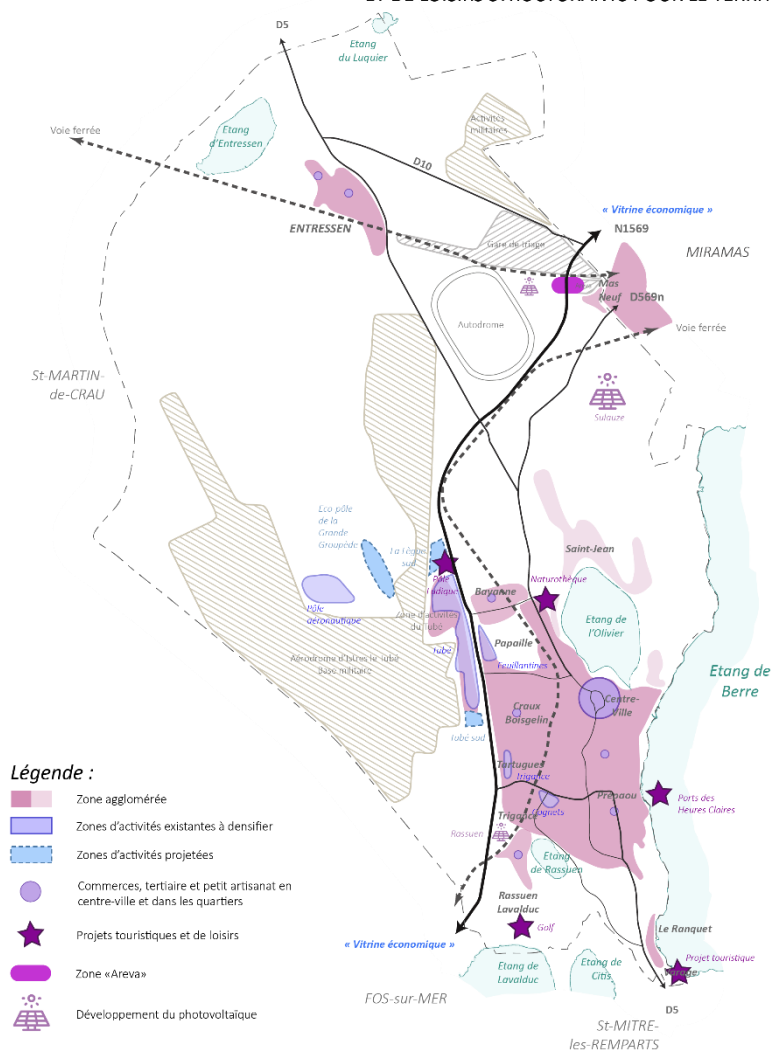
**ECONOMISER L'ESPACE EST UN OBJECTIF CENTRAL POUR LA COMMUNE. COMME POUR LES HABITATIONS, DES FORMES BÂTIES PLUS COMPACTES DEVRONT ÊTRE À TERME RECHERCHÉES,**

**L'ÉVOLUTION DES COMPORTEMENTS DE DÉPLACEMENT DOIT PERMETTRE DE RÉDUIRE L'ESPACE DÉDIÉ À LA VOITURE.**



**DIVERSIFIER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET INITIER DES PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE**

DIVERSIFIER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET INITIER DES PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE



**PERMETTRE LA REALISATION DE PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS**

PLUSIEURS PROJETS TOURISTIQUES SONT ENVISAGÉS DANS LES ANNÉES À VENIR :

- UN GOLF ÉCO-DURABLE EST PROJETÉ SUR LE SECTEUR DE RASSUEN À L'ENTRÉE SUD DE LA VILLE. LA RÉALISATION DE CE GOLF PERMETTRA À LA FOIS DE REVALORISER LES TERRAINS DES ANCIENNES USINES DE RASSUEN (ÉTUDE DE DÉPOLLUTION EN COURS), DE VALORISER LE FONCIER COMMUNAL ET D'ÉQUIPER ISTRES D'UN ÉQUIPEMENT HAUT DE GAMME. CE PROJET S'INTÈGRE DANS UN SCHEMA D'AMÉNAGEMENT PLUS GLOBAL AVEC NOTAMMENT DES ÉQUIPEMENTS HÔTELIERS ET DES LOGEMENTS RÉSIDENTIELS,
- DES HÔTELS À L'ENTRÉE NORD EN BORDURE DE L'ÉTANG DE L'OLIVIER MAIS ÉGALEMENT SUR LA ZONE DU TUBÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS LIÉS À LA FUTURE RÉALISATION DE L'ESCALE SUR LA BASE AÉRIENNE 125 QUI VA GÉNÉRER PLUS DE 100 000 VOYAGEURS PAR AN,
- UNE EXTENSION DU PORT DES HEURES CLAIRES ET LA MISE EN PLACE D'UNE NAVETTE MARITIME,
- LA CRÉATION D'UNE NATUROTHÈQUE (PISCINE NATURELLE),
- L'ACCUEIL D'UN PÔLE D'ACTIVITÉS LUDIQUES,
- LE DÉVELOPPEMENT D'UN PROJET TOURISTIQUE À VARAGE DANS LE RESPECT DU SITE ET DE SES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES.

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

**S'IMPLIQUER DANS UNE POLITIQUE PATRIMONIALE**

**PARTICIPER À LA RESTAURATION, LA MISE EN VALEUR ET LA PROTECTION DE BÂTIMENTS - EN LIEN OU NON AVEC L'ACTIVITÉ AGRICOLE - AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES REMARQUABLES,**

**REDONNER AUX BÂTIMENTS DU CŒUR DE VILLE LEUR QUALITÉ ARCHITECTURALE (OPÉRATION FAÇADES),**

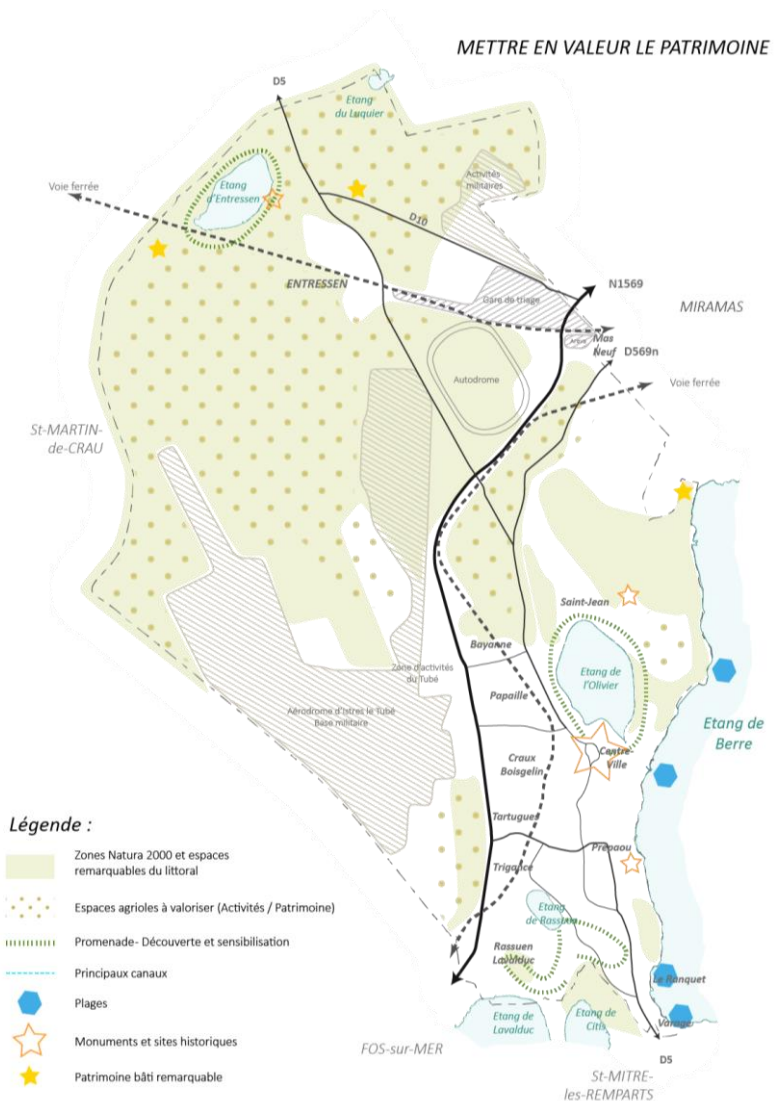
**DE MÊME, LES CANAUX D'IRRIGATION DOIVENT ÊTRE PRÉSERVÉS, ENTRETENUS, ET VALORISÉS.**

**METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL POUR ALLIER LOISIRS ET SENSIBILISATION**

**FAVORISER ET ENCADRER LA FRÉQUENTATION DES ESPACES NATURELS (POUR ÉVITER L'IMPACT SUR LES MILIEUX ÉCOLOGIQUES),**

**SENSIBILISER LES ISTRÉENS ET VISITEURS AUX RICHESSES LOCALES.**

**EX : AMÉNAGEMENT DES PLAGES DE L'ÉTANG DE BERRE (RANQUET, ROMANIQUELLE, MONTEAU, VARAGE), PROMENADE AUTOUR DE L'ÉTANG DE L'OLIVIER,...**





3

**PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES :  
ZONAGE / RÈGLEMENT / OAP**

# La prise en compte des risques et nuisances

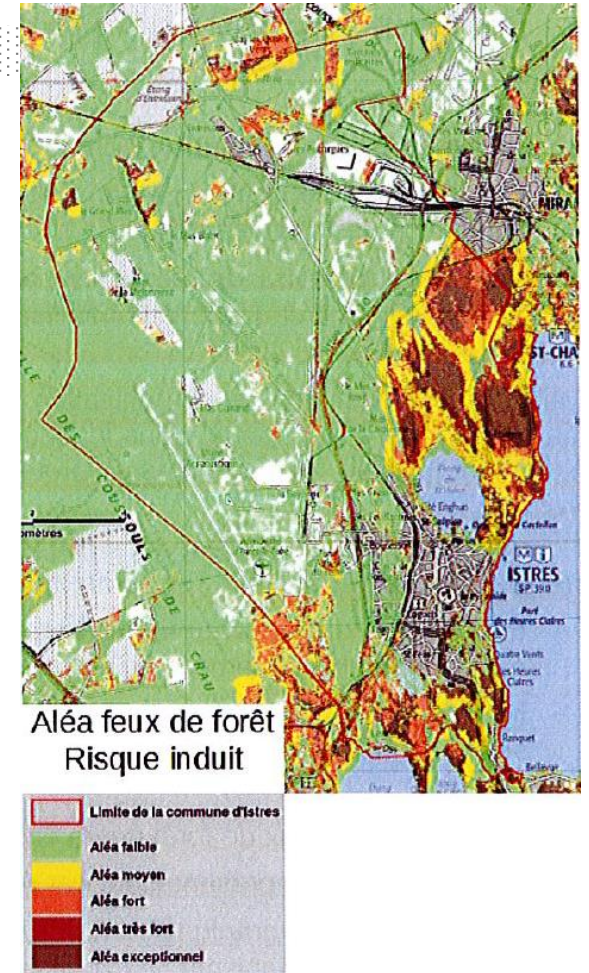
## NUISANCES / PPR



RECU LIÉ AU VOIES À GRANDES CIRCULATION



PPR MOUVEMENT DE TERRAIN

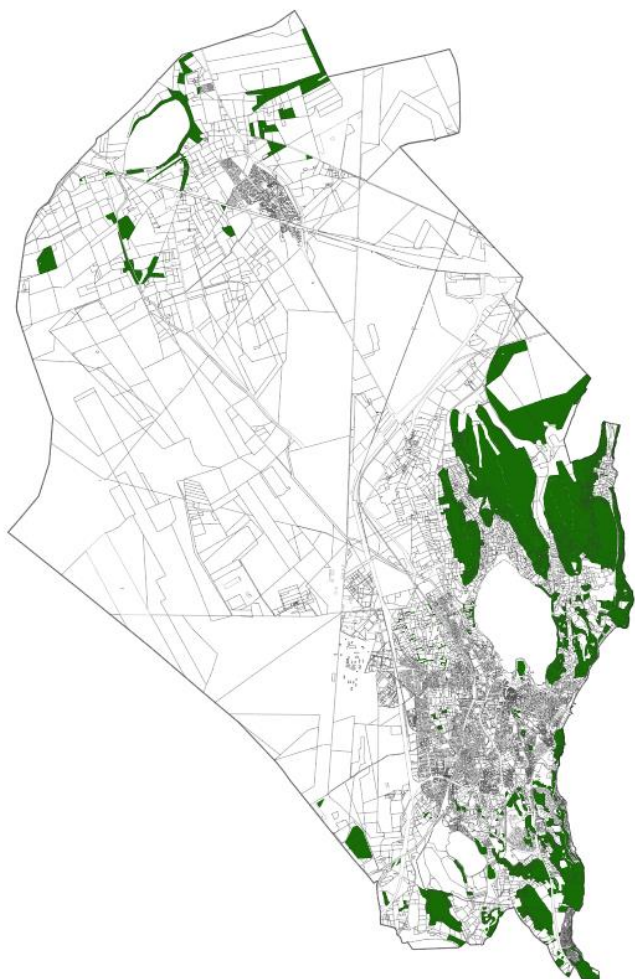


Aléa feux de forêt  
Risque induit

- Limite de la commune d'Istres
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort
- Aléa exceptionnel

LE FEU DE FORÊT

## EBC, HAIES ET ESPACES REMARQUABLES



LES EBC

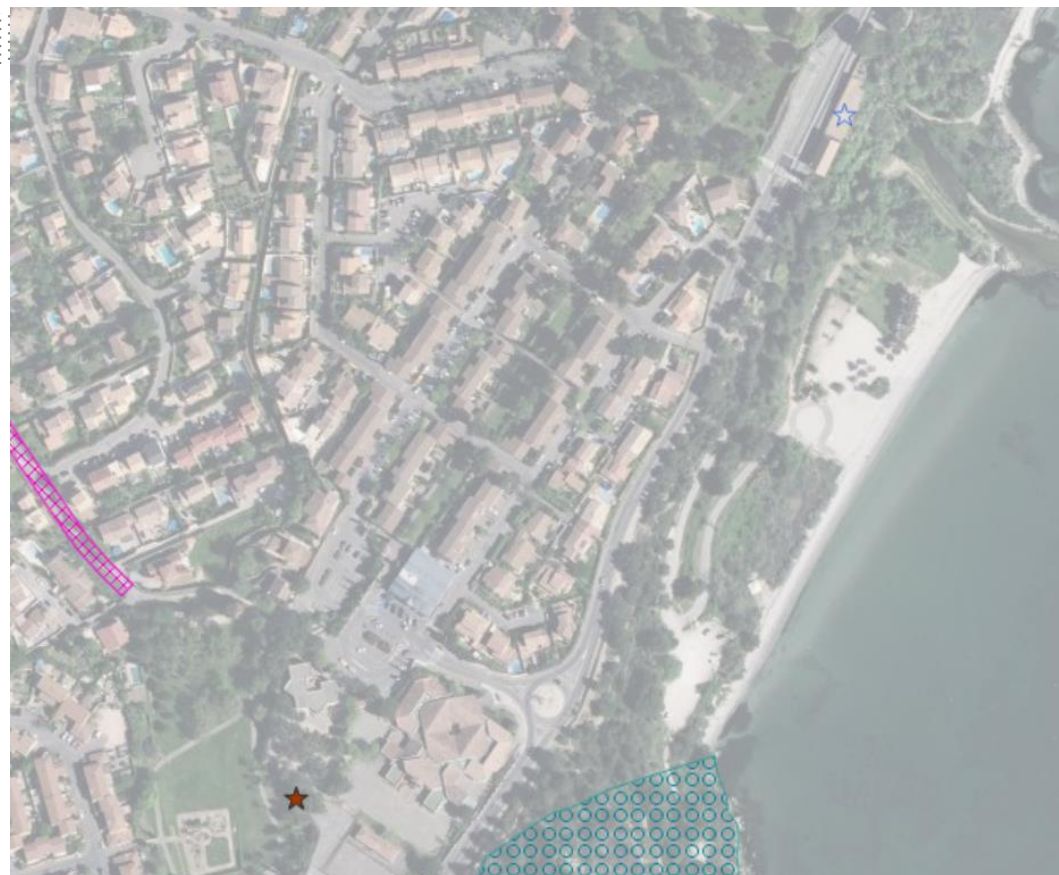


HAIES ET ESPACES VERTS REMARQUABLES



ARBRES PROTÉGÉS

## LE PATRIMOINE BÂTI



- ★ Patrimoine bâti
- ★ Patrimoine hydraulique
- ★ Petit patrimoine ou patrimoine archéologique

### LA ZONE UA



**La zone UA correspond au centre urbain.**

Il s'agit d'une zone homogène, dense, dont la caractéristique principale est la continuité des volumes bâtis.

#### **Implantation des constructions**

- à l'alignement des voies et emprises publiques
- en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre

#### **Emprise au sol**

Non réglementée

#### **Hauteur des constructions**

- 12m de façade en Uaa et Uab
- 9m de façade en UAc

### LA ZONE UB



Il s'agit d'une zone à caractère central, de services, d'équipements, d'activités touristiques (esplanade Charles de Gaulle)

#### **Implantation des constructions**

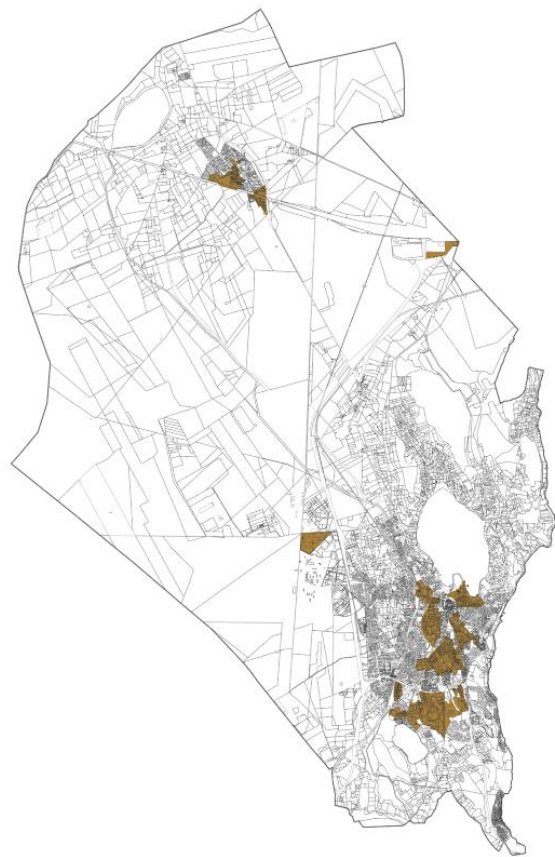
- à l'alignement des voies et emprises publiques
- En limite séparative ou avec un recul de H/2 sans être inférieur à 3m

#### **Emprise au sol**

Non réglementée

#### **Hauteur des constructions**

- 15m de façade



La zone UC correspond à un tissu urbain mixte, composé de pavillonnaire dense, d'habitat collectif et d'équipements publics

### LA ZONE UC

#### Implantation des constructions

- À 3m des voies en Uca et à 4m des voies en Ucb, Ucc et Uccog
- En limite séparative ou avec un recul de H/2 sans être inférieur à 3m

#### Emprise au sol

Surface en Pleine Terre au moins égale à 30%

#### Hauteur des constructions

- 18m de façade en Uca
- 15m de façade en Ucb
- 12m en Ucc et Uccog



La zone UD est affectée principalement à l'habitation et aux équipements publics, elle correspond à un tissu urbain à dominante pavillonnaire

### LA ZONE UD

#### Implantation des constructions

- À 3m des voies en UDa, UDtri et à 4m des voies en UDb, UDmt et UDC
- En limite séparative ou avec un recul de H/2 sans être inférieur à 3m sauf en UDC ou le recul est obligatoire

#### Emprise au sol

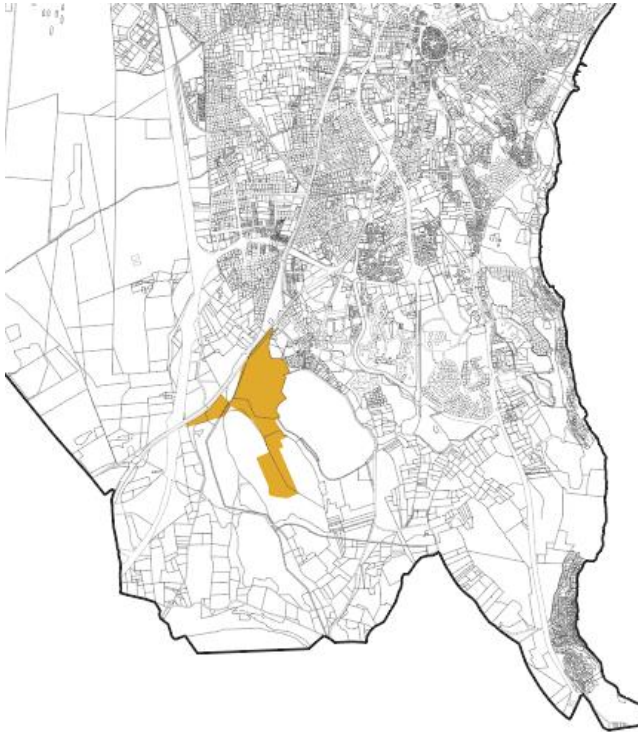
Surface en Pleine Terre :

- au moins égale à 20% en UDa
- au moins égale à 40% en UDb et UDmt
- au moins égale à 50% en UDC

#### Hauteur des constructions

- 9m de façade en UDa
- 7m de façade en UDb, UDmt, UDC, UDran et UDbtri
- 12m en UDtri

### LA ZONE UG



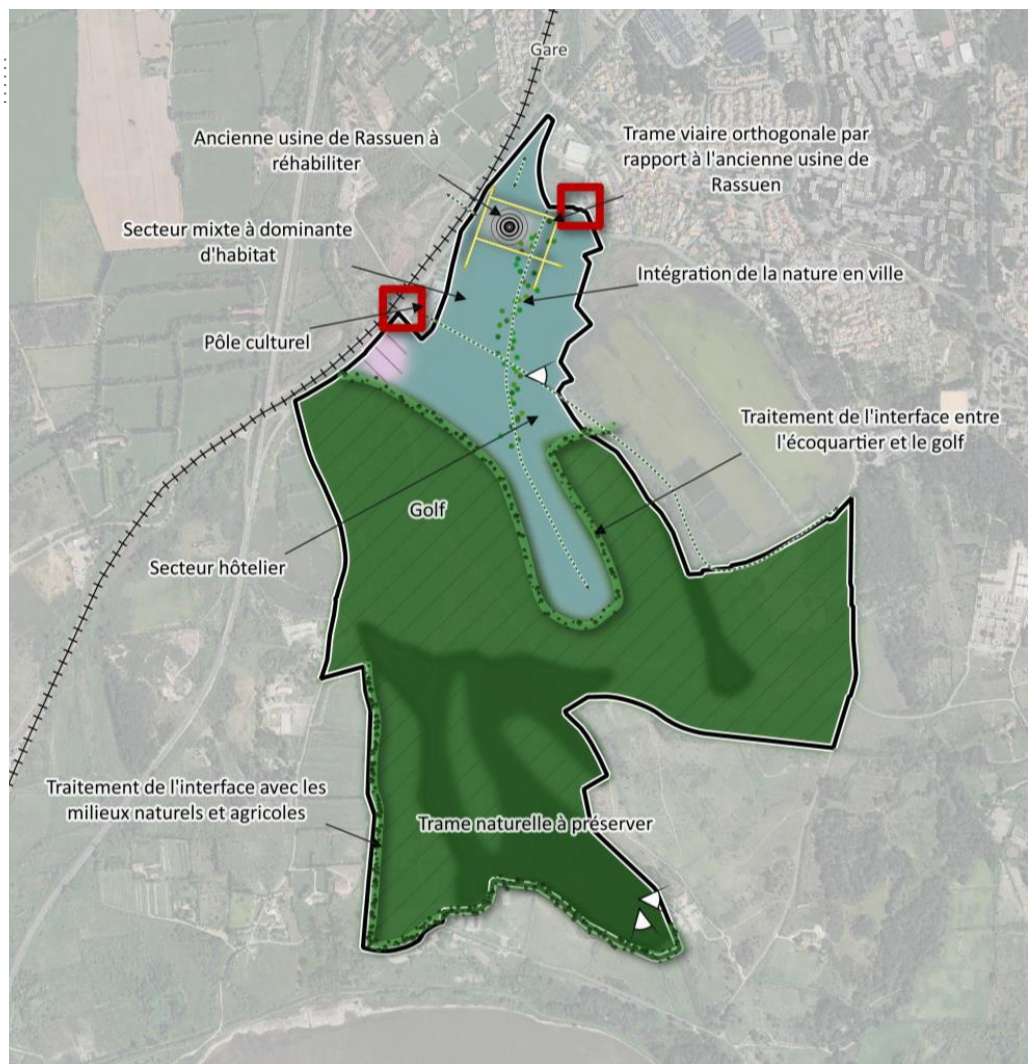
La zone UG correspond à l'écoquartier de Rassuen. Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat mais accueillant également des services, équipements publics et activités commerciales

Ce secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après 2025 et il sera entièrement urbanisé à l'horizon 2030.

La production urbaine attendue est la suivante :

- Création d'environ 1 600 logements au total (partie nord du site) présentant une mixité de typologies et du logement social :
  - Logements collectifs : environ 24% (hauteurs maximales R+1 ou R+2)
  - Logements intermédiaires : environ 31%
  - Logements individuels : environ 45%
- Densité minimale à respecter : 50 logements / ha

## LA ZONE UG



### Golf et éco-quartier

▭ Périmètre de l'OAP

### Vocation des espaces / destination du bâti

- ▭ Secteur technique et de loisirs
- ▭ Secteur de mixité fonctionnelle
- ▭ Autre (ancienne usine de Rassuen)
- ▭ Golf

### Circulation et déplacements

#### Voie

↔ Desserte locale à créer ou restructurer

#### Transport en commun et modes actifs

↔ Modes actifs à créer

#### Accès et circulation

▭ Accès principal

### Traitement des espaces publics

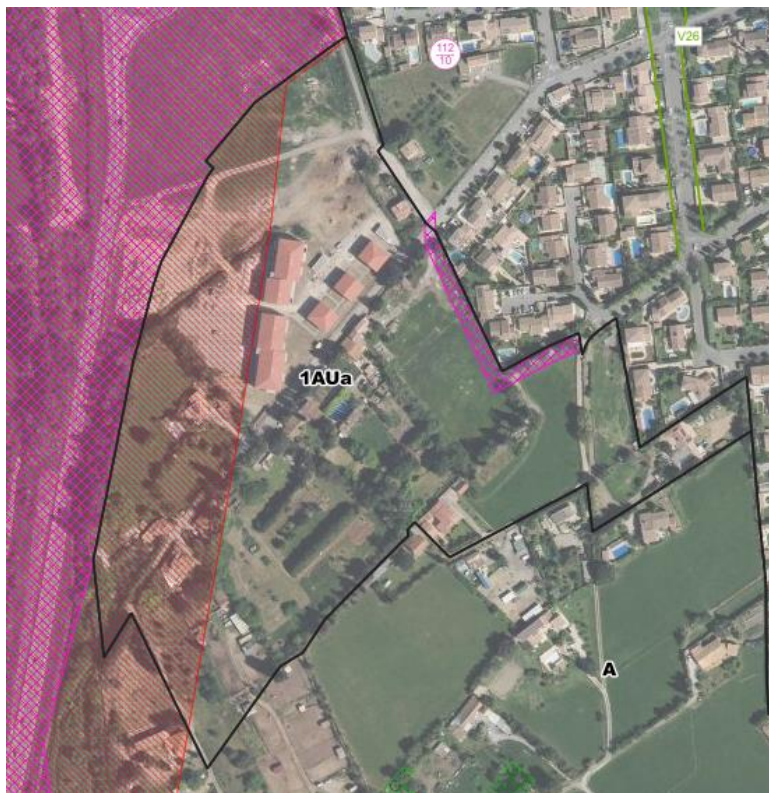
◎ Centralité à renforcer ou à créer

### Qualité environnementale et paysagère

- Espace paysager à végétaliser, à préserver
- Frange naturelle paysagère
- ▷ Perspective paysagère à valoriser
- ▭ Trame végétale à préserver

### ZONE 1AU/2AU

## SUD TRIGANCE



Ce secteur est destiné à être urbanisé sous forme d'opérations d'aménagement successives.

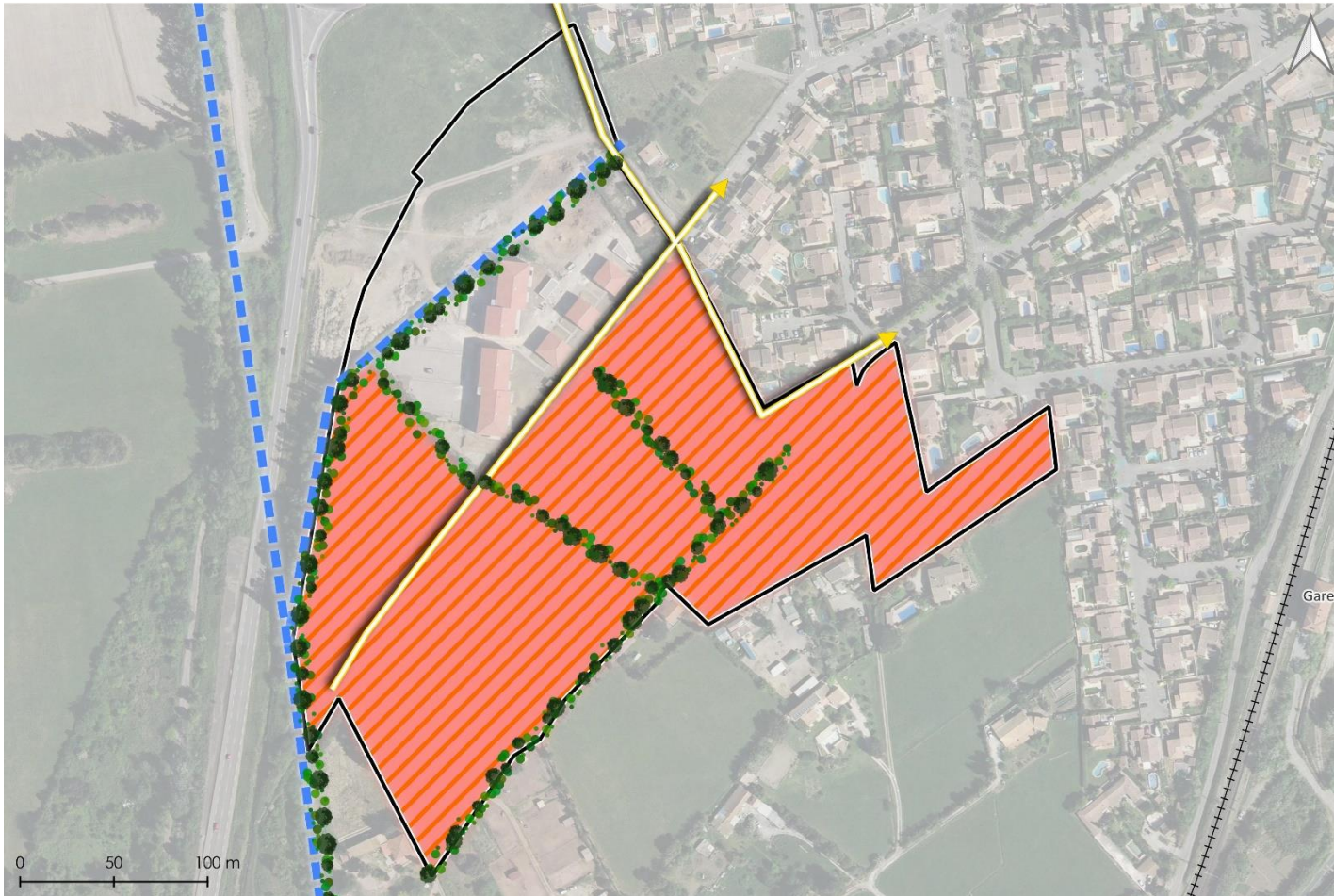
Afin de rompre avec la monotonie des quartiers résidentiels environnants et d'offrir un panel de réponses adaptées aux besoins des futurs habitants et usagers, les formes urbaines devront être variées :

- Création d'environ 195 logements au total présentant une mixité de typologies :
  - Logements intermédiaires : environ 40%
  - Logements individuels : environ 60%
- Densité minimale à respecter : 25 logements / ha environ

**OPÉRATION RÉALISÉE À 80%**

# Les zones urbaines mixtes


## ZONE 1AU/2AU



Sud de la ZAC de Trigance

 Périmètre de l'OAP


**Vocation des espaces / destination du bâti**

 Habitat individuel dense


 Habitat à dominante collective

**Circulation et déplacements**

*Voirie*

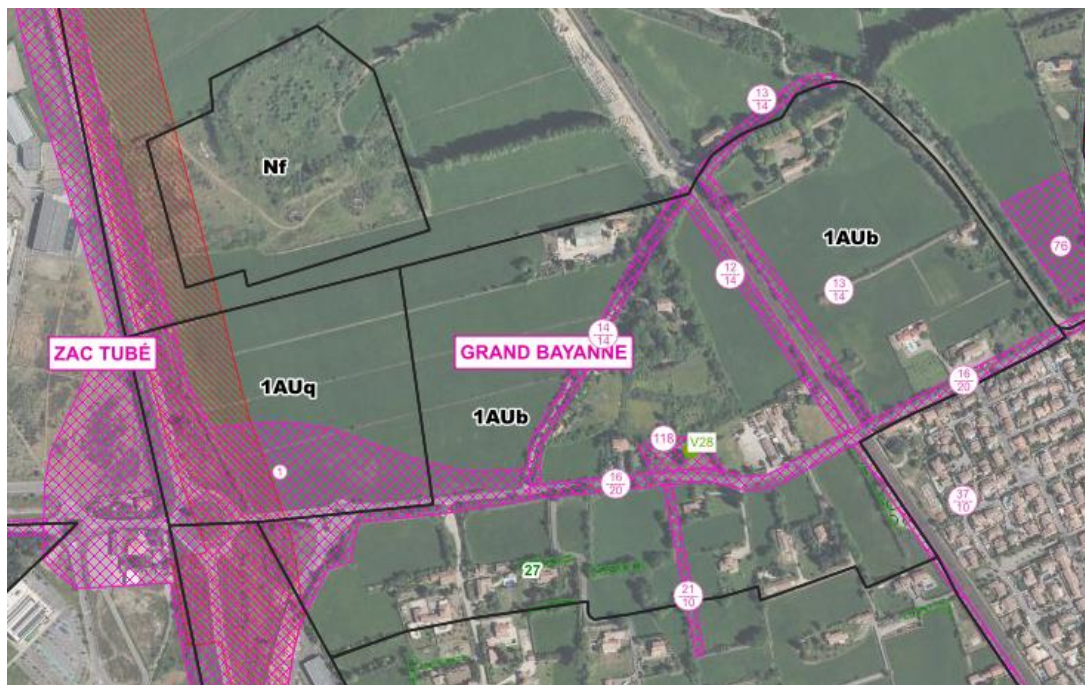
 Desserte locale

**Qualité environnementale et paysagère**

 Espace paysager à végétaliser, à préserver

 Canaux

## Le Grand Bayanne



MISE EN PLACE D'UN ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL ET D'ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION (ECHANGEUR, ...) POUR ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT À L'HORIZON 2030 – ENVIRONS 16HA

Le quartier intégrera une **diversité des fonctions** (logement, centralité de proximité avec équipements, commerces, services etc.) et une **mixité urbaine et sociale**.

Le projet tend à présenter environ **1 300 logements (dont 500 en réponse aux besoins liés au déplacement de la cité Bayanne)**.

Afin de répondre aux objectifs d'une mixité sociale et d'une diversité urbaine :

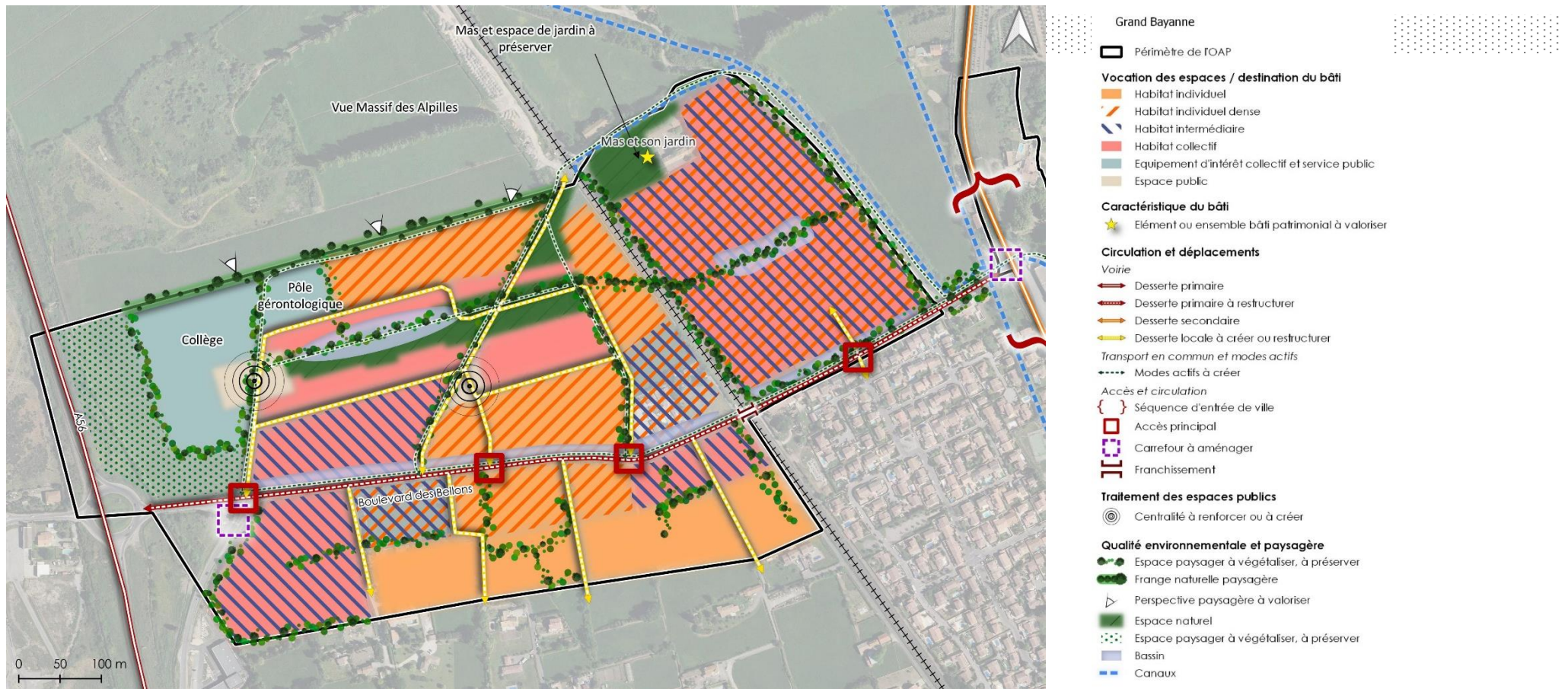
- Environ 40% sera composé de logements collectifs (autour de la place et plots le long du parc linéaire)
- 40% sera mixte composé d'habitat dit intermédiaire et d'un habitat résidentiel dense
- 20% d'habitat individuel.

Le pôle d'équipement à l'Ouest sera composé :

- - D'un collège
- - Un pôle gérontologique

# Les zones urbaines mixtes

## ZONE 1AU/2AU



La partie à l'Est des voies ferrées sera revue pour intégrer le nouveau franchissement des voies ferrées et sur la localisation de la nature des différents types de logement afin notamment de mieux prendre en compte les infrastructures et leurs abords.

#### Mas Neuf



#### Principes de composition urbaine

Le futur quartier favorisera la diversité des typologies de logements avec une répartition des typologies d'habitat entre collectif et individuel pavillonnaire.

La densité moyenne du secteur, toute typologie confondue, devra tendre vers une moyenne de 31,5 logements / hectare afin d'accueillir 300 logements environ, dans le respect des objectifs du SCoT et des besoins en logements de la commune.

Concernant la hauteur des constructions, celles-ci seront limitées de manière à s'intégrer au mieux dans le tissu urbain et paysager environnant.

MISE EN PLACE D'ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION POUR ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT (RÉALISATION DU BARREAU DE SULAUZE)

# Les zones urbaines mixtes






## ZONE 1AU/2AU



### Mas Neuf



#### Vocation des espaces / destination du bâti

-  Habitat à dominante individuelle
-  Habitat à dominante collective
-  Secteur d'activités mixtes
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Espace naturel

#### Circulation et déplacements



##### Voie

-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer



##### Transport en commun et modes actifs

-  Modes actifs à créer

##### Accès et circulation

-  Accès principal
-  Accès secondaire

#### Qualité environnementale et paysagère

-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Frange naturelle (localisation indicative)

#### Réseaux

-  Chemin de l'eau

Emprise en pleine terre : 30%  
Hauteur des constructions : 12m

## L'Étang de l'Olivier – Risque Feu de Forêt



### **Formes urbaines et éléments de programmation**

Ces zones sont destinées à conserver une très faible densité, et un caractère résidentiel, afin de ne pas transformer les abords de l'étang de l'Olivier.

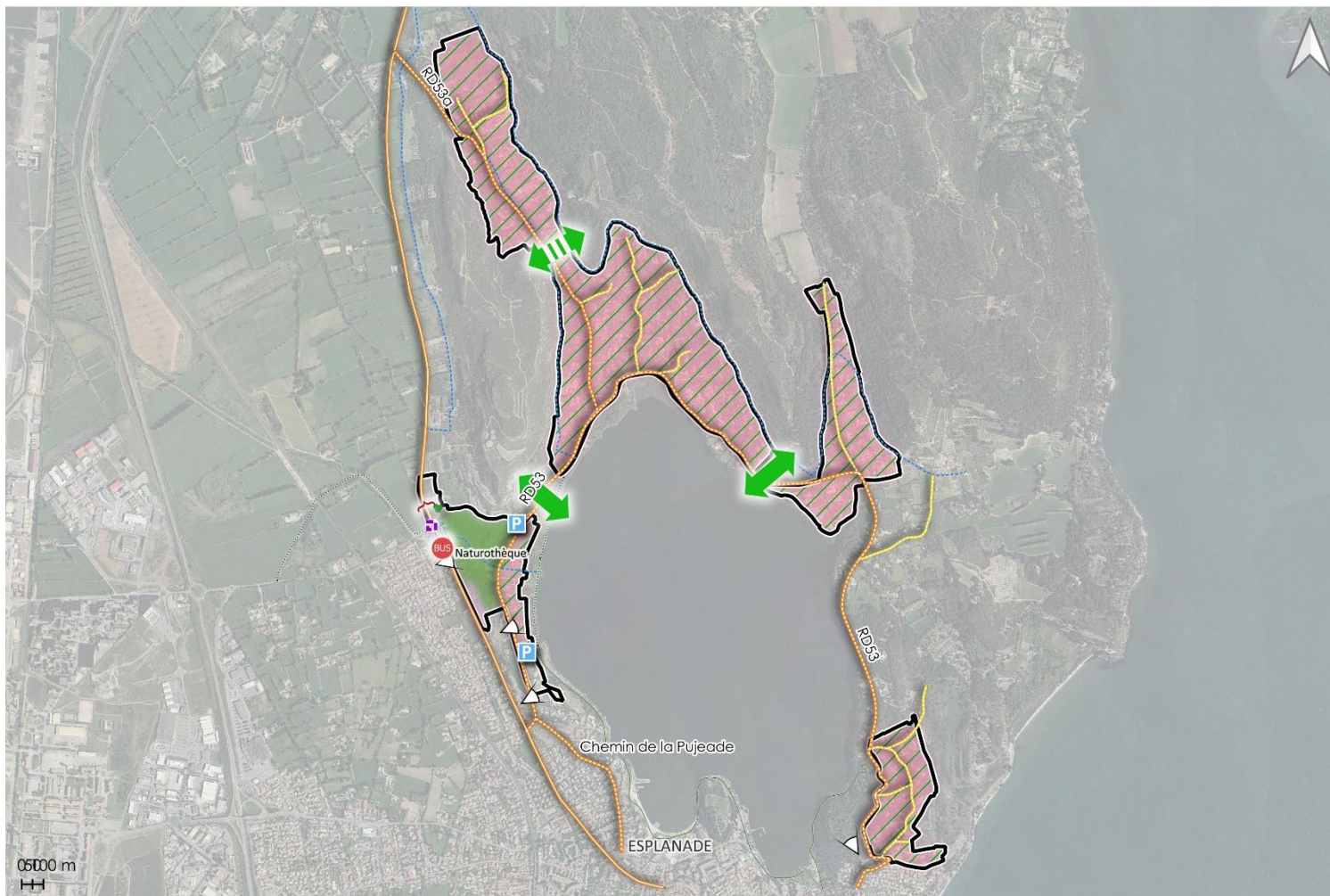
Selon les secteurs (définis dans le zonage d'assainissement pluvial et sur le plan de zonage du PLU) des restrictions de la constructibilité ou des règles particulières devront être respectées afin d'éviter tout risque lié au ruissèlement ou à l'accumulation des eaux de pluie.

### **Prise en compte du risque « incendie de forêt »**

Le secteur pourtour de l'étang de l'Olivier est situé au sein ou en interface avec des massifs forestiers concernés par les risques d'incendies de forêt. L'aménagement de la zone doit prendre en compte ce risque qui est susceptible d'entraîner une inconstructibilité totale ou partielle de la zone, si les moyens de défendabilité ne sont pas assurés

# Les zones urbaines mixtes

## ZONE 1AU/2AU



Olivier général

Périmètre de l'OAP

**Vocation des espaces / destination du bâti**

- Naturothèque
- Activités touristiques
- Trame à densifier en fonction des risques

**Circulation et déplacements**

*Voirie*

- Desserte secondaire
- Desserte secondaire à créer ou restructurer
- Desserte locale à créer ou restructurer

*Transport en commun et modes actifs*

- Modes actifs à créer
- Modes actifs existants
- Station de transport en commun

*Accès et circulation*

- Séquence d'entrée de ville
- Carrefour à aménager

*Stationnement*

- Aire de stationnement

**Qualité environnementale et paysagère**

- Perspective paysagère à valoriser
- Element végétal à préserver
- Coupure d'urbanisation
- Structure paysagère à préserver
- Canaux

## TARTUGUES – Développement à moyen-long terme - 2AU



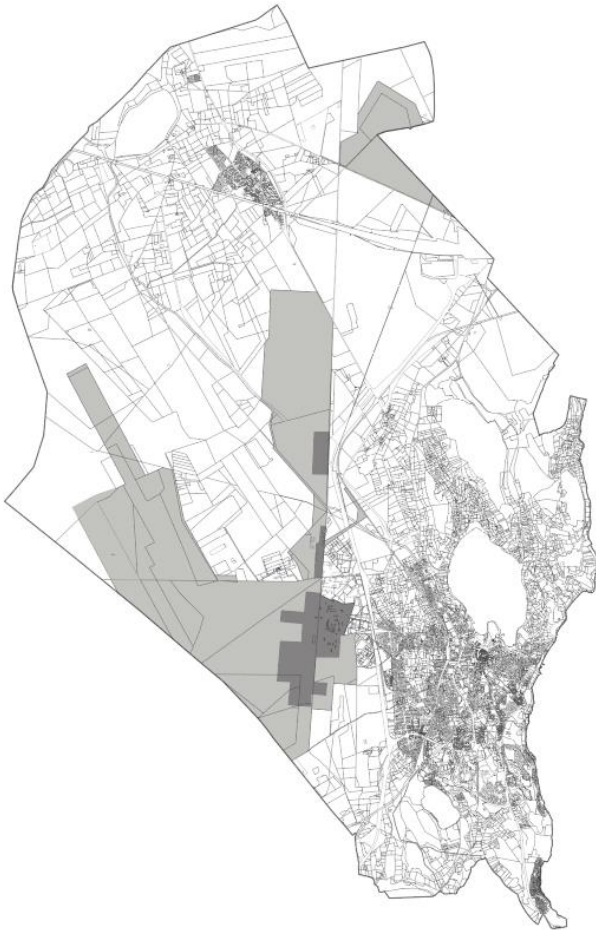
Le développement de cette partie de la ville s'est réalisé principalement le long des axes de circulation sous la forme de lotissements sans réelle réflexion globale sur les déplacements.

Le défi de l'urbanisation de Tartugues sera de proposer une manière d'habiter en harmonie avec l'existant tout en proposant une certaine densification.

L'enclavement du site est l'obstacle principal à la réalisation d'un projet à court terme, c'est pourquoi le Plu propose de classer ce secteur en zone 2AU d'urbanisation à long terme.

## Les espaces concernés par les activités militaires

### ZONE UM, NM

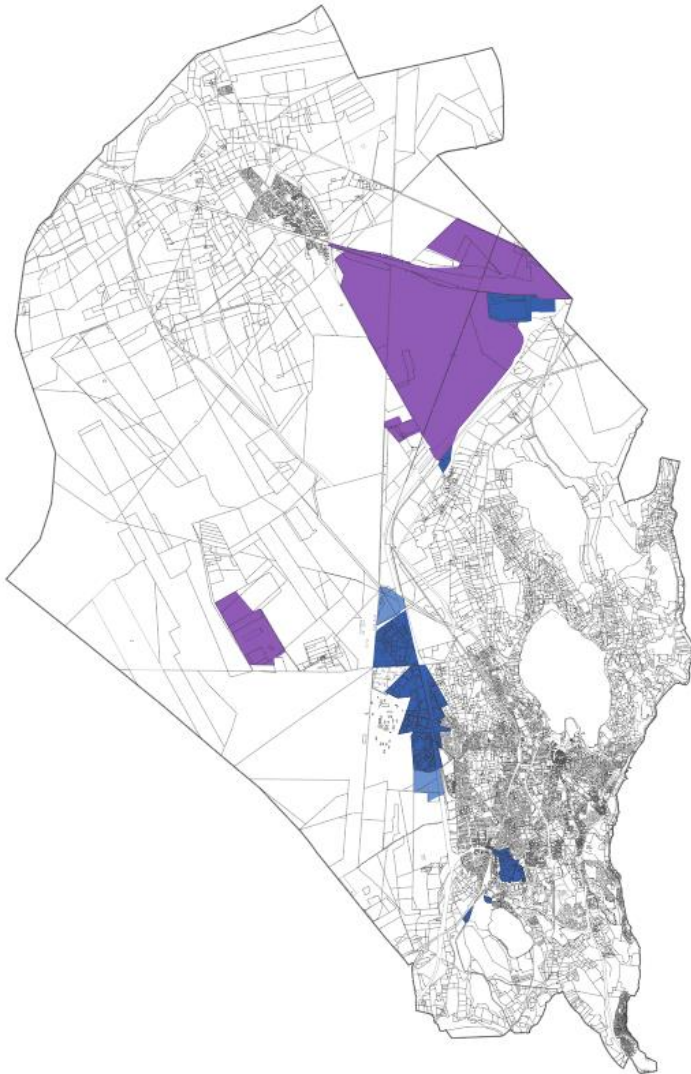


La zone UM est dédiée aux activités militaires de la Base Aérienne 125, ou en lien avec elle.

La zone NM est une zone à dominante naturelle située dans l'enceinte de la Base Aérienne 125.

<b>NM</b>	1681,59ha
<b>UM</b>	197,72ha

### ZONE UE, ZONE AUE

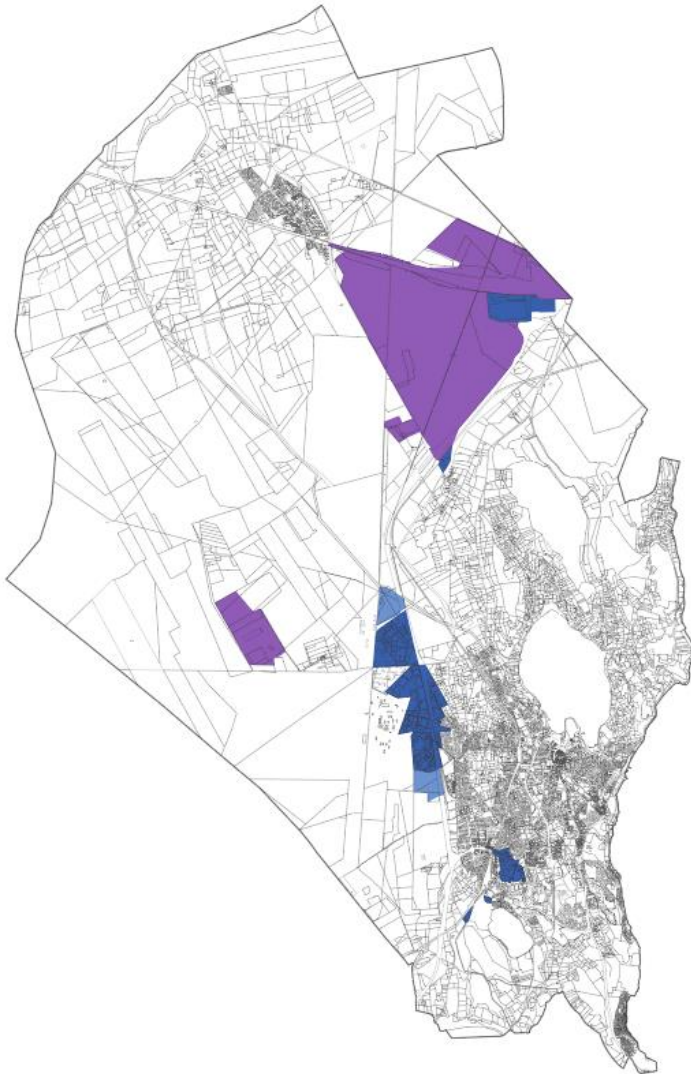


La zone UE est une zone à vocation économique, destinée à accueillir des activités commerciales, artisanales, industrielles, et de services...

Elle comprend différents secteurs, se différenciant par leurs activités dominantes :

- un secteur UEI, correspondant à des activités transport/logistique et de parcs photovoltaïques,
- un secteur UEa, correspondant à l'ancienne zone Areva,
- un secteur UEi, correspondant à l'industrie aéronautique du Prignan,
- un secteur UEc, correspondant à la zone commerciale des Craux,
- un secteur UETub et UETuba, correspondant à la zone commerciale, artisanale et de service du Tubé (ZAC),
- un secteur Uecog et UEcoga, correspondant à la zone commerciale, artisanale et de services des Cognets sud (ZAC),
- et un secteur UEr, correspondant à l'ancienne usine de Rassuen.

### ZONE UE, ZONE AUE



La zone 1AUE correspond aux zones à vocation économique existantes mais isolées.

Elle comprend comme secteurs :

- le secteur 1AUEw correspondant à l'autodrome BMW,
- le secteur 1AUEd correspondant au centre de valorisation de pneus et de déchets verts.

La zone 2AUE est une zone non équipée destinée à une urbanisation différée, à vocation économique.

Elle est divisée en 2 secteurs distincts qui font l'objet de dispositions particulières relatives à l'assainissement pluvial issues du « zonage pluvial » joint en annexe du PLU :

- un secteur 2AUE2,
- un secteur 2AUE3,

### ZONE UT, UP



La zone UP est affectée aux activités portuaires, nautiques et balnéaires.

La zone UP est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels mouvements de terrain, dans le secteur des Heures Claires.

La zone UT correspond au secteur touristique de l'entrée de ville nord, destiné à accueillir hôtel, restaurant, etc.

### ZONE A, AC, AL



La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Des bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination
- les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, et de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris existant).

La zone AC correspond aux espaces agricoles de la commune situés dans la réserve naturelle des Coussouls de Crau

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, usages du sol prévus par le décret n° 2001-943 du 8 octobre 2001 portant création de la réserve naturelle des Coussouls de Crau

La zone AL correspond aux espaces agricoles protégés en raison de sa proximité avec un espace naturel remarquable, de ses caractéristiques paysagères ou écologiques.

- Seuls les aménagements légers sont autorisés

## Les zones naturelles



### ZONE NC, NPH, NV, NI, NCI, NF ET NG

La zone regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune.

Elle regroupe différents secteurs dont

- un secteur Nv, destiné à l'accueil des gens du voyage (aire de grand passage),
- un secteur Nph, réservé à l'implantation de parcs photovoltaïques,
- un secteur Nc et Ncd correspondant aux carrières,
- un secteur Ng correspondant au projet de golf,
- un secteur Ni, dont le caractère inondable nécessite des prescriptions particulières (camping du Vallon des Cigales),
- un secteur Nf, lié à la présence d'un forage de pétrole,



### ZONE NPS, NJ

La zone regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune.

Elle regroupe différents secteurs dont

- un secteur Nps regroupant principalement les parcs et zones naturelles de loisirs et d'équipements de loisirs (NPSv pour projet vélo, NPSI pour projet de loisirs à Varage, NPsn – Naturothèque ...)
  - *les constructions, installations et ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, liées à des activités ludiques, sportives, de loisirs ou socio-éducatives, sous réserve d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale satisfaisante ;*
- un secteur Nj destiné aux jardins familiaux,
  - *les constructions, installations et ouvrage techniques nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des jardins familiaux*

### ZONE NN, NL



La zone regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune.

Elle regroupe différents secteurs dont

- un secteur Nn correspondant aux espaces naturels de la commune non spécialisés,

La zone NL correspond aux espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral de la commune et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, identifiés au titre de la loi Littoral.

Les territoires concernés sont strictement protégés à ce titre.

CONTACT



**Agence ÎLE-DE-FRANCE**

52, rue Jacques Hillairet,  
75012 PARIS  
01.53.46.65.05.

**Agence GRAND-OUEST**

18, rue de Rennes,  
49000 ANGERS  
09.65.10.52.24.

**Agence ATLANTIQUE**

45 rue Sainte-Colombe,  
33000 BORDEAUX  
05.57.99.69.28.

**Agence RHÔNE-ALPES**

Immeuble le Dauphiné Part Dieu,  
78, rue de la Villette, 69003 LYON  
09.72.46.52.02.

**Agence PROVENCE-LANGUEDOC**

120, rue Jean Dausset - Immeuble Technicité,  
SITE AGROPARC - 84000 AVIGNON  
04.84.94.00.94.

**Agence MÉDITERRANÉE**

45, rue Gimelli,  
83000 TOULON  
04.94.18.97.18.

**Agence SUD-OUEST**

12 rue Edouard Branly,  
82000 MONTAUBAN  
05.63.92.11.41.

 [www.facebook.com/citadiaconseil](http://www.facebook.com/citadiaconseil)

 [twitter.com/Citadia](https://twitter.com/Citadia)

*Tout renseignement complémentaire peut être obtenu auprès de :*

**Anthony GOGDET**

CITADIA Conseil

[agogdet@citadia.com](mailto:agogdet@citadia.com)

 CITADIA  
CONSEIL

 even  
CONSEIL

 Aire  
Publique

 MERC/AT

 C:D  
CITADIA DESIGN

**CITADIA**

[www.citadia.com](http://www.citadia.com)