

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire Marseille-Provence - Engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité : Projet urbain en faveur de la mixité sociale - Quartier de Figuerolles sur la commune de Gignac la Nerthe

- Note de présentation et contexte du projet -

La commune de Gignac-la-Nerthe souhaite poursuivre la mise en œuvre sur son territoire une politique d'offre de logement diversifiée et adaptée à l'ensemble des catégories de population tout au long de leur parcours résidentiel.

L'opération urbaine du quartier Figuerolles pour la réalisation d'un programme de logement comportant 30 % à minima de logements sociaux participe de cet objectif, en conformité du Document d'Orientations et d'Objectifs du Scot (DOO). « *Construire une ville des proximités et assurer l'équilibre social des territoires, en garantissant une cohérence dans le développement urbain et en répartissant la croissance démographique en fonction des potentiels de développement du territoire d'Aix Marseille Provence* ».

Les objectifs fixés par le DOO découlent des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Scot, lesquelles prévoient la réalisation d'au moins 30 % de logements sociaux dans l'ensemble des nouvelles opérations significatives d'aménagement et de renouvellement. Cet objectif pourra être plus intense dans les territoires qui sont en déficit comme c'est le cas sur le territoire de Gignac-la-Nerthe.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) s'inscrit également dans cet objectif. Il fixe le nombre de logements neufs sur le territoire de Gignac-la-Nerthe à 800 à produire entre 2014 et 2030 pour accueillir une croissance démographique permettant le desserrement des ménages. Cet objectif vise à poursuivre les efforts engagés dans le précédent Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Contrat de Mixité Sociale 2017-2019 dont les effets de production du volume de constructions sont échelonnés jusqu'en 2030.

Dans ce cadre, l'ensemble des communes du territoire se mobilisent pour accroître l'offre globale de logements sociaux, en cohérence avec les enjeux de rééquilibrage du parc sur le territoire.

A l'échelle de l'Est Etang de Berre, Gignac-la-Nerthe est un rouage essentiel de la conurbation de ce bassin de vie. La mise en œuvre locale du projet intercommunal matérialisé par le PLUi vise à conforter son rôle de centralité de bassin grâce à son potentiel de développement et à son positionnement entre deux pôles d'échanges, celui de la gare de Pas des Lanciers et celui de la ZAC d'activité des Florides, via le boulevard urbain multimodal à créer sur la RD 368, conformément aux préconisations du Plan de Déplacement Urbain.

Dans cette perspective, la commune a fait le choix d'un urbanisme raisonné et durable. En effet, elle s'appuie sur ce potentiel, qu'elle accompagne et complète par un maillage adapté, et recherche une articulation juste des conditions d'accessibilité et du développement.

Pour ce faire, elle a reconduit dans son programme d'action au PLUi, une Orientation d'Aménagement et de Programmation le long de la RD 368. (L'OAP Boulevard Urbain Multimodal).

Le projet engagé aujourd'hui a pour ambition la transformation de la RD 368 en Boulevard Urbain Multimodal (BUM). Aujourd'hui cette traversée routière se décompose en cinq séquences le long desquelles l'aménagement routier doit prendre en compte l'urbanisation existante et à venir et rechercher les conditions de sa mutation en BUM, notamment en rétablissant les transversales et la sécurisation de l'ensemble des accès.

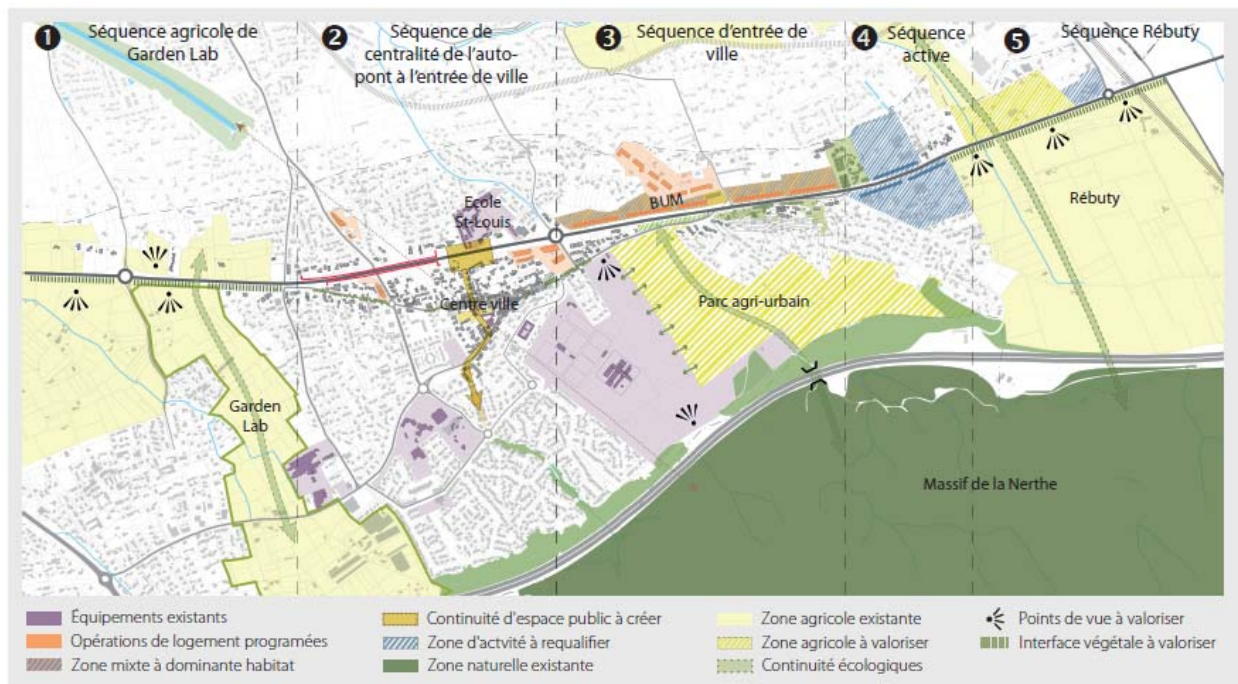
Cinq séquences sont identifiées au fil de la traversée de la commune :

- Deux séquences aux extrémités de la commune où domine le paysage de la plaine agricole et où il s'agit de mettre en scène un paysage remarquable conservé : à l'Ouest le Garden Lab et à l'Est le domaine de Rébuty.
- Trois séquences à vocation urbaine où les aménagements accompagnent et confortent la transformation de la voie en boulevard avec une vitesse limitée à 50 km/h. L'enjeu est de

structurer une façade le long du boulevard et d'annoncer une centralité habitée. D'Est en Ouest, se trouve d'abord une séquence active, où il s'agit de réorganiser un paysage urbain aujourd'hui plutôt hétéroclite. Puis, une séquence habitée d'entrée de ville, lors de laquelle il convient de donner un front urbain au boulevard.

Enfin, la troisième séquence affirme la centralité à la hauteur du centre-ville et de l'établissement scolaire Saint Louis.

L'opération urbaine du quartier Figuerolles s'inscrit dans cette séquence trois, il annonce le renforcement du caractère urbain par la construction d'un programme de logement d'ensemble comportant à minima 30 % de logements sociaux. Il constitue un front bâti le long de la voie à aménager, où ponctuellement des commerces pourront être implantés en rez-de-chaussée. Le projet devra proposer un aménagement apaisé tenant compte des contraintes de circulation, de desserte des équipements et de fréquentation ; aménager les modes actifs et faciliter et sécuriser les traverses piétonnes.



Les enjeux selon les séquences du Boulevard Urbain Multimodal - Illustration de principe

La réalisation des objectifs de production de logements a privilégié les capacités constructives existantes en milieu urbain (zone U) sur la commune de Gignac-la-Nerthe pour la période 2014-2020 au titre du premier Contrat de mixité sociale. (67 logements créés en 2017, 360 en 2018 et 123 en 2019). Cela s'est traduit par la création de plus de 90 % des objectifs résidentiels en zone urbaine, contre moins de 10% en extension.

- **Caractéristique du secteur de Figuerolles : Entrée de ville Est de Gignac la Nerthe :**

Le site s'étire sur une superficie d'environ 5 hectares. Il est classé en zone AU1. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain dont l'identité urbaine est à reconstruire. Sa proximité immédiate avec le centre-ville doit contribuer à la dynamisation de ce dernier.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Figuerolles **ne modifie pas les orientations générales d'urbanisme** définis dans le PADD mais répond à ses objectifs. De manière plus globale, il répond à l'intérêt général par différents aspects : réalisation de logements sociaux (30% a minima), requalification, apaisement et sécurisation de la route départementale, renouvellement urbain, redynamisation du centre-ville.