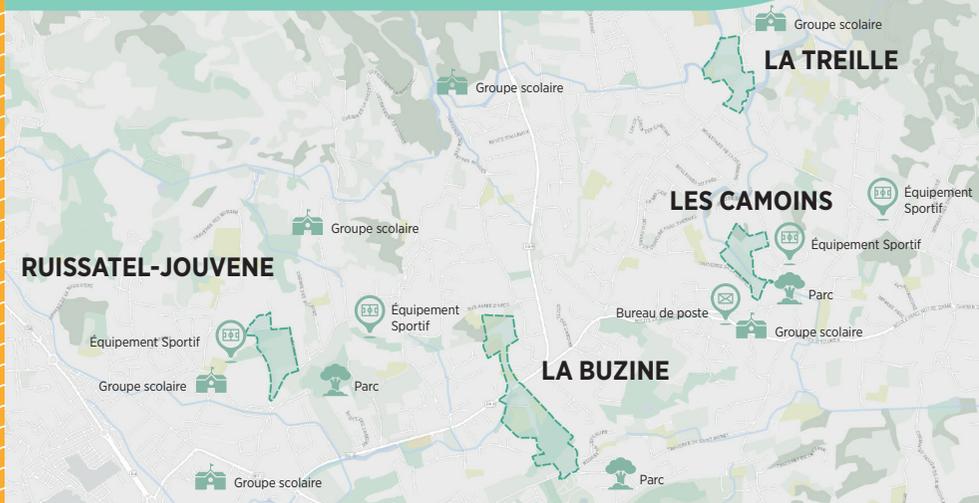


QUEL DEVENIR POUR LES ZONES À URBANISER DU SECTEUR EST ?



Une offre de mobilités à réinventer

Les 4 zones à urbaniser sont situées au Sud de l'autoroute A50, à proximité de la zone d'activité et de la centralité de la Valentine, porte d'entrée pour ces sites. La circulation sur ce secteur est déjà très saturée. Elle révèle un manque de maillage et de calibrage des voies, globalement trop étroites et peu adaptées au trafic. Le projet de tramway vers la Valentine pourrait, à long terme, offrir une alternative à la voiture pour la zone de Ruissatel-Jouvène, située à proximité relative du pôle d'échanges au sud de l'autoroute, composé notamment d'une gare. Les trois autres zones sont très éloignées des transports en commun actuels, et aucun projet de mobilité n'est prévu avant 2023.

Un territoire authentique et connecté à la nature

Les noyaux villageois de la Valentine, des Camoins et de la Treille ponctuent ce secteur en formant de petites centralités de proximité. Les habitants et usagers peuvent également bénéficier des grandes continuités écologiques qui traversent le secteur, comme celles des massifs des Garlaban et des Calanques, ou du canal. Enfin, les 4 zones à urbaniser contiennent des poches agricoles relativement petites.

La zone de la Buzine

7,7 ha



Les principaux enjeux de la zone

En matière d'environnement :

- Présence de continuités écologiques avec une couverture végétale dense, protégée en tant qu'espace boisé classé.
- Zone agricole enclavée au Nord et au Sud de ces continuités écologiques.
- Le Sud de la zone apparaît, dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLUi, comme un espace de paysage à préserver ou à améliorer.

En matière de contraintes :

- Risque inondation au niveau de l'axe d'écoulement des eaux, autour de la route des Camoins, qui proscrit la constructibilité sur plusieurs mètres.
- Risque incendie également existant, qui soumet toute construction à des prescriptions.

En matière de mobilités :

- Un seul accès pour la partie au Nord de la route des Camoins.
- Emplacement réservé pour la création d'une voie traversant la zone à urbaniser sur toute sa largeur.

**Donnez-nous
votre avis
pendant la
concertation !**



● L'urbanisation des parcelles au Sud de la route des Camoins semble difficile au vu du contexte écologique et paysager, mais qu'envisageriez-vous au Nord ?

? Le saviez-vous ?

Les 4 zones de la Buzine, des Camoins, de la Treille et de Ruissatel-Jouvène sont dites « à urbaniser », mais selon des formes qui restent à définir en fonction des ambiances et des usages souhaités pour ces sites.

La zone des Camoins

2,7 ha



Les principaux enjeux de la zone

En matière d'environnement :

- Inscription de la zone dans une trame verte et bleue.
- Zone de recul autour du canal de Marseille, rendant inconstructible près d'un tiers du périmètre.
- Vigilance à propos du risque de mouvement de terrain, impliquant des prescriptions.

En matière de mobilités :

- Accessibilité par des voies longeant la zone au Nord-Est et à l'Ouest.
- Des emplacements sont réservés pour élargir ces voies au niveau de la zone des Camoins.

En matière de services :

- Proximité du noyau villageois des Camoins et des services du quotidien : commerces, parcs, services publics, terrain de sport.

Donnez-nous votre avis pendant la concertation !

- Que pourrions-nous imaginer autour du canal d'ici quelques années ?

? Le saviez-vous ?

En cas d'urbanisation de la partie Nord-Est, une étude environnementale sera exigée par la présence d'une trame verte et bleue.

La zone de la Treille

3,1 ha



Les principaux enjeux de la zone

En matière de contraintes :

- Zone inconstructible autour de la route de la Treille, en raison du risque inondation.
- Le double passage du canal exige deux zones de recul, de part et d'autre de la zone.

En matière de mobilités :

- Emplacement réservé à l'élargissement de voie sur la route de la Treille.
- Voirie centrale qui dessert la zone avec double sens routier et équipée d'un trottoir.

En matière d'habitat :

- Des maisons déjà présentes, réparties de manière éparse.

Donnez-nous votre avis pendant la concertation !

- Peut-on imaginer d'implanter des maisons pavillonnaires dans la partie Nord de la zone ?

La zone Ruissatel-Jouvène

3,2 ha



Les principaux enjeux de la zone

En matière d'environnement :

- Zone couverte par une trame verte et bleue.
- Présence, au Centre Nord et en bordure Ouest, de couvertures végétales protégées en tant qu'espaces boisés classés.

En matière de services :

- À proximité directe d'équipements tels qu'un stade et un parc
- À respectivement 5 et 10 minutes à pied des noyaux villageois de la Valentine et des Accates.

En matière de mobilités :

- Un giratoire facilite l'entrée directe au site.
- Emplacement réservé pour l'élargissement du chemin des Accates (de petit gabarit), exploitable uniquement au droit de nouveaux logements.

Donnez-nous votre avis pendant la concertation !

- Comment imagineriez-vous cette zone dans le futur ?
- L'implantation de logements serait-elle susceptible d'offrir un cadre de vie agréable et durable aux habitants ?