

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 8 octobre 2007

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, Vice-Président du Sénat, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 125 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Michel ACREMENT - René AINARDI - Zaven ALEXANIAN - Francis ALLOUCH - Robert ASSANTE - Jean AYL - Marcel BENASSI - Mireille BENEDETTI - Salomon BENICHOU - Jean-Marc BENZI - Roger BERANGER - Marc BERNARD - François-Noël BERNARDI - Jean-Pierre BERTRAND - Gérard BISMUTH - Philippe BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Eugène BOUJOT - Valérie BOYER - Robert BRET - Sylvie BRUNET - Vincent BURRONI - Philippe CAMILLIERI - Nicole CANTREL - Christian CARBONEL - Marie-Thérèse CARDONA - Anne-Marie CARNUS - Benjamin CHAPPE - Gérard CHENOZ - Jean-Claude COLOMBO - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Paul-Jean CRISTOFARI - Paul DAUMAS - Claude DAUMERGUE - Alain DE GANTES - Pierre DEFENDINI - Nicole DESMATS - Christiane DINARDO - Sylvia DOUCET - Frédéric DUTOIT - Janine ECOCHARD - Michelle EMERY - Monique ENGELHARD - André ESSAYAN - Michel FORNERIS - Claude FRIGANT - Claude GALLIZIA - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Roland GIBERTI - Daniel GILER - Catherine GINER - Jean-Pierre GIORGI - Francis GIRAUD - Jean-Claude GUERAUD - Robert HABRANT - Michel ILLAC - Jean-Claude IMBERT - Bernard JACQUIER - Henri LAFITE - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Eric LE DISSES - Marie-Yves LE DRET - Eric LEOTARD - Ange LETTIERI - Antoine LORENZI - André MALRAIT - Stéphane MARI - Jean-Claude MARIN - Guy MARTIN - Patricia MASSARO - Jean-François MATTEI - Didier MAURY - Christian MAYADOUX - Muriel MENCACCI-GRAND - Lucien MERLENGHI - Roger MERONI - Laurent MICHEL - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Maryse MONOD - Jean MONTAGNAC - Yves MORVAN - Marie-France MOURET - Nabil M'RAD - Pascal MUNIER - Renaud MUSELIER - Bernard OLIVER - Christine ORTIZ - Marie-Françoise PALLOIX - Pierre PARSY - Christyane PAUL - Pierre PENE - Gérard PEPE - Elisabeth PERRENOT-MARQUE - Maurice PETIT - Claude PICCIRILLO - Monique ROBINEAU - Jacques ROCCA SERRA - Jean-Louis ROFFO - Georges ROSSO - Henri RUGGERI - Roger RUZE - André SABDES - Philippe SANMARCO - Catherine SANTINI - Danielle SERVANT - Christel SIMONETTI-ACHARD - Daniel SIMONPIERI - Bernard SUSINI - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Jean-Pierre TEISSEIRE - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Louis TOURRET - Jean-Paul ULIVIERI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Lucien WEYGAND - Séréna ZOUAGHI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMBROSINO représenté par Guy MARTIN - Gabrielle ANTONI représentée par Antoine LORENZI - Olivier BLANC représenté par Laurent MICHEL - Geneviève BOBBIA-TOSI représentée par Michel ILLAC - Annick BOET représentée par Robert BRET - Jean-Louis BONAT représenté par Jean-Claude GUERAUD - Jean BONAT représenté par Benjamin CHAPPE - Eric DIARD représenté par Pierre PARSY - Jean DUFOUR représenté par Marie-Françoise PALLOIX - Marie-Thérèse FOURNIER représentée par Maxime TOMMASINI - Françoise GAYDA représentée par Jean-Pierre BERTRAND - Samia GHALI représentée par Marie-Thérèse MINASSIAN - Albert GUIGUI représenté par Jean-Marc BENZI - Bernard LIEBGOTT représenté par Alain DE GANTES - Patrick MAGRO représenté par Elisabeth PERRENOT-MARQUE - Patrick Mennucci représenté par François-Noël BERNARDI - René OLMETA représenté par Francis ALLOUCH - Christian PELLICANI représenté par Christine ORTIZ - Pierre PENE représenté par Jean AYL - Michel PEZET représenté par Stéphane MARI - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Christian RAYNAUD représenté par Alain LAURENS - Claudine SOLERIEU représentée par Francis ALLOUCH - Claude VILLANI-LEONI représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Pauline BANZO - Jean-Jacques BONToux - Bernard GUARINO - Mourad KAHOU - Michèle LARIVIERE - Pierre-François PAOLACCI.

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

URB942/07/CC

■ **Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Marseille - Approbation de la procédure de modification n°12**

DUFH 07/379/CC

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de Communauté le rapport suivant :

Le Conseil de Communauté a, par délibération du 26 mars 2007, décidé d'engager la procédure de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille.

Cette modification d'ordre général du PLU qui ne remet pas en cause l'économie générale du document, concerne des adaptations et des projets dont les réflexions aujourd'hui finalisées nécessitent une mise au point des documents réglementaires, pièces écrites et cartographiques, une actualisation de la liste des emplacements réservés et conséquemment du rapport de présentation.

Elle porte notamment sur :

- L'adaptation de certains zonages et dispositions réglementaires associées, dont l'évolution est nécessaire à la mise en œuvre par exemple d'opérations de renouvellement urbain ou de développement (Grand Projet de Ville : quartiers de Malpassé et Saint Barthélémy, opérations ANRU : ZUS du Centre Nord et des Hauts de Mazargues, secteur d'Arenc Bachas, centre de vie de Bonneveine...)
- La suppression d'un certain nombre d'emplacements réservés devenus inutiles suite à la réalisation des équipements ou après des études techniques : élargissement du chemin de Saint Henri, réservations n° 31/410 (espaces verts / assainissement), n° 49/160 (sport), n° 47/300 (enseignement secondaire) ...
- Dans le cadre du développement urbain, l'adaptation ou la création de réservations à la suite d'études de faisabilité (voies, bassins de rétention, crèche, équipements sociaux et sportifs, espaces verts, équipements de type fonctionnel urbain, logements sociaux, équipements sanitaires) ...
- L'intégration dans le PLU de ZAC clôturées (La Batarelle, La Ravelle, La Croix Rouge, Fondacle, Les Olives, Sainte Barbe, La Buzine, Les Escourtines, La Plage, Les Vagues,

Bonneveine, Berger, la Soude, Baou de Sormiou), en les adaptant éventuellement pour permettre la réalisation de projets.

Par arrêté communautaire du 31 mai 2007, ce projet de modification a été soumis à enquête publique du 25 juin au 31 juillet 2007.

Monsieur le Commissaire Enquêteur, dans son rapport remis le 5 septembre 2007, a émis un avis favorable sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Marseille, assorti de quelques recommandations, suggestions ou conditions expresses :

A/ Avis favorable avec recommandations

- Suppression de la réservation n°31-140
(Espace-vert, Fonctionnel urbain/Assainissement)

Monsieur le Commissaire Enquêteur recommande de classer en espace boisé la partie de la réservation dévolue aux espaces verts.

Les aménagements à réaliser en lieu et place de l'emplacement réservé, dans le cadre d'un programme immobilier de logements, devront être compatibles avec les fonctions espaces-verts et « assainissement ». Des conditions seront imposées au projet afin de préserver l'écoulement naturel et afin d'aménager des bassins de rétention d'eaux pluviales (bassins d'orage) comme éléments forts du paysage, et les bâtiments à réaliser s'organiseront suivant la trame végétale existante.

Par conséquent, il est décidé le maintien de la suppression de la réservation n°31-140.

- Extension du zonage UI (en lieu et place du NAd) dans le secteur de la traverse des Nodins à Château Gombert, suite à son équipement (planche 33A)

Monsieur le Commissaire Enquêteur recommande d'inscrire en emplacement réservé pour stationnement, la parcelle actuellement utilisée en parking, à moins que lors de l'aménagement de la zone le déficit de stationnement puisse être comblé.

Cette demande vise à inscrire une réservation pour stationnement sur un terrain privé. Elle émane de quelques riverains de la traverse des Nodins. Dans la mesure où l'organisation générale du stationnement sera étudiée à l'occasion de l'aménagement de la zone NAd, il est décidé de ne pas donner suite à cette requête.

- Intégration dans le P.L.U. de la Z.A.C. de la Croix Rouge clôturée.

Monsieur le Commissaire Enquêteur recommande de protéger par classement de boisement ou tout autre moyen, tout ou partie des espaces entre les deux groupes d'habitations de la cité La Marie, et de repenser l'urbanisation le long du chemin de la Pounche (planches 42A – 43A).

En ce qui concerne la recommandation visant à protéger tout ou partie des espaces situés au cœur de la cité La Marie, il est décidé de suivre l'avis de Monsieur le Commissaire Enquêteur, en inscrivant un emplacement réservé pour espaces verts en partie sud de l'équipement social.

Pour ce qui concerne la possibilité d'urbaniser le secteur de transition situé le long du chemin de la Pounche (voie U360) entre la cité La Marie dont il est proposé le classement en zone UD et UI, et le

tissu environnant, l'aménagement sera étudié dans le cadre d'une réflexion d'ensemble qui prendra en compte ce grand ensemble immobilier, dont la vie sociale mérite d'être confortée, ainsi que le secteur résidentiel proche.

- Intégration dans le P.L.U. de la Z.A.C. des Olives clôturée.

Monsieur le Commissaire Enquêteur recommande de protéger par classement de boisement ou tout autre moyen, les espaces repérés P3 sur le plan d'aménagement d'origine de la Z.A.C. entre les deux lotissements (planche 43A).

Le projet à réaliser sur les espaces identifiés P3 (espaces verts) dans l'ancien P.A.Z. devra prendre en compte la recommandation de Monsieur le Commissaire Enquêteur afin de préserver la majeure partie des espaces boisés remarquables de la propriété communale.

- Modifications concernant le secteur d'Euroméditerranée : changement d'une zone UAc en UAd, inscription d'une réservation n°47-412 pour un équipement sanitaire, et relocalisation d'un emplacement réservé pour espace vert (planche 47A)

Monsieur le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable avec des recommandations pour l'Etablissement Public d'examiner les difficultés ou les incompréhensions sur les hauteurs, prospects et d'une manière générale la concertation sur ses orientations.

Les remarques d'ordre général de Monsieur le Commissaire Enquêteur concernent le développement d'Euroméditerranée et ne remettent pas en cause les modifications soumises à l'enquête publique.

Par conséquent, les modifications proposées sont maintenues.

- Inscription en réservation d'une voie de desserte de "l'îlot Flammarion" (planche 49A)

Monsieur le Commissaire Enquêteur recommande d'examiner les propositions d'aménagement de détail formulées par un pétitionnaire (adaptation du tracé pour permettre la création d'un square...).

La recommandation de Monsieur le Commissaire Enquêteur visant à examiner les propositions d'adaptation de détails du tracé de la voie projetée exprimée par les pétitionnaires, devant permettre la réalisation par exemple d'espaces publics (square...), devra être étudiée dans le cadre du projet d'aménagement de cette voie.

- Modification concernant le règlement (article 12/stationnement : normes définies par rapport à la surface des planchers et non plus par rapport aux nombres de pièces ou de chambres pour maisons de soins et/ou retraite, hôtels, résidences étudiants...)

Monsieur le Commissaire Enquêteur recommande d'examiner spécifiquement l'adaptation des règles de stationnement (jugées trop pénalisantes) pour les hôtels de luxe en zone UA.

Suite à la modification de la législation concernant les autorisations de construire, les normes de stationnement ne sont plus définies par rapport au nombre de pièces ou au nombre de chambres, mais par rapport à la surface hors œuvre nette (SHON) à réaliser.

Les besoins en stationnement des hôtels de luxe susceptibles d'assurer également l'accueil de séminaires, congrès et autres manifestations sont importants, même lorsqu'ils sont implantés dans les tissus centraux.

Par conséquent, il est décidé de ne pas donner suite à la recommandation de Monsieur le Commissaire Enquêteur et de maintenir la règle de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de SHON en zone UA.

B/ Avis favorable avec suggestions

- Changement de zonage (UD en UDi) plus conforme à l'occupation du sol d'un ancien lotissement dénommé "Les Roches Vertes" (planche 52A)

Monsieur le Commissaire Enquêteur formule un avis favorable sur cette modification, accompagné de suggestions générales sur le règlement de la zone UD relatives à la densité trop élevée et aux possibilités de construire en limites parcellaires.

La modification qui touche l'ancien lotissement « Les Roches Vertes » (passage de UD en UI) recueille l'approbation d'un très grand nombre de propriétaires concernés.

Les observations de Monsieur le Commissaire Enquêteur qui portent sur certaines dispositions réglementaires de la zone UD qui ne seraient pas adaptées à certains « tissus pavillonnaires » ne concernent pas le présent projet de modification du P.L.U..

Par conséquent, il est décidé de ne pas y donner suite.

- Inscription d'une réservation n° 64/304 pour fonctionnement urbain

Monsieur le Commissaire suggère de faire apparaître dans le dossier approuvé, les conditions d'accès à cette réservation.

Celles-ci seront précisées le moment venu dans le cadre du projet.

C/ Avis favorable assorti de conditions expresses :

- Intégration dans le P.L.U. de la Z.A.C. de la Batarelle clôturée (planches 20A, 21A, 31A, 32A)

Monsieur le Commissaire Enquêteur formule un avis favorable sous la condition expresse que soit revue la délimitation des zones constructibles UD et UDh, de manière à sauvegarder dans les zones en forte pente dans les parties hautes de la cuvette, les possibilités de réaliser des aménagements d'espaces verts, et sous la recommandation de réexaminer le tracé de détail de la limite de la zone NDn au nord-ouest de la Batarelle.

Il est décidé de prendre acte de la demande de Monsieur le Commissaire Enquêteur, visant à rectifier les limites du tracé de la zone NDn afin qu'elles n'intègrent pas les bâtiments construits dans le cadre de la Z.A.C.

Concernant la préservation de la zone en forte déclivité sur laquelle ont été étudiées les possibilités d'aménager le conservatoire des restanques et jardins méditerranéens, il est décidé de suivre l'avis de Monsieur le Commissaire Enquêteur en dédiant les parties hautes et pentues de cette zone aux espaces verts, par l'inscription d'une réservation correspondante.

- Suppression de la réservation pour le prolongement de la traverse du Pas de Faon (planche 27A)

Monsieur le Commissaire Enquêteur formule un avis favorable sous la condition expresse que soit trouvée une possibilité foncière d'accès au terrain de la SCI Littoral de Provence.

Il est décidé de suivre l'avis de Monsieur le Commissaire Enquêteur, en prolongeant la réservation pour l'élargissement de la traverse du Pas de Faon jusqu'en limite sud du terrain de la SCI Littoral de Provence.

- Reports des périmètres de Plan d'Aménagement d'Ensemble "Grotte Loubière et Souvenance".

Monsieur le Commissaire Enquêteur fait part de son accord sous la condition de rectifier l'erreur de report des limites des Programmes d'Aménagement d'Ensemble, suite aux observations des services de la Ville.

Cette demande de correction visant à mettre en cohérence les limites des P.A.E. avec celles figurant sur les plans annexés aux délibérations les créant, la Ville de Marseille ne peut qu'y être favorable.

- Intégration de la Z.A.C. de la Buzine clôturée (planches 67A, 68A) et report de la voie départementale RD4d.

Monsieur le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable pour la rectification d'une erreur de report de la réservation relative à la voie départementale RD4 au sud de la traverse de la Buzine, suite aux observations du Conseil Général et des services de la Ville.

La Ville de Marseille ne peut être que favorable à cette correction sollicitée tout à la fois par ses services et par le Conseil Général.

Conformément à l'article L 123-16 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a émis un avis favorable sur le projet de modification de son Plan Local d'Urbanisme, avant son approbation par le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Le présent dossier qui vous est présenté et qu'il convient d'approuver, concerne les pièces du Plan Local d'Urbanisme modifié : rapport de présentation, règlement, liste des emplacements réservés et documents graphiques, tels que soumis à l'enquête publique suite aux conclusions formulées par le Commissaire Enquêteur.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n° 83-630 du 12 Juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- L'arrêté préfectoral du 7 Juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération du Conseil de Communauté n° URB 19/370/CC du 26 Mars 2007 décidant l'engagement de la procédure de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille ;
- L'arrêté du président de la Communauté Urbaine n° 07/164/CC du 31 Mai 2007 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille ;
- Les conclusions du Commissaire Enquêteur sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Marseille ;
- La délibération du Conseil Municipal de Marseille en date du 1^{er} octobre 2007 donnant un avis favorable à l'approbation de la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille.

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan, qu'il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'il ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- Qu'il convient d'approuver la modification n°12 du document d'urbanisme.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article unique :

Est approuvée la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille telle qu'annexée à la présente.

Le Commissaire Rapporteur
Président Délégué de la Commission
Aménagement de l'Espace Communautaire -
Urbanisme

Certifié conforme
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole
Vice Président du Sénat

Claude VALLETTE

Jean-Claude GAUDIN