

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

Séance du 13 octobre 2008

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 138 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Francis ALLOUCH - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Jean-luc BENNAHMIA - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Gérard BISMUTH - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Roland BLUM - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Vincent BURRONI - Xavier CACHARD - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - René CANEZI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Patricia COLIN - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Jean-François DENIS - Nicole DESMATS - Eric DI MECO - Eric DIARD - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - André ESSAYAN - Jean-Pierre FOUQUET - Mireille FOURNERON - François FRANCESCHI - France GAMERRE - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Francis GIRAUD - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Jean-Noël GUERINI - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Laurence JOUANDON - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Eric LE DISSES - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Myriam MALLIA - Jean-Paul MARIA-FABRI - Christophe MASSE - Martine MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Bernard MOREL - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Christine ORTIZ - Frédéric OUNANIAN - Gilles PAGLIUCA - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gerard PEPE - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Roland POVINELLI - Tahar RAHMANI - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Gérard SBRAGIA - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Daniel SIMONPIERI - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Jean-Pierre TEISSEIRE - Guy TEISSIER - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Martine VASSAL - Jean VIARD - Clément YANA - Jocelyn ZEITOUN - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMBROSINO représenté par Christian MAYADOUX - Mireille BALOCCO représentée par Myriam SALAH-EDDINE - Jean-Louis BONAN représenté par Pascal CHAIX - Sylvia BONIFAY représentée par Christine ORTIZ - Joëlle BOULAY représentée par Pierre SEMERIVA - Didier DAVITIAN représenté par André ESSAYAN - Pascal GILLET représenté par Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Abdelwaab LAKHDAR représenté par Patrick MAGRO - Laurent LAVIE représenté par Jean BRUNEL - Michel LO IACONO représenté par Patricia COLIN - Henri MATTEI représenté par Patrick BORE - Roger MERONI représenté par Georges ROSSO - Sylvie NESPOULOUS représentée par Olivier AGULLO - Jean-Louis TIXIER représenté par René CANEZI - Maxime TOMMASINI représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Paul HUBAC - Mourad KAHOU - Gabriel PERNIN - Jean-Pierre REPIQUET.

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 la majorité

AEC 003-695/08/CC

**■ Plan Local d'Urbanisme de Marseille - Approbation de la procédure de modification n°17
DUFH 08/1992/CC**

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

Par délibération du 17 décembre 2007, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de prescrire la procédure de modification n°17 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 :

■ Des adaptations de zonages et dispositions réglementaires associées dont l'évolution est nécessaire à la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain ou d'aménagement :

- Modifications visant par exemple à intégrer le site de la Z.A.C. de la Solidarité, clôturée en février 2008, selon des zonages adaptés spécifiquement au projet ANRU de Saint Antoine-Est dans l'esprit de la loi d'orientation de la Ville qui favorise l'évolution urbaine et sociale des grands ensembles (démolition/reconstruction, valorisation du cadre de vie...),
- Adaptation du zonage du site de l'ancienne caserne de gendarmerie Cardot à l'évolution du programme d'habitat (projet ANRU de Saint Mauront),
- Z.A.C. CIMED (Cité de la Méditerranée) : suppression du zonage spécifique lié au projet hospitalier Desbief/Paré sur l'îlot délimité par les rues Melchior Guinot/Désirée Clary/Peyssonnel et le boulevard de Paris, cet îlot étant exclus du projet hospitalier, et inscription d'un zonage Uzci Aph spécifique à la Z.A.C. Cimed,

■ La création de zones spécifiques de plan de masse avec des dispositions réglementaires associées, dans la perspective d'accueil d'un équipement d'intérêt public à vocation d'activités sociales et de santé : maison de soins de suite Fernande BERGER (propriété de la Fondation Saint Joseph à la Rose) ou pour permettre la réalisation d'un complexe hôtelier avec thalassothérapie dans le quartier des Catalans, projet s'inscrivant dans la stratégie de développement économique et touristique dans un contexte de requalification et de cohérence du quartier et des équipements balnéaires et urbains contigus.

■ Le remplacement, suite à une décision du Tribunal Administratif, de la servitude d'inconstructibilité liée à la présence de la galerie souterraine Heineken (avenue des Peintres Roux), par une zone de prescriptions permettant une constructibilité sous condition de réalisation d'une étude géotechnique prenant en compte les risques d'instabilité des sols et sous-sols gypseux.

■ Dans le cadre du développement urbain ou d'évolutions de projets, création ou adaptation d'emplacements réservés dont notamment :

- Création des réservations n°07/302 (espace vert, équipement sportif et n°83-302 (espace vert),
- Rectification des emplacements réservés n°54-300 (bassin de rétention) et n°70-13 (espace vert/parking),
- Montée Castejon (16^{ème}) : inscription d'une marge de recul,
- Traverse Courtes (15^{ème}) et rue François Simon (3^{ème}) : inscription de réservations viaires,
- Chemin de la Baume Loubière : prolongement de la réservation viaire U383, avec l'inscription d'une aire de retournement,
- Voie U590 : rectification de tracé,
- Boulevard Schloesing : inscription de deux marges de recul de part et d'autre du boulevard afin de prendre en compte les nouvelles constructions prévues en retrait dans la continuité des immeubles existants.

■ La suppression ou la réduction de réservations présentant des difficultés de mise en œuvre ou devenues obsolètes suite à des mises au point techniques, à des acquisitions ou à leurs réalisations, comme notamment :

- Réduction de la réservation n°14-162 et 32-167 (espace vert),
- Suppression de la réservation n° 48-303 (école primaire et fonctionnel urbain), n°70-13 et n°71-301 (fonctionnel urbain),
- Suppression de l'alignement planté (rue de Forbin),
- Suppression, à la demande des services de l'Etat, des deux réservations au bénéfice de la Ville n°47-412 (équipement sanitaire et social) et 47-405 (espace-vert) sur les îlots concernés par le pôle hospitalier Desbief/Paré.

■ L'adaptation de dispositions réglementaires en fonction de nouvelles orientations d'aménagement ou à l'occasion d'études de faisabilité :

- Z.A.C. des Hauts de Sainte Marthe et Z.A.C. de Vallon Régné (adaptations concernant principalement les règles d'implantation par rapport aux voies, de stationnement, de hauteur...)

■ Inscriptions de nouveaux éléments patrimoniaux à protéger.

■ Changement de dénomination des lotissements ayant conservé leurs règles d'urbanisme propres afin qu'ils puissent également être régis par le zonage qui leur est le plus approprié (UD, UDi ou UI).

■ Inscription du périmètre d'extension de l'Opération d'Intérêt National d'Euroméditerranée, suite au décret ministériel du 20 décembre 2007.

Par arrêté de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, ce projet de modification a été soumis à enquête publique du 2 juin 2008 au 2 juillet 2008 inclus.

Monsieur le Commissaire Enquêteur, dans son rapport a émis un avis favorable sur le projet de modification n°17 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille, assorti d'une proposition, huit recommandations et une réserve.

1) Proposition ou recommandations :

Chemin du Four de Buze :

Monsieur le Commissaire Enquêteur propose de réduire l'emprise de 16 m du projet d'élargissement du chemin du Four de Buze (emprise et trouée de 18 m) suite à une remarque de propriétaires – riverains dont le projet de construction, validé dans le cadre de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, n'est pas compatible sur une partie de l'emprise.

Après étude par la Ville de Marseille, il est proposé de ramener l'emprise de la future voie à 16 m dans sa partie supérieure, et de la maintenir à 18 m dans le tronçon Sud, maintien justifié par l'alignement obligatoire de l'Est de la voie.

Propriété de la Fondation de l'Hôpital Saint Joseph – Quartier la Rose (13^{ème}), planche 40 A :

Le projet de règlement prévoit d'autoriser, à l'exception de tout autre, les équipements à vocation d'activité (et de soins de suite) et d'accueil social (article R-UPM-J1).

Monsieur le Commissaire Enquêteur n'a pas d'objection à ce que, suite à une observation consignée au registre d'enquête, l'article ci-dessus soit complété avec la mention « activité de soins de suite de long séjour ».

Il faut relever que les soins de suite visent à parfaire la convalescence des malades et ne peuvent pas donner lieu à un long séjour. Cette incohérence nous conduit à proposer de ne pas compléter cette disposition réglementaire.

ZAC de la Joliette – rue de Forbin, planche 47 A :

Monsieur le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la demande de l'Etablissement Public Euroméditerranée de supprimer les indications d'emprise et de trouée de la rue de Forbin fixées à 20,00 m sur la planche 59A, en cohérence avec la suppression prévue de l'alignement planté (planche 47 zjo).

Il est pris acte de cet avis en proposant de supprimer cette indication d'emprise et de trouée figurant sur la planche 59 A.

Maison de maître, avenue Corot (13^{ème}), planche 49 B :

Monsieur le Commissaire Enquêteur souligne l'incohérence de traitement puisque des deux maisons de maître situées n°20 et 24 avenue Corot, seule celle sise au n°20 fait l'objet d'une proposition de protection (classement en P3).

Il recommande que ce secteur fasse l'objet d'un traitement homogène dans le cadre des dispositions permises par le zonage.

Compte tenu des projets en cours dans le cadre de la mise en œuvre de la politique du logement, notamment sur Marseille, il est proposé de revenir aux dispositions du PLU en vigueur.

Avenue des Caillols (secteur de la petite Treille, 12^{ème}), planches 51 A et 52 A :

Monsieur le Commissaire Enquêteur estime que le changement de zonage UI en UD proposé est cohérent avec le zonage périphérique, nonobstant l'examen particulier des conditions d'accès aux terrains et de circulation sur la voie adjacente.

La remarque de Monsieur le Commissaire Enquêteur sur ces conditions de desserte sera prise en compte et examinée dans le cadre du projet à réaliser ; en conséquence la modification envisagée peut être maintenue.

Propriété FERRAT/Galerie Heinekein (11^{ème}), planche 53 et 54 (A et B) :

Monsieur le Commissaire Enquêteur prend acte des avis favorables unanimes émis sur le classement en zone à prescriptions des terrains situés le long de la galerie Heineken.

Il demande cependant une mise en cohérence de la rédaction des dispositions générales du règlement (article 33 zones à risques naturels), car les prescriptions particulières ne s'appliquent pas à l'ensemble de la commune, mais concernent strictement la zone à risque d'effondrement de la galerie Heineken.

Les recommandations du Commissaire Enquêteur seront suivies en apportant dans le règlement et sur les planches graphiques les précisions nécessaires.

Place Valentin Pignol (10^{ème}), planche 73 A :

Monsieur le Commissaire Enquêteur recommande d'étudier l'extension du zonage Ua prévu jusqu'aux voies et impasses qui sont bordées d'un bâti homogène R+1/R+2 : rues Testanière, Roger Mathurin en partie, Algésiras et impasse des 4 portails, afin de conserver une structure urbaine traditionnelle autour de la place, en l'accompagnant de dispositions visant à améliorer la circulation et garantir la sécurité des personnes (marge de recul, largeur des trottoirs...). Bien que ne relevant pas des dispositions réglementaires du PLU, il recommande aussi l'étude des mesures de police à prendre en matière de circulation et de stationnement anarchique.

Une éventuelle extension du zonage proposé sera étudié dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision.

Dans l'attente de ces études générales, il est proposé de maintenir le zonage prescrit du dossier d'enquête.

Chemin de Sormiou, avenue Colgate (9^{ème}), planche 106 A :

Monsieur le Commissaire Enquêteur prend acte de la levée des objections émises par la société PROGEREAL concernant le déplacement du tracé de la voie U590.

Les sociétés LECLERC et PROGEREAL ayant émis des réserves concernant l'inscription lors d'une précédente procédure de modification du PLU, de réservations viaires derrière le centre commercial, Monsieur le Commissaire Enquêteur recommande, en concertation avec les opérateurs commerciaux et immobiliers du secteur du Baou de Sormiou et en fonction des contraintes locales, d'arrêter des dispositions satisfaisantes en matière de voirie pour permettre un bon fonctionnement du secteur.

Il est pris note de la recommandation du Monsieur le Commissaire Enquêteur, qui sera réexaminée à l'occasion d'une prochaine procédure de modification ou révision du document d'urbanisme dans le cadre de la ZUS Soude-Haut de Mazargues.

Périmètre d'extension de l'Opération d'Intérêt National d'Euroméditerranée :

Ce tracé faisant apparaître de légères différences avec celui approuvé par décret ministériel le 20 décembre 2007, Monsieur le Commissaire Enquêteur demande une mise en cohérence des planches d'urbanisme avec le périmètre officiel.

Il est donné suite à la recommandation de Monsieur le Commissaire Enquêteur, en rectifiant le périmètre d'extension de l'Opération d'Intérêt Général Euroméditerranée.

2) Avis favorable sous réserve :

Anse des Catalans :

Monsieur le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable sous réserve des conditions dans lesquelles la Ville de Marseille conduit la méthodologie d'instruction de ce projet qui relève de la requalification d'un quartier ancien et mythique dans l'esprit de nombreux marseillais.

Il est recommandé d'autres initiatives possibles :

- de mettre en œuvre des procédures d'information et de concertation avec la mairie de secteur, les organismes représentatifs et la population concernés,
- de réaliser un plan de circulation portant sur l'ensemble du quartier des Catalans afin de fluidifier un trafic déjà saturé, sans exclure la création de parkings publics,
- de rechercher, dans le cadre de ses prérogatives municipales et en prenant appui sur les préoccupations des riverains exprimées lors de l'enquête publique ainsi que sur les résultats de la concertation précitée, une évolution du projet du promoteur privé.

En effet le projet d'hôtel et de centre thalasso que souhaite installer la Ville de Marseille a provoqué de vives contestations de la population, notamment eu égard à la hauteur envisagée.

Ainsi compte tenu de la localisation du site et aux nombreuses réflexions actuellement menées par la Ville de Marseille (l'aménagement semi-piéton de la rue des Catalans, le réaménagement futur de la plage des Catalans et de promenades piétonnes, la réalisation d'un square public, etc...), il semble que l'inscription de ce projet doit s'appuyer sur des études urbaines plus larges visant à son intégration dans ce secteur.

Il est proposé de mettre en œuvre ce type de réflexion avec la Ville de Marseille, de façon concertée et partagée.

En attendant, les dispositions réglementaires antérieures sur ce secteur seront maintenues.

Conformément à l'article L 123-16 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a émis un avis 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 et mis au point selon les modalités précédemment exposées 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 005-1158/07/CC du 17 décembre 2007 décidant l'engagement de la procédure de modification n°17 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille ;
- L'arrêté du président de la Communauté Urbaine n° 08/085/CC du 6 juin 2008 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°17 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille ;
- Les conclusions du Commissaire Enquêteur sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Marseille ;
- L'avis favorable de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée du 25 septembre 2008 ;
- La délibération du Conseil Municipal de Marseille en date du 6 octobre 2008 donnant un avis sur le dossier d'enquête publique auprès avis du Commissaire Enquêteur de la modification n°17 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°17 du document d'urbanisme.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est approuvée la modification n°17 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille telle qu'annexée à la présente.

Le Vice-Président Délégué
Aménagement de l'Espace Communautaire

Le Président Délégué de la Commission
Aménagement de l'Espace Communautaire

Patrick MAGRO

Claude VALLETTE

Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole
AEC 003-695/08/CC

Certifié conforme
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI