

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

Séance 1^{er} octobre 2010

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 122 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Michel AMBROSINO - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-luc BENNAHMIA - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Gérard BISMUTH - Olivier BLANC - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Joëlle BOULAY - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Vincent BURRONI - Xavier CACHARD - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Didier DAVITIAN - Jean-François DENIS - Nicole DESMATS - Eric DI MECO - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - Jean-Pierre FOUQUET - France GAMERRE - Didier GARNIER - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Michelle GUEYDAN - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Paul HUBAC - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Abdelwaab LAKHDAR - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Laurent LAVIE - Eric LEOTARD - Michel LO IACONO - Christophe LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Myriam MALLIA - Jean-Paul MARIA-FABRI - Christophe MASSE - Henri MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Yves MORAIN - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Jérôme ORGEAS - Gilles PAGLIUCA - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gerard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Guy PONTOUS - Roland POVINELLI - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre REPIQUET - Jean-Louis RIVIERE - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Pierre SEMERIVA - Daniel SIMONPIERI - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Guy TEISSIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Martine VASSAL - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Francis ALLOUCH représenté par Marie-Madeleine PANCHETTI - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Paul SORGE - Alexandre BIZAILLON représenté par Christophe LOPEZ - Roland BLUM représenté par Bruno GILLES - Jean-Louis BONAN représenté par Gilles PAGLIUCA - Sylvia BONIFAY représentée par Pascal GILLET - René CANEZI représenté par Jean-Paul MARIA-FABRI - Patricia COLIN représentée par Jean-François DENIS - Eric DIARD représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - André ESSAYAN représenté par Olivier BLANC - Mireille FOURNERON représentée par Jacqueline MAURIC - François FRANCESCHI représenté par François-Noël BERNARDI - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAIN - Martine GOELZER représentée par Guy PONTOUS - Albert GUIGUI représenté par Maxime TOMMASINI - Gérard GUISSANI représenté par Georges ROSSO - Laurence JOUANDON représentée par Michel LO IACONO - Mourad KAHOUK représenté par Eric DI MECO - Eric LE DISSES représenté par Laurent LAVIE - Corinne LEGAL représentée par Guy PONTOUS - Antoine LORENZI représenté par Jacqueline DURANDO - Patrick MAGRO représenté par Abdelwaab LAKHDAR - Martine MATTEI représentée par Michel ILLAC - Lucien MERLENGHI représenté par Gérard GRAUGNARD - Jean MONTAGNAC représenté par René TAVERA - Bernard MOREL représenté par Robert MALATESTA - Christine ORTIZ représentée par Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Frédéric OUNANIAN représenté par André MOLINO - Marc POGGIALE représenté par Haouaria HADJ CHICK - Antoine ROUZAUD représenté par Pierre SEMERIVA - Gérard SBRAGIA représenté par Robert HABRANT - Christel SIMONETTI-ACHARD représentée par Myriam SALAH-EDDINE - Jean-Louis TIXIER représenté par Gerard PEPE - Jocelyn ZEITOUN représenté par Clément YANA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Philippe SAN MARCO.

•

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 015-2311/10/CC

■ Plan Local d'Urbanisme de Marseille - Approbation de la procédure de modification n°22
DUFH 10/5333/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 8 février 2010, la Ville de Marseille a demandé à la Communauté urbaine d'engager une procédure de modification n°22 du Plan Local d'Urbanisme relatif au secteur du grand Stade et de ses abords.

Le projet de reconfiguration du Grand stade et de ses abords s'inscrit d'une part dans un mouvement de modernisation des stades européens, et d'autre part, dans la démarche de la Ville de Marseille de conforter sa place en tant que métropole européenne.

Ce projet s'inscrit aussi dans une approche de développement durable fondée sur une démarche de renouvellement urbain s'appuyant sur les principes de densité à proximité des grands pôles de déplacements en transport en commun, de mixité d'usage pour la cohabitation des espaces résidentiels, commerciaux, d'activités et de loisirs, et d'intégration urbaine. En cela, il met en application les objectifs de développement du secteur Michelet / Rabatau organisé autour des grands boulevards, et d'une bonne desserte en transport.

La proposition d'aménagement poursuit les objectifs de la zone UCh du PLU et s'inscrit en ce sens dans une « urbanisation discontinue à dominante d'immeubles collectifs (...) ».

La situation du site dans la ville offre une perspective de développement en fonction des caractéristiques des voies existantes, et autorise actuellement des hauteurs et des surfaces bâties importantes.

Néanmoins, dans une perspective d'intégration durable du projet, les spécificités du site telles que la vocation principale des équipements, le niveau de desserte en transports en commun et la présence de l'Huveaune sont intégrées dans le nouveau zonage de transition UCs proposé qui se décompose en deux secteurs :

- Un secteur UCsh plus particulièrement dédié aux équipements présents (stade Vélodrome, station d'épuration, stade Delort, parking relais...), d'une superficie d'environ 17 hectares. Les principes d'aménagement de ce secteur destiné avant tout à pérenniser les équipements en place tout en permettant les reconfigurations du stade Vélodrome (extension et couverture) et en favorisant la diversification des activités (commerces, hôtels...), sont notamment les suivants :

- * Le long du boulevard Michelet et de la rue Raymond Teisseire : implantation discontinue et en retrait de bâtiments et réglementation des hauteurs en harmonie avec les gabarits des voies et des immeubles existants.
- * Le long des allées Ray Grassi : urbanisation visant à créer une rue animée et conviviale propre à l'implantation de commerces et services en pied d'immeubles notamment.
- * Aménagement d'esplanades extérieures conséquentes nécessaires au confort des spectateurs pour les accès au stade et à leur mise en sécurité en cas d'évacuation.

* Aménagement du stade Delort et préservation d'un cheminement piétonnier le long de l'Huveaune.

Les hauteurs autorisées sont différenciées selon la vocation, à savoir 70 mètres maximum pour les équipements publics pour permettre en particulier la couverture du stade et 60 mètres pour les autres constructions en cohérence notamment avec les hauteurs des immeubles existants situés le long du boulevard Michelet et afin de créer un épannelage entre le futur stade et les secteurs environnants tout en limitant les ruptures importantes de hauteurs.

Les terrains étant majoritairement construits en infrastructure (station d'épuration et métro enterrés) et libérés de toute emprise pour des questions de sécurité, à concurrence d'environ 70% de l'assiette foncière du secteur d'étude, seuls les 30% restants sont disponibles pour la réalisation du projet, rendant inutile l'inscription d'un Coefficient d'Occupation des Sols.

- Un secteur de transition UCsb d'une superficie d'environ 4 hectares compris entre celui dédié aux équipements métropolitain (UCsh) et le secteur d'habitation sur la rive Sud de l'Huveaune, dont la réglementation autorise une hauteur maximale de 40 mètres en cohérence avec les hauteurs voisines actuelles, et des emprises constructibles limitées à 50% du terrain d'assiette afin d'assurer une urbanisation discontinue et de mieux gérer les risques d'inondation du site.

C'est sur cette base que le projet de modification n° 22 du PLU visant à créer les conditions d'évolution favorable pour ce secteur majeur de la ville a été soumis à enquête publique.

Conformément à l'arrêté n° 10/061/CC du 16 mars 2010, l'enquête publique portant sur la périmètre du Grand Stade dans les 8^{ème} et 9^{ème} arrondissements de Marseille s'est déroulée du 6 avril au 6 mai 2010.

Dans son rapport remis à Monsieur le Président de la Communauté urbaine, le Commissaire Enquêteur, Monsieur Le Goff, architecte DPLG, a émis un avis défavorable sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme considérant :

- * l'impossibilité pour le public d'apprécier la modification proposée dont la forme se doit d'être la plus neutre possible pour être compatible avec les deux projets en lice dans le cadre de l'opération de Partenariat Public Privé,
- * la réalité des problèmes de transports et de stationnement survenant à l'occasion des manifestations accueillies dans le Stade Vélodrome,
- * l'absence de prise en compte sérieuse de ces problèmes dans le projet de modification et par voie de conséquence, l'absence de solutions efficaces proposées pour améliorer la situation dans le secteur du Stade Vélodrome et de ses abords,
- * les observations majoritairement critiques exprimées dans les registres d'enquête et le fait que la Ville de Marseille n'apporte pas la démonstration que les objectifs de la modification exposés dans la notice de présentation ne pourraient être atteints dans le cadre du POS en vigueur,
- * la possibilité que le stade Vélodrome soit rénové et couvert dans le cadre du POS en vigueur puisque ce dernier ne régit pas la hauteur des équipements publics.

Par délibération en date du 27 septembre 2010, la Ville de Marseille donne un avis favorable au projet de modification et demande à la Communauté urbaine de l'approuver. Marseille Provence Métropole décide de suivre cet avis et d'approuver le projet de modification, en passant outre l'avis du commissaire enquêteur, et ce, pour les raisons exposées ci-dessous :

Signé le 1er Octobre 2010
Reçu au Contrôle de légalité le 12 Octobre 2010

Le secteur concerné par la modification du PLU est un secteur occupé majoritairement par des équipements publics à vocation sportives et de loisirs (dont le stade Vélodrome équipement emblématique de la Ville de Marseille et de son agglomération), formant un espace de transition entre les quartiers centraux et des secteurs occupés par de l'habitat collectif.

Cette procédure menée en cohérence avec l'élaboration du SCOT de Marseille Provence Métropole s'inscrit dans un contexte nouveau de croissance urbaine retrouvée et de prise en compte des enjeux du développement durable.

Le POS actuellement en révision peut, conformément au Code de l'Urbanisme, faire l'objet de procédures de modifications rendues nécessaires par des adaptations liées aux évolutions urbaines en cours et aux objectifs de développement de la Ville.

Cette procédure de modification n° 22 du POS/PLU de Marseille s'inscrit dans cette logique et répond aux dispositions de l'article 123-13 du Code de l'Urbanisme.

La modification n° 22 prévoit de modifier le règlement existant en restant en cohérence avec le zonage actuel UCh.

L'objectif est avant tout de conforter la vocation sportive et de loisirs en prenant en compte les spécificités du secteur : une vocation principale d'équipement, un niveau de desserte en transports en commun bien assurée, une urbanisation en cohérence avec ces équipements, et la présence de l'Huveaune en limite Sud.

Aussi cette modification consiste à accompagner une véritable dynamique urbaine autour d'un pôle d'équipements modernisés dont le stade Vélodrome constitue l'élément clef.

Conformément à l'arrêté du Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole en date du 16 mars 2010 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, le dossier d'enquête a été tenu à disposition du public dans les lieux d'enquête prévus, à savoir :

- * au siège de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole – Le Pharo – 56 bd Charles Livon – 13007 Marseille,
- * à la Délégation Générale Ville Durable et Expansion de la Ville de Marseille - 2 place François Mireur 13001 Marseille.

Ce dossier était en outre composé de toutes les pièces réglementaires et nécessaires à la compréhension du dossier :

- les pièces administratives (délibération d'engagement, arrêté d'enquête publique, mesures de publicité),
- la notice de présentation exposant clairement la procédure de modification en présentant le projet d'aménagement et énonçant les impacts sur le POS en vigueur,
- un extrait du rapport de présentation et un extrait du règlement, dans lesquels, pour permettre de visualiser les changements opérés dans les documents, les modifications apportées apparaissent en couleur et les parties du texte à supprimer sont barrées,
- les pièces graphiques concernées (planches 73A et 83A) :

- * une version couleur des planches : pour chacune d'entre elles, les modifications apportées apparaissent en rouge sur le document et les éléments à supprimer apparaissent en jaune,
- * une version noir et blanc présentant les planches avec le projet intégré à l'issue de la modification.

- la pièce annexe : un extrait du POS opposable au moment de la modification composé du rapport de présentation et du règlement en vigueur.

Le règlement propose la création d'une zone UCs de « secteur urbain limitrophe des tissus centraux à vocation dominante d'équipements publics de dimension métropolitaine... ».

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- * UCsh «spécifique aux équipements et leur environnement immédiat».
- * UCsb «espace de transition entre les immeubles d'habitation au Sud de l'Huveaune et le secteur des équipements».

Le choix d'opter pour une modification du règlement sur la base de règles de hauteur, de gabarit, et de règles d'implantation se justifie par la volonté de définir une forme urbaine globale dans laquelle les futurs projets pourront s'inscrire. Ainsi, basée sur les règles de l'UCh, la modification précise les exigences en matière de composition urbaine au regard de l'environnement urbain constitué du site des futures constructions y compris des équipements.

Dans une telle hypothèse, l'application du COS ne se justifie pas, car outre que le COS ne relève plus des règles obligatoires des PLU depuis la loi SRU, il a pour effet de définir une constructibilité plafond et ne règle pas la forme urbaine, qui se déduit à partir des autres articles du règlement.

De plus, le PLU de Marseille ne prévoit pas de COS pour les équipements publics, en conséquence la définition d'un COS sur ce secteur n'était pas pertinente.

En ce qui concerne la remarque relative aux problèmes de transport et de stationnement à l'occasion des événements sportifs ou culturels, il est utile de préciser que le secteur dispose d'une desserte satisfaisante sous forme de transport en commun, et que cette desserte est renforcée lors de manifestations au stade Vélodrome, par l'augmentation de la fréquence des métros et du nombre de rames, à l'issue de la manifestation.

L'objectif de l'aménagement urbain de ce site en matière de stationnement est de permettre une utilisation multiple des places de stationnement proposées, par le foisonnement des parkings, à l'instar de ce qui est proposé actuellement sur le parking relais du Rond Point du Prado, mis à disposition du Stade Vélodrome pour les soirs d'évènements. Cette solution permet à une place de stationnement créée d'être occupée par deux à trois utilisateurs. Ce dispositif ne concerne pas les offres de stationnement pour les logements dont l'utilisation de la place affectée est exclusive.

Par ailleurs, le Schéma de Déplacement a prévu des parkings de dissuasion sur les pôles d'échanges périphériques pour éviter la saturation des secteurs centraux (exemples : pôles de Bougainville, Pôle de la Rose...), et qui devront permettre, par une politique de billetterie conjointe, d'être plus attractifs que l'offre sur site.

En ce qui concerne la possibilité de réaliser le projet de reconfiguration du Stade Vélodrome dans le cadre du POS en vigueur l'application de l'article 32 des dispositions générales du POS permettant aux équipements de déroger aux règles de hauteur est possible « lorsqu'il est démontré que leurs caractéristiques techniques l'exigent ». La couverture du Stade Vélodrome étant une exigence de confort et de normes sportives européennes imposées par les organisateurs des compétitions de niveau international, l'utilisation de cette dérogation prévue aux dispositions générales n'est dès lors pas possible.

En outre, concernant la règle de la hauteur autorisée pour les équipements publics (article R-UCs 10, paragraphe 2), pour faire suite à l'erreur relevée par M. le Commissaire Enquêteur entre le rapport de

présentation et le règlement , il convient de rectifier le règlement en indiquant que la hauteur fixée est de 70m et non de 75m.

En conséquence, et suite à l'avis favorable du Conseil Municipal de la Commune de Marseille qui a délibéré le 27 septembre 2010 sur le projet de modification n°22 du Plan Local d'urbanisme relatif au secteur du Stade Vélodrome et ses abords, il convient que la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole approuve la modification n°22 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille.

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 ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération du Conseil Municipal de Marseille du 8 février 2010, demandant à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de prescrire une enquête publique sur la modification du PLU de Marseille, concernant le secteur du stade Vélodrome et de ses abords dans les 8^{ème} et 9^{ème} arrondissements ;
- La délibération du Conseil de Communauté du 25 mars 2010, engageant la modification n°22 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille spécifique au secteur du stade Vélodrome ;
- L'arrêté du Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, n° 10/061/CC du 16 mars 2010, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- L'avis défavorable du Commissaire Enquêteur du 7 juin 2010, sur le projet de modification n°22 du Plan Local d'Urbanisme ;
- La délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille, du 27 septembre 2010, donnant un avis favorable à l'approbation du projet de modification n°22 du Plan Local d'Urbanisme ;

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 document d'urbanisme ; 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°22 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille afin de permettre la reconfiguration du Grand Stade et de ses abords.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article Unique :

Est approuvée la modification n°22 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille telle qu'annexée à la présente.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué à
l'Aménagement de l'espace communautaire

Patrick MAGRO

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Aménagement de l'espace communautaire

Claude VALLETTE

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI