

**Note de Synthèse**  
**Annexe à la délibération du Conseil de Communauté du 21 décembre 2015**  
**Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marseille**  
**Approbation de la procédure de modification n°2 d'ordre général.**

Par délibération n°AEC 002-457/14/CC du 9 octobre 2014, Marseille Provence Métropole, à la demande de la Ville de Marseille, a engagé la procédure de modification n°2 d'ordre général du Plan Local d'Urbanisme de Marseille qui concerne l'ensemble du territoire de la commune et porte sur :

- L'adaptation intégrant des évolutions en matière de zonage et de règlement pour permettre la réalisation d'infrastructures, d'équipements, d'opérations d'aménagement et de projets validés ;
- L'ajustement d'emplacements réservés, d'alignements, de servitudes, de prescriptions suite à l'aboutissement des études techniques correspondantes ;
- La réduction ou la suppression d'emplacements réservés suite à des mises en demeure d'acquiescer sans suite, ou déclarées inutiles ;
- La prise en compte de deux jugements du Tribunal Administratif ;
- La correction mineure ou l'ajout de nouvelles fiches patrimoniales (tomes 3 du règlement) ;
- La modification de deux orientations d'aménagement (Euroméditerranée et Montée de l'Étoile) ;
- La rectification d'erreurs matérielles ;

Cette modification a été soumise à une enquête publique qui s'est déroulée du 1<sup>er</sup> septembre au 1<sup>er</sup> octobre 2015.

La Commission d'enquête publique dans son rapport remis au Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole le 2 novembre 2015, a émis en conclusion un avis favorable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille avec les recommandations suivantes (*paragraphes « 1, 2, et 3 » ci-après retranscrits*) :

*« 1) Certaines requêtes visant des modifications ou évolutions faisant l'objet de la présente enquête ont recueilli un avis favorable de la commission.*

*Il s'agit en particulier des requêtes visées au n° :*

*- 6.2.1.1 Riverains du BD du Commandeur*

*- 6.2.1.6 Mme Jean*

*- 6.2.1.14 Chemin Notre Dame de la Consolation*

*Il est recommandé au maître d'ouvrage de réexaminer ces affaires au regard de l'avis de la commission ».*

Concernant les requêtes des riverains du Boulevard du Commandeur et de Madame Jean, il est décidé de suivre les recommandations de la Commission d'enquête publique en vue du reclassement en zonage UR2 de l'îlot constitué de petites parcelles situé à l'ouest du Boulevard du Commandeur (8ème), et du reclassement en zone UT1 du terrain de Madame Jean situé chemin de la Bastide Longue (13ème).

Par contre, il est décidé de ne pas prendre en compte la recommandation de la Commission d'enquête publique visant à modifier le zonage (UT3 en UR2) des deux terrains situés le long du chemin Notre Dame de Consolation (13ème).

En effet, le maintien du zonage UT3 sur ces parcelles en cohérence avec les objectifs de développement du PADD doit permettre de conserver un projet de front urbain homogène et structurant de part et d'autre de la voie, dans ce secteur bien équipé et desservi proche du pôle d'échange de la Rose.

« 2) Plusieurs requêtes ont obtenu l'avis favorable du maître d'ouvrage, ou avaient fait l'objet d'une acceptation préalable sans constatation effective au dossier d'enquête.

Il s'agit en particulier des observations visées au n° :

- 6.2.3.4 Simoncini / Dogliani
- 6.2.3.6 Bouygues Immobilier
- 6.2.3.18 Alain Galonnier
- 6.2.5.1 CMA / CGM

Il est recommandé au maître d'ouvrage d'incorporer ces modifications à la modification n°2 définitive ».

Ces corrections ou modifications concernent :

- La suppression totale des réservations qui intéressent la propriété Simoncini / Dogliani située chemin des Bourrely (15ème) ainsi que la modification du zonage UV2 en UR2 (observation N°6.2.3.4)
- La suppression de l'E.R. N°09-124 inutilisé par le Département pour l'aménagement du rond-point avenue De Lattre de Tassigny (RD 559) / Boulevard du Redon (observation N°6.2.3.6).
- Le réajustement des règles de la zone UzciAe (articles 6 et 7) pour permettre la réalisation de la tour Mirabeau 1, Quai d'Arenc (observation N°6.2.5.1).

Le maître d'ouvrage étant favorable à ces corrections ou à ces modifications ne peut que suivre les recommandations de la Commission d'enquête publique étant précisé que suite à l'abandon de la réservation pour espace-vert 06-RV 92 qui intéressait la propriété Simoncini / Dogliani, c'est toute la zone UV2 (zone urbaine verte à vocation de parc-public) qui est modifiée au profit du zonage UR2, y compris la parcelle communale mitoyenne réservée pour l'élargissement du chemin des Bourrely.

Quant à l'observation de Monsieur Galonnier relative à la suppression de l'ER-033 (terrain situé à l'angle de la traverse de la Bounaude et du Boulevard de St Loup), cette suppression figure bien dans le dossier d'enquête publique et concerne la planche 75A et non la planche 76A comme mentionné par erreur par la Commission d'enquête dans son rapport.

« 3) Un certain nombre de requêtes sont de nature à faire l'objet d'un examen attentif, à l'occasion d'une prochaine procédure de révision du PLU.

Il s'agit des observations visées au n° :

- 6.2.1.8 Association Gratte Semelle
- 6.2.1.9 SNCF / HLM Phocéenne d'habitations
- 6.2.1.12 Stassi
- 6.2.1.16 CIQ St Menet
- 6.2.1.22 CIQ St Mauront
- 6.2.1.23 Tennis Williams Zerbib / Masson
- 6.2.3.9 Lallemand
- 6.2.4.3 Union Calanques Littoral
- 6.2.5.10 PCA Les Mousquetaires
- 6.2.5.11 SCI La Cascade

Il est recommandé au maître d'ouvrage de les transmettre aux instances chargées de la prochaine révision qui devrait intervenir à l'examen du PLUi. ».

Il est pris acte des recommandations de la Commission d'enquête publique relatives aux requêtes ci-dessus énumérées qui seront étudiées dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ou dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme comme la demande de changement de zonage sollicitée par Monsieur Stassi (UT en UBt1) pour les terrains situés 2 avenue Claude Monet (11ème) eu égard à leur localisation et à leur configuration.

En outre sur la base des observations consignées lors de l'enquête publique, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole proposent que soient prises en compte dès à présent dans la modification n°2, les trois demandes suivantes qui contribuent à une amélioration du PLU de Marseille en cohérence avec les orientations du PADD, à savoir :

- Mesdames Roger, Sourigues, et Monsieur Guglielmo (observation N°6-2-2-2), pour supprimer l'ER 75V59 rue Pierre Doize (10ème) en l'absence de projet d'espace-vert ;
- Monsieur Rossi (observation N°6.2.6.4), pour matérialiser une protection (art. L 123-1 7°) sur la portion du canal à ciel ouvert située entre le chemin de la Baume Loubière et l'impasse Tastevin (13ème) ;
- CIQ de Mazargues et SOS NATURE SUD (observation N°6.2.3.2), pour créer dans le Tome 3 du règlement une fiche patrimoniale fixant des recommandations et des prescriptions particulières relatives à l'élément bâti remarquable EB-250 dit «pont de Madame de SEVIGNE », traverse du puit (8ème).

Concernant enfin la modification réglementaire de la zone UT telle que prévue dans la modification n°2 du PLU, suite à une observation formulée lors de l'enquête publique, et ce afin d'éviter tout problème d'interprétation de l'article 13 relatif aux espaces libres, il est prévu de reformuler une phrase de cet article de la façon suivante :

« 60 % au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération..., sont affectés à des espaces végétalisés dont 1/3 sont traités en pleine terre... », ce qui revient bien à 20 % de la surface du terrain mais formulé différemment.

Le présent dossier qui est présenté concerne les pièces du Plan Local d'Urbanisme modifié : tome 0 du rapport de présentation, règlement (tomes 1, 2, 3, 4 et 5), planches graphiques (A, B et C), orientations d'aménagement, tel que soumis à l'enquête publique et mis au point selon les modalités précédemment exposées suite aux conclusions formulées par la Commission d'enquête publique.