

## **NOTE DE SYNTHÈSE**

### **Annexe à la délibération n°14130 Instauration d'un sursis à statuer sur le périmètre d'Etude du Projet Secteur « les Granières » - Commune de La Ciotat.**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a été promulguée le 26 mars 2014. Ses mesures sont majeures et notamment en matière d'urbanisme afin d'accentuer et d'intensifier la construction.

Les critères de « superficie minimales des terrains » et les coefficients d'occupations du sol (COS) ne sont plus opposables depuis la promulgation de la loi, avec pour conséquence un accroissement potentiel des droits à construire dans certains zonages auparavant limitée par l'une ou l'autre de ces deux règles.

La disparition systématique de ces deux règles ne répond pas à la question de la proportionnalité entre la réalité des équipements publics (réseaux, voirie, transports en commun...) d'un secteur et sa future densité telle qu'issue de la loi ALUR.

Cette question est d'autant plus vraie pour les secteurs dits de « franges » généralement destinés à du pavillonnaire, sans desserte de réseau suffisamment calibrée pour une plus grande densification.

Le secteur dit des « Granières » à la Ciotat, ancien lotissement, appartient à cette problématique et ne peut être ouvert plus intensément à l'urbanisation sans remise à niveau des équipements de desserte.

Le Plan Local d'Urbanisme actuel de la Ville de La Ciotat dispose d'un emplacement réservé pour le transfert des voies et des réseaux qui sont restées jusqu'à ce jour de nature privée. Pour pallier aux effets de la loi ALUR, la modification n°3 du PLU de La Ciotat a pris en compte l'abaissement du coefficient d'emprise au sol de 0,4 à 0,2 dans ce secteur de zonage AUH2 et dont le COS était de 0,3.

Néanmoins, ce secteur des « Granières » dispose de potentialités et il convient d'en mesurer les besoins et les enjeux. C'est pourquoi la communauté urbaine Marseille Provence Métropole va procéder au lancement des études pour la mise à niveau des équipements actuels et engager des études urbaines afin d'évaluer la capacité de ce secteur à s'urbaniser plus intensément et d'en définir les modalités financières adaptés aux outils d'urbanisme. Ces études de faisabilité serviront de socles aux discussions futures avec les opérateurs.

Afin de ne pas compromettre la mise en œuvre de la requalification des dessertes du secteur (voirie, réseaux...) il s'avère nécessaire d'établir un périmètre d'étude au sens de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme permettant d'opposer un sursis à statuer sur la demande d'autorisation d'urbanisme.