

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet de Territoire le Rapport suivant :

Le Conseil Municipal de la Ville de Marseille, considérant que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) nécessitait des adaptations liées au contexte évolutif et aux objectifs de développement de la ville en cohérence avec les objectifs de la « Charte Qualité Marseille », et afin de permettre la réalisation des projets mettant en œuvre la politique d'habitat et de développement économique de la ville, a demandé à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, par délibération du 16 décembre 2015, d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la prise en compte de réflexions en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Par délibération en date du 21 décembre 2015, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a donc approuvé l'engagement de la procédure de modification n°3 d'ordre général du Plan Local d'Urbanisme.

Depuis le 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée de plein droit à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour l'exercice de la compétence « PLU ». Au regard du nouveau contexte métropolitain et législatif, la Métropole par délibération du 28 avril 2016, a décidé de poursuivre la procédure de modification n°3 du PLU de Marseille engagée par l'ancienne Communauté Urbaine dans le respect des délibérations cadres relatives à la répartition des prérogatives entre le Conseil de la Métropole et le Conseil de Territoire Marseille Provence.

Cette modification qui ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Marseille, a été soumise à une enquête publique qui s'est déroulée du 09 janvier au 08 février 2017. Elle porte notamment sur :

Les opérations visées ci-dessus concernant :

- La Zone d'Aménagement Concerté St-Louis et ses abords (15ème)
- La Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte-Marthe (13ème et 14ème)
- La Zone d'Aménagement Concerté Capelette (10ème)
- L'opération St Marcel (11ème)
- L'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée (ZAC Cimed et ZAC Littorale)
- Le Projet Rénovation Urbaine Notre Dame Limite - Solidarité (15ème)
- Le Projet Rénovation Urbaine la Savine – Vallon des Tuves (15ème)
- Le Projet Rénovation Urbaine Picon – Busserine (14ème)
- Le Projet Rénovation Urbaine Malpassé (14ème)
- Le Projet Rénovation Urbaine Saint Mauront – Auphan Charpentier (3ème)
- Le projet de l'Estaque maritime (16ème)

Outre la nécessité de modifier le PLU afin de prendre en compte les grandes opérations, cette modification porte également notamment sur :

- L'adaptation intégrant des évolutions en matière de zonage et/ou de règlement pour permettre la réalisation de projets ou de dossiers validés, la préservation des caractéristiques de certains noyaux villageois ou quartiers pavillonnaires ;
- L'inscription de nouveaux espaces boisés classés ou protections d'éléments végétaux participants à la trame verte, aux continuités écologiques et à la préservation de la biodiversité locale ;
- L'inscription d'un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (Michelet Sud) et d'un périmètre de prescription de hauteurs particulières (vélum sur le noyau villageois des Camoins) ;
- L'ajustement ou la création 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 ;
- Des dispositions précisées pour certaines séquences architecturales remarquables (Avenue du Prado et Michelet Sud) ;
- La correction mineure ou l'ajout de nouvelles fiches patrimoniales relatives à des éléments, édifices, bâtiments... à protéger (tome 3 du règlement) ;
- La création de deux nouvelles Orientations d'Aménagement (O.A) : la Savine/Vallon des Tuves, Font-Vert/Picon-Busserine et la modification de trois autres O.A. : Euroméditerranée II, Saint-Louis, la Nerthe/l'Estaque.
- La rectification d'erreurs matérielles...

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier d'enquête publique a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées. Ainsi les avis du Parc National des Calanques, du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, de Monsieur Le Préfet des Bouches-du-Rhône, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de l'Architecte des Bâtiments de France ont été joints au dossier d'enquête publique.

La Ville de Marseille et la Métropole ont répondu tout au long du déroulement de l'enquête publique, à toutes les requêtes sur lesquelles la commission avait sollicité l'avis des deux collectivités, à l'exception de celles qui n'appelaient aucune réponse.

La Commission d'enquête dans son rapport remis au Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence le 23 mars 2017, a émis en conclusion un avis favorable à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille assortie d'une recommandation.

- La recommandation de la commission est la suivante :

« Concernant l'observation F8 (page 48 du rapport d'enquête) relative à la demande de la Ville de Marseille d'inscrire un vélum de 17m dans le cadre d'un projet de développement de Marseille Immunopole sur le secteur de Luminy, la commission invite le maître d'ouvrage à réétudier la présente modification après avoir consulté à nouveau les services incendies ».

Les droits à construire existants basés sur des hauteurs maximales de 28m autorisées par la zone UGE (grands équipements) ne sont pas adaptés au projet et à ses objectifs d'insertion architecturale, paysagère et de commercialisation.

En conséquence, il est décidé de maintenir l'inscription d'un vélum de 17m qui permettra de limiter sur le site concerné, les hauteurs des futurs bâtiments, implantations qui préserveront la structure paysagère existante (talweg, forte pente), à proximité des voies d'accès, et qui privilégieront les parties pas ou peu boisées en prenant en compte les obligations en matière de défense incendie qui seront préconisées par les services concernés.

- D'autres requêtes issues de l'enquête publique ont reçu un avis favorable de la Commission d'enquête :

- Concernant le secteur de Bois Luzy, qui a concentré un nombre relativement important d'observations (dont le CIQ Bois Luzy), la Commission d'enquête s'est prononcée favorablement à la demande d'extension de la zone UR1 (au lieu de UR3) sur tout le secteur pavillonnaire de Bois Luzy, tout en soulignant que l'application des dispositions retenues gèle tout développement urbanistique du secteur. Il est décidé de suivre l'avis de la Commission d'enquête sur l'extension de la zone UR1.
- Concernant la suppression de l'emplacement réservé pour équipements divers ER70Z12, il est décidé de suivre l'avis de la Commission d'enquête exprimé dans son rapport suite à la requête de la fédération des CIQ du 7ème arrondissement, en maintenant dans le PLU le dit emplacement réservé.
- Suite à l'enquête publique et à la demande de la Mairie des 15ème et 16ème arrondissements et des Associations, il est également décidé de ne pas reclasser en zone UEa (dédiée à l'économie productive essentiellement) les terrains situés 480 Chemin du Littoral, et donc de les maintenir en zone UEt (zone économique de transition) et UR1 (tissu pavillonnaire).

• Enfin, plusieurs requêtes formulées à l'occasion de cette enquête publique et qui concernent des modifications qui ne figuraient pas au dossier d'enquête publique ont obtenu un avis favorable de la Commission d'enquête. Il s'agit des observations suivantes (voir rapport d'enquête) :

- SCI Docks de Saumaty (16ème) : zone UEa à modifier en UP1a,
- Société Henry BLANC (10ème) : zone UAe1 à modifier en UEt,
- SOLEAM et Mme CARADEC : O.A. de St Louis (15ème) : suppression de l'indication lieu de culte,
- EUROMEDITERRANEE : modifications de zonages, de règlement, d'emplacements réservés, de l'Orientations d' Aménagement, ainsi que la rectification d'erreurs matérielles,
- MM BRESSON, SCHINDLBECK, FOUQUE, Sté VILLENova, Mme FOUQUE DES CRESSONNIERES : modification de l'article 10-3 de la zone UA (hauteur des rez-de-chaussés le long des rues en pente).

Par ailleurs la Société ATAC du groupe AUCHAN a sollicité lors de cette enquête publique une évolution du règlement de la zone UT pour permettre une extension/réhabilitation des surfaces commerciales.

En effet l'article 13.2 de la zone UT dispose que 60% au moins de la surface du terrain d'assiette d'une opération de construction doivent être affectés à des espaces végétalisés, cette disposition ne s'appliquant pas, en cas d'impossibilité d'y satisfaire, à l'occasion d'opérations de réhabilitation, d'extension et de changement de destination (article 13.2.1).

Hors selon l'annexe terminologique du PLU, les extensions limitent à 250m² toute augmentation de surface de plancher existante, sans distinction de la vocation des constructions, seuil suffisant pour l'agrandissement de constructions d'habitation, mais par contre incompatible au développement des polarités commerciales existantes en zone UT.

Pour faire suite à cette demande d'évolution des commerces existants, également souhaitée par d'autres enseignes commerciales, il est décidé après examen, la Commission d'enquête n'y étant pas opposée, d'adapter la règle en conséquence.

Aussi sur la base des observations consignées lors de l'enquête publique, la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence proposent que soient prises en compte dès à présent dans la modification n°3, les demandes susmentionnées qui contribuent à une amélioration du PLU de Marseille en cohérence avec les orientations du PADD.

Conformément à la délibération Cadre, approuvée par la Métropole, relative à la répartition des prérogatives entre le Conseil de la Métropole et le Conseil de Territoire Marseille Provence pour les procédures de modification des PLU existants, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a émis un avis sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme avant son approbation par le Conseil de la Métropole.

Le présent dossier qui nous est présenté concerne les pièces du Plan Local d'Urbanisme modifié : rapport de présentation (Tome 0), règlement (tomes 1, 2, 3, 4 et 5), planches graphiques (A et C), Orientations d' Aménagement, telles que soumises à l'enquête publique et mises au point selon les modalités précédemment exposées suite aux conclusions formulées par la Commission d'enquête.

Conformément à l'article L. 5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil de Territoire de Marseille Provence a été saisi, par courrier du Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, pour avis sur le présent projet de délibération.