

**RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE**

**Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et  
aménagement**

■ Séance du 4 Juin 2021

19157

**■ Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire Marseille-Provence -  
Engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité : Projet urbain en faveur de la mixité sociale - Quartier de  
Fignerolles sur la commune de Gignac la Nerthe**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Depuis le 1er janvier 2018 la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce sur le Territoire de Marseille Provence, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence a été approuvé par délibération du Conseil métropolitain URB 001-7993/19/CM du 19 décembre 2019.

Toutefois, des réflexions et des analyses en matière d'urbanisme et d'aménagement se poursuivent en vue de continuer à adapter le document d'urbanisme aux objectifs de développement du territoire de Marseille Provence sur la commune de Gignac la Nerthe.

Dans le cadre de sa politique de mixité sociale, la Métropole poursuit son engagement pour assurer l'équilibre social des territoires et encourage la commune de Gignac-la-Nerthe à poursuivre la mise en œuvre sur son territoire d'une politique d'offre de logement diversifiée et adaptée à l'ensemble des catégories de population tout au long de leur parcours résidentiel.

Le projet présente un caractère d'intérêt général.

La mixité sociale est un principe retenu par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCot. Ils fixent comme l'une des orientations stratégiques la réalisation d'au moins 30 % de logements sociaux dans l'ensemble des nouvelles opérations significatives d'aménagement et de renouvellement. Cet objectif pourra être plus intense dans les territoires qui sont en déficit comme c'est le cas sur la commune de Gignac-la-Nerthe.

Le projet urbain du quartier Figuerolles, pour la réalisation notamment d'un programme de logement comportant 30% à minima de logements sociaux, s'inscrit dans cet objectif, en garantissant une cohérence dans le développement urbain et en répartissant la croissance démographique en fonction des potentiels de développement du territoire d'Aix Marseille Provence.

De même, le PADD du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) s'inscrit également dans cet objectif. Il fixe le nombre de logements neufs sur le territoire de Gignac-la-Nerthe à 800 à produire entre 2014 et 2030 pour accueillir une croissance démographique permettant le desserrement des ménages.

Cet objectif vise à poursuivre les efforts engagés dans le précédent Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Contrat de Mixité Sociale 2017-2019 (67 logements créés en 2017, 360 en 2018 et 123 en 2019 soit 550 logements) dont les effets de production du volume de constructions sont échelonnés jusqu'en 2030.

La réalisation des objectifs de production de logements a privilégié les capacités constructives existantes en milieu urbain (zone U) sur la commune de Gignac-la-Nerthe pour la période 2014-2020 au titre du premier Contrat de mixité sociale. Celles-ci ont favorisé la création de plus de 90 % des objectifs résidentiels en zone urbaine, contre moins de 10% en extension de l'urbanisation.

Dans ce cadre, l'ensemble des communes du territoire se mobilisent pour accroître l'offre globale de logements sociaux, en cohérence avec les enjeux de rééquilibrage du parc sur le territoire.

A l'échelle de l'Est Etang de Berre, Gignac-la-Nerthe est un rouage essentiel de la conurbation de ce bassin de vie. La mise en œuvre locale du projet intercommunal matérialisé par le PLUi vise à conforter son rôle de centralité de bassin grâce à son potentiel de développement et à son positionnement entre deux pôles d'échanges, celui de la gare de Pas des Lanciers et celui de la ZAC d'activité des Florides, via le boulevard urbain multimodal à créer sur la RD 368, conformément aux préconisations du Plan de Déplacement Urbain.

Le site de l'opération d'aménagement s'étire sur une superficie d'environ 5 hectares. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain dont l'identité urbaine est à reconstruire. Sa proximité immédiate avec le centre-ville doit contribuer à la dynamisation de ce dernier.

Dans cette perspective, la commune a fait le choix d'un urbanisme raisonné et durable. En effet, elle s'appuie sur ce potentiel, qu'elle accompagne et complète par un maillage adapté, et recherche une articulation juste des conditions d'accessibilité et du développement.

Pour ce faire, elle a reconduit dans son programme d'action au PLUi, une Orientation d'Aménagement de Programmation le long de la RD 368. (L'OAP Boulevard Urbain Multimodal). Le projet engagé aujourd'hui a pour ambition la transformation de la RD 368 en Boulevard Urbain Multimodal (BUM). Aujourd'hui cette traversée routière se décompose en cinq séquences le long desquelles l'aménagement routier doit prendre en compte l'urbanisation existante et à venir et rechercher les conditions de sa mutation en BUM, notamment en rétablissant les transversales et la sécurisation de l'ensemble des accès.

Dans le cadre du projet urbain, l'ouverture à l'urbanisation du quartier Figuerolles s'inscrit dans l'une de ces séquences, il annonce le renforcement du caractère urbain par la construction notamment d'un programme de logements d'ensemble comportant à minima 30 % de logements sociaux. Il constitue un front bâti le long de la voie à aménager, où ponctuellement des commerces pourront être implantés en rez-de chaussée. Le projet devra proposer un aménagement apaisé tenant compte des contraintes de circulation, de desserte des équipements et de fréquentation ; aménager les modes actifs et faciliter et sécuriser les traverses piétonnes.

De plus, le projet urbain du quartier de Figuerolles ne modifie pas les orientations générales d'urbanisme définies dans le PADD mais répond à ses objectifs. De manière plus globale, il répond à l'intérêt général par différents aspects : réalisation de logements sociaux (30% a minima),

requalification, apaisement et sécurisation de la route départementale, renouvellement urbain, redynamisation du centre-ville.

La Commune de Gignac-la-Nerthe a donc saisi le Conseil de Territoire, en vue d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, en vue d'un projet urbain en faveur de la mixité sociale dans le quartier de Figuerolles.

La loi a institué un régime de mise en compatibilité du PLUi, qui permet notamment d'adapter les dispositions du document par rapport à un projet qui fait l'objet d'une déclaration d'intérêt général.

Aussi, la finalisation du projet, ainsi que les modifications à apporter au PLUi, nécessitent d'engager la procédure susmentionnée.

L'objet de la présente délibération est donc d'engager la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Marseille Provence sur la commune de Gignac-la-Nerthe afin de mettre en œuvre un projet urbain en faveur de la mixité sociale, en ouvrant à l'urbanisation la zone AU du quartier de Figuerolles.

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront portées à la connaissance du public par voie d'affichage et par voie de publication dans 2 journaux locaux, au moins 15 jours avant la date d'ouverture et de clôture de la concertation.

Par délibération du 1<sup>er</sup> juin 2021, le Conseil de Territoire a saisi le Conseil de la Métropole afin qu'il engage la procédure de mise en compatibilité du PLUi du Territoire Marseille Provence pour la réalisation d'un projet urbain en faveur de la mixité sociale dans le quartier de Figuerolles sur la commune de Gignac la Nerthe

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;

- La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP)
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° URB 001-7993/19/CM du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° FBPA 053-9155/20/CM du 17 décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de Territoire Marseille Provence du 1<sup>er</sup> juin 2021 saisissant le Conseil de la Métropole afin qu'il engage la procédure de mise en compatibilité du PLUi pour la réalisation d'un projet urbain en faveur de la mixité sociale dans le quartier de Figuerolles ;

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que le projet urbain du quartier de Figuerolles pour la réalisation notamment d'un programme de logements comportant à minima 30% de logements sociaux, revêt un caractère d'intérêt général, en répondant aux enjeux de mixité sociale et en assurant l'équilibre social des territoires portés par le Territoire Marseille Provence et la Métropole, en compatibilité avec les objectifs et les orientations du SCoT en vigueur
- Qu'il convient, pour sa réalisation, d'adapter les règles du PLUi du territoire Marseille Provence en vigueur par une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme.

**Délibère**

**Article 1 :**

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence engage la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire Marseille Provence, pour la réalisation d'un projet urbain en faveur de la mixité sociale dans le quartier Figuerolles sur le territoire de la commune de Gignac-la-Nerthe ; tel qu'explicitée dans la présente délibération et dans la note de présentation jointe en annexe.

**Article 2 :**

Le projet sera soumis à la concertation pendant toute la durée de son élaboration, selon les modalités suivantes :

Information sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille Provence

Information sur le site internet de la commune de Gignac-la-Nerthe

Mise à disposition d'un dossier de présentation, complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure accompagné d'un registre à la Direction de la Planification et de l'Urbanisme du Conseil de Territoire Marseille Provence (CMCI 2, rue Henri Barbusse 13001 Marseille) et au siège de la Métropole (58, boulevard Charles Livon 13007 Marseille)

Mise à disposition du dossier de présentation, complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure accompagné d'un registre à la Mairie de Gignac la Nerthe (Services Techniques - 1 avenue des Fortunés 13180 Gignac-la-Nerthe)

Une réunion publique de concertation

Les observations du public pourront être recueillies de la manière suivante :

Par courrier à l'attention de la Direction la Planification et de l'Urbanisme du Conseil de Territoire Marseille Provence BP 48014 – 13567 Marseille cedex 02;

Par courriel : [concertation-pluimp-mecgignaclanerthe@mail.registre-numerique.fr](mailto:concertation-pluimp-mecgignaclanerthe@mail.registre-numerique.fr)

En déposant une contribution sur le registre dématérialisé consultable à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/concertation-pluimp-mecgignaclanerthe>

A l'issue de cette concertation, un bilan sera soumis à l'approbation du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence et annexé au dossier d'enquête publique.

**Article 3 :**

Une copie de la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet et fera l'objet d'un affichage au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et à la Mairie de Gignac la Nerthe pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Commande publique,  
Transition énergétique,  
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### **NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE**

#### **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE MARSEILLE- PROVENCE - ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ : PROJET URBAIN EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE - QUARTIER DE FIGUEROLLES SUR LA COMMUNE DE GIGNAC LA NERTHE**

La Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille-Provence lors de la séance du Conseil Métropolitain du 19 décembre 2019.

Dans le cadre de sa politique de mixité sociale, la Métropole poursuit son engagement pour assurer l'équilibre social des territoires et encourage la commune de Gignac-la-Nerthe à poursuivre la mise en œuvre sur son territoire d'une politique d'offre de logement diversifiée et adaptée à l'ensemble des catégories de population tout au long de leur parcours résidentiel.

Le projet urbain du quartier de Figuerolles revêt un caractère d'intérêt général, il convient, pour sa réalisation, d'adapter les règles du PLUi du territoire Marseille Provence en vigueur par une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme.

# **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire Marseille-Provence - Engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité : Projet urbain en faveur de la mixité sociale - Quartier de Figuerolles sur la commune de Gignac la Nerthe**

## **- Note de présentation et contexte du projet -**

La commune de Gignac-la-Nerthe souhaite poursuivre la mise en œuvre sur son territoire une politique d'offre de logement diversifiée et adaptée à l'ensemble des catégories de population tout au long de leur parcours résidentiel.

L'opération urbaine du quartier Figuerolles pour la réalisation d'un programme de logement comportant 30 % à minima de logements sociaux participe de cet objectif, en conformité du Document d'Orientation et d'Objectif du Scot (DOO). « *Construire une ville des proximités et assurer l'équilibre social des territoires, en garantissant une cohérence dans le développement urbain et en répartissant la croissance démographique en fonction des potentiels de développement du territoire d'Aix Marseille Provence* ».

Les objectifs fixés par le DOO découlent des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Scot, lesquelles prévoient la réalisation d'au moins 30 % de logements sociaux dans l'ensemble des nouvelles opérations significatives d'aménagement et de renouvellement. Cet objectif pourra être plus intense dans les territoires qui sont en déficit comme c'est le cas sur le territoire de Gignac-la-Nerthe.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) s'inscrit également dans cet objectif. Il fixe le nombre de logements neufs sur le territoire de Gignac-la-Nerthe à 800 à produire entre 2014 et 2030 pour accueillir une croissance démographique permettant le desserrement des ménages. Cet objectif vise à poursuivre les efforts engagés dans le précédent Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Contrat de Mixité Sociale 2017-2019 dont les effets de production du volume de constructions sont échelonnés jusqu'en 2030.

Dans ce cadre, l'ensemble des communes du territoire se mobilisent pour accroître l'offre globale de logements sociaux, en cohérence avec les enjeux de rééquilibrage du parc sur le territoire.

A l'échelle de l'Est Etang de Berre, Gignac-la-Nerthe est un rouage essentiel de la conurbation de ce bassin de vie. La mise en œuvre locale du projet intercommunal matérialisé par le PLUi vise à conforter son rôle de centralité de bassin grâce à son potentiel de développement et à son positionnement entre deux pôles d'échanges, celui de la gare de Pas des Lanciers et celui de la ZAC d'activité des Florides, via le boulevard urbain multimodal à créer sur la RD 368, conformément aux préconisations du Plan de Déplacement Urbain.

Dans cette perspective, la commune a fait le choix d'un urbanisme raisonné et durable. En effet, elle s'appuie sur ce potentiel, qu'elle accompagne et complète par un maillage adapté, et recherche une articulation juste des conditions d'accessibilité et du développement.

Pour ce faire, elle a reconduit dans son programme d'action au PLUi, une Orientation d'Aménagement et de Programmation le long de la RD 368. (L'OAP Boulevard Urbain Multimodal).

Le projet engagé aujourd'hui a pour ambition la transformation de la RD 368 en Boulevard Urbain Multimodal (BUM). Aujourd'hui cette traversée routière se décompose en cinq séquences le long desquelles l'aménagement routier doit prendre en compte l'urbanisation existante et à venir et rechercher les conditions de sa mutation en BUM, notamment en rétablissant les transversales et la sécurisation de l'ensemble des accès.

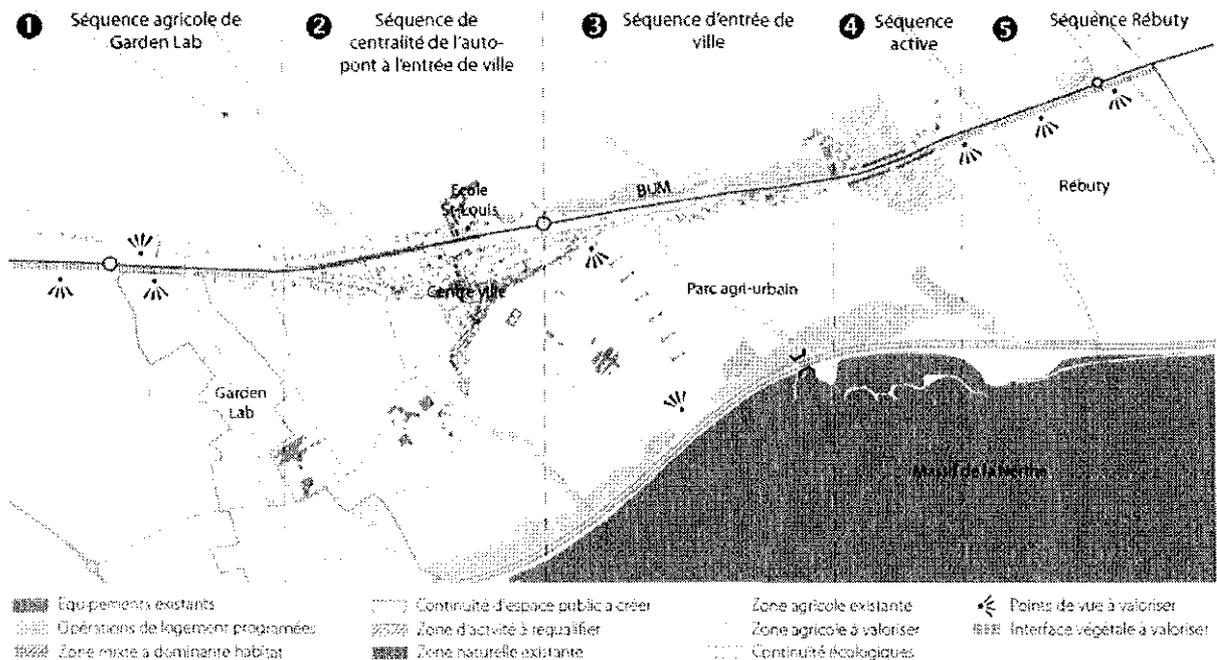
Cinq séquences sont identifiées au fil de la traversée de la commune :

- Deux séquences aux extrémités de la commune où domine le paysage de la plaine agricole et où il s'agit de mettre en scène un paysage remarquable conservé : à l'Ouest le Garden Lab et à l'Est le domaine de Rébuty.
- Trois séquences à vocation urbaine où les aménagements accompagnent et confortent la transformation de la voie en boulevard avec une vitesse limitée à 50 km/h. L'enjeu est de

structurer une façade le long du boulevard et d'annoncer une centralité habitée. D'Est en Ouest, se trouve d'abord une séquence active, où il s'agit de réorganiser un paysage urbain aujourd'hui plutôt hétéroclite. Puis, une séquence habitée d'entrée de ville, lors de laquelle il convient de donner un front urbain au boulevard.

Enfin, la troisième séquence affirme la centralité à la hauteur du centre-ville et de l'établissement scolaire Saint Louis.

L'opération urbaine du quartier Figuerolles s'inscrit dans cette séquence trois, il annonce le renforcement du caractère urbain par la construction d'un programme de logement d'ensemble comportant à minima 30 % de logements sociaux. Il constitue un front bâti le long de la voie à aménager, où ponctuellement des commerces pourront être implantés en rez-de-chaussée. Le projet devra proposer un aménagement apaisé tenant compte des contraintes de circulation, de desserte des équipements et de fréquentation ; aménager les modes actifs et faciliter et sécuriser les traverses piétonnes.



Les enjeux selon les séquences du Boulevard Urbain Multimodal - Illustration de principe

La réalisation des objectifs de production de logements a privilégié les capacités constructives existantes en milieu urbain (zone U) sur la commune de Gignac-la-Nerthe pour la période 2014-2020 au titre du premier Contrat de mixité sociale. (67 logements créés en 2017, 360 en 2018 et 123 en 2019). Cela s'est traduit par la création de plus de 90 % des objectifs résidentiels en zone urbaine, contre moins de 10% en extension.

#### - Caractéristique du secteur de Figuerolles : Entrée de ville Est de Gignac la Nerthe :

Le site s'étire sur une superficie d'environ 5 hectares. Il est classé en zone AU1. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain dont l'identité urbaine est à reconstruire. Sa proximité immédiate avec le centre-ville doit contribuer à la dynamisation de ce dernier.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Figuerolles **ne modifie pas les orientations générales d'urbanisme** définis dans le PADD mais répond à ses objectifs. De manière plus globale, il répond à l'intérêt général par différents aspects : réalisation de logements sociaux (30% a minima), requalification, apaisement et sécurisation de la route départementale, renouvellement urbain, redynamisation du centre-ville.