

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 4 mai 2022

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 70 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Christian AMIRATY - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Pierre LAGET - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Eric MERY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAINÉ - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Perrine PRIGENT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par Sandrine MAUREL - Gérard AZIBI représenté par Jessie LINTON - Julien BERTEI représenté par Corinne BIRGIN - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Mathilde CHABOCHE représentée par Eric MERY - Saphia CHAHID représentée par Frédéric GUELLE - Jean-Marc COPPOLA représenté par Agnès FRESCHER - Bernard DEFLESSELLES représenté par Marc DEL GRAZIA - Alexandre DORIOL représenté par Jean-Pierre GIORGI - Olivia FORTIN représentée par Joël CANICAVE - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Etienne TABBAGH - Cédric JOUVE représenté par Christine JUSTE - Vincent KORNPROBST représenté par Marcel TOUATI - Eric LE DISSES représenté par Grégory PANAGOUDIS - Pierre LEMERY représenté par Anne MEILHAC - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Marie MICHAUD représentée par Lourdes MOUNIEN - Danielle MILON représentée par Patrick GHIGONETTO - Didier PARAKIAN représenté par Pierre LAGET - Benoît PAYAN représenté par Sophie GUERARD - Claude PICCIRILLO représenté par René-Francis CARPENTIER - Véronique PRADEL représentée par Jocelyne POMMIER - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Gilbert SPINELLI représenté par Nadia BOULAINSEUR - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Camélia MAKHLOUFI.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Franck ALLISIO - Mireille BALLETTI - Marie BATOUX - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Romain BRUMENT - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Bruno GILLES - Roger GUICHARD - Sébastien JIBRAYEL - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Denis ROSSI.

**Sont partis en cours de séance Mesdames et Messieurs :**

Monsieur Jean-Marc SIGNES est parti à 15h27 - Monsieur Sébastien BARLES est parti à 15h47 - Monsieur Yves MORAINÉ est parti à 16h32.

Signé le 4 Mai 2022  
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Mai 2022

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**URB 032-134/22/CT**

**■ CT1 - Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille Provence - Modification n°3 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 du Brégadan à Cassis et de la zone AU2 des Fourniers à Roquefort-la-Bédoule**  
**DUF 22/20360/CT**

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

L'article L.5218-3 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que le périmètre de la Métropole Aix-Marseille-Provence est composé de territoires dont les limites ont été fixées par décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015.

Conformément aux dispositions de l'article L.5218-4 du même code, il est établi dans chacun des six territoires un Conseil de Territoire composé de Conseillers de la Métropole Aix-Marseille-Provence délégués des communes incluses dans le périmètre dudit territoire.

L'article 5218-7 I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que : « (...) le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence peut déléguer à un Conseil de Territoire, avec l'accord de celui-ci, et dans le respect des objectifs et des règles qu'il fixe, tout ou partie de l'exercice des compétences qui lui ont été transférées ».

En vertu de l'article L. 134-12 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence élabore un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur chacun des territoires qui la compose.

Par délibération cadre n° URB 001-3635/18/CM du 22 mars 2018, le Conseil de la Métropole a défini la répartition des compétences relatives à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) entre le Conseil de Métropole, les Conseils de Territoire et leurs Présidents respectifs.

Dans ce contexte, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le PLUi du Territoire Marseille-Provence le 19 décembre 2019.

La délibération du 16 décembre 2021 « Délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille-Provence » prévoit qu' : « à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et jusqu'au 31 décembre 2022, sous réserve des évolutions législatives postérieures, est délégué au Conseil de Territoire Marseille-Provence, avec l'accord de celui-ci et conformément aux dispositions de l'article L.5218-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'exercice des compétences dans les domaines (...) de l'Aménagement de l'espace métropolitain et du Plan local d'urbanisme intercommunal et documents en tenant lieu dans les conditions des articles L.134-11 du Code de l'Urbanisme des délibérations cadres intervenues en matière de documents d'urbanisme .

Par délibération URBA-002-11099/21/CM du 16 décembre 2021, le Conseil de Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille-Provence.

Par arrêté 22/098/CM Madame la Présidente a engagé la modification n°3 du PLUi Marseille Provence.

La procédure de modification n°3 dite d'ordre général, aura notamment pour objet l'intégration de réflexions et d'analyses en matière d'urbanisme, et permettra la réalisation de projets mettant en oeuvre des politiques publiques.

Cette procédure donnera lieu à l'ouverture à l'urbanisation de deux zones du territoire Marseille

**Signé le 4 Mai 2022**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 10 Mai 2022**

Provence : la zone AU2 du Brégadan sur la commune de Cassis, et la zone AU2 des Fourniers sur la commune de Roquefort-la-Bédoule.

Ainsi, au regard de son contenu et conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme, la procédure de modification n°3 fera l'objet d'une évaluation environnementale.

**Justification de l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AU :**

Considérant qu'aux termes de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Considérant que,

**La zone AU2 du Brégadan à Cassis** couvre une superficie de 7 ha, en partie occupée par une entreprise de construction/transformation automobile « Méhari Club Cassis ». Elle dispose encore d'un potentiel urbanisable en optimisant le foncier de cette entreprise, pour offrir environ 4 ha aménageables. La zone est limitrophe du pôle d'activités industrielles et artisanales de Cassis, qui s'est récemment étendue par l'opération du village artisanal « Horizon-Brégadan ». Elle jouxte également la gare ferroviaire, ce qui lui confère une desserte optimale en termes de transports en commun.

De par sa position, la zone est dévolue à un nouveau parc d'activités industrielles et artisanales pour accueillir des PME/PMI. Ainsi l'intégralité de sa superficie sera ouverte afin de passer dans le zonage AUE du PLUi.

**La zone AU2 des Fourniers à Roquefort-la-Bédoule** couvre quant à elle 17,5 ha. Elle est située à la sortie de la commune, le long de la route de Cassis. Elle englobe une ancienne usine de chaux et ciments comprenant des bâtiments en pierres, mais aussi des plateformes résiduelles de l'ancienne carrière de marne qui alimentait l'usine, ainsi que des friches ou des remblais, notamment le long du vallon des Brayes. Certaines parties non occupées ont été reconquises par la pinède et présentent un aspect plus naturel. La zone AU2 englobe également l'usine Léa Composites, premier fabricant européen de piscines en coque polyester, située au nord de la route départementale.

Ce site atypique, présente des opportunités d'urbanisation différentes. Ainsi, les études menées par la Métropole, en prenant en compte les besoins communaux, ont conduit à envisager un programme d'urbanisation mixte nécessitant l'ouverture d'un peu moins de 9 ha de la zone AU2 des Fourniers et comprenant :

- La modernisation du site de l'entreprise Léa Composites qui passera par la reconstruction de bâtiments plus adaptés à ses besoins de fonctionnement sur un foncier de 2 ha, là encore pour un zonage UEb2.
- Des logements en partie Est, sur un foncier privé de 2,5 ha limitrophe d'un programme de logements existants, des activités tertiaires sont envisagées dans la partie la plus près de la route départementale. Pour un zonage en AUM.

Puis deux variantes sur le reste de la zone :

1<sup>er</sup> scénario :

- Le développent d'un parc d'activités sur la plateforme haute (2,9 ha), propriété de la métropole, pour un zonage en AUM.

- Une opération de réhabilitation des anciens fours à chaux situés sur un foncier d'environ 1,5 ha, mixant des locaux artisanaux ou tertiaires en rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et 7 logements aux étages supérieurs, pour un zonage AUM.

## 2<sup>ème</sup> scénario

L'accueil d'une école privée internationale bilingue de 200 élèves environ qui s'implanterait dans les anciens fours à chaux réhabilités et qui se déploierait également sur la plateforme haute dont le foncier appartient à ce jour à la Métropole, afin d'aménager les équipements connexes à ce complexe d'enseignement.

Des discussions sont actuellement menées avec l'opérateur gestionnaire de ce complexe scolaire pour préciser la faisabilité sur ce site, projet qui amènerait une plus-value notoire à la commune tant pour les emplois que cela induit que par la renommée d'un tel établissement.

Quel que soit le scénario retenu in fine, les différents programmes (hormis celui concernant la modernisation des locaux de l'entreprise Léa Composites situé de l'autre côté de la route départementale que traverse la zone AU2) sont intimement liés par leur accès commun depuis la route départementale, mais aussi la desserte interne aux différents sites, et les réseaux divers. Ainsi l'urbanisation d'ensemble envisagée offre une économie d'échelle qui compense les coûts induits par la topographie, les mises en sécurité et la réhabilitation globale du site.

A noter que pour le premier site (celui de l'entreprise Léa Composite) il ne s'agit pas d'une urbanisation nouvelle, mais d'un projet de réaménagement plus fonctionnel du site déjà occupé par l'usine.

Au vu des différents projets dans ces zones, la justification au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées nécessite trois analyses de données différentes :

- Une première analyse pour les projets économiques, commune aux deux sites, puisqu'ils ont une vocation identique et sont très proches géographiquement l'un de l'autre ;
- Une deuxième analyse pour le projet de logements sur le site des Fourniers à Roquefort-la-Bédoule.
- Enfin une troisième analyse concernant le projet d'école

### I - Justification de l'ouverture à l'urbanisation des sites des Fourniers à Roquefort-la-Bédoule et du Brégadan à Cassis pour des projets économiques

A Cassis comme à Roquefort-la-Bédoule, la justification repose sur une même analyse du contexte, ces deux sites sont situés dans le même bassin de vie « Est » du territoire Marseille-Provence.

L'objectif du PADD du PLUi opposable sur le territoire Marseille-Provence est de créer 65 000 emplois entre 2014 et 2030, dont 4400 sur le bassin Est, qui comprend les communes de Cassis, Roquefort-la-Bédoule, Carnoux-en-Provence, La Ciotat, Ceyreste, et Gémenos.

Cet objectif ne peut être atteint que par une offre de locaux ou fonciers dédiés (terrains et bâtiments), surtout s'il s'agit d'industrie ou même d'artisanat, ne pouvant être exercés en milieu urbain.

Il est établi que les emplois de l'économie productive, bien que moins nombreux, sont généralement plus stables et plus rémunérateurs que ceux générés par l'économie résidentielle.

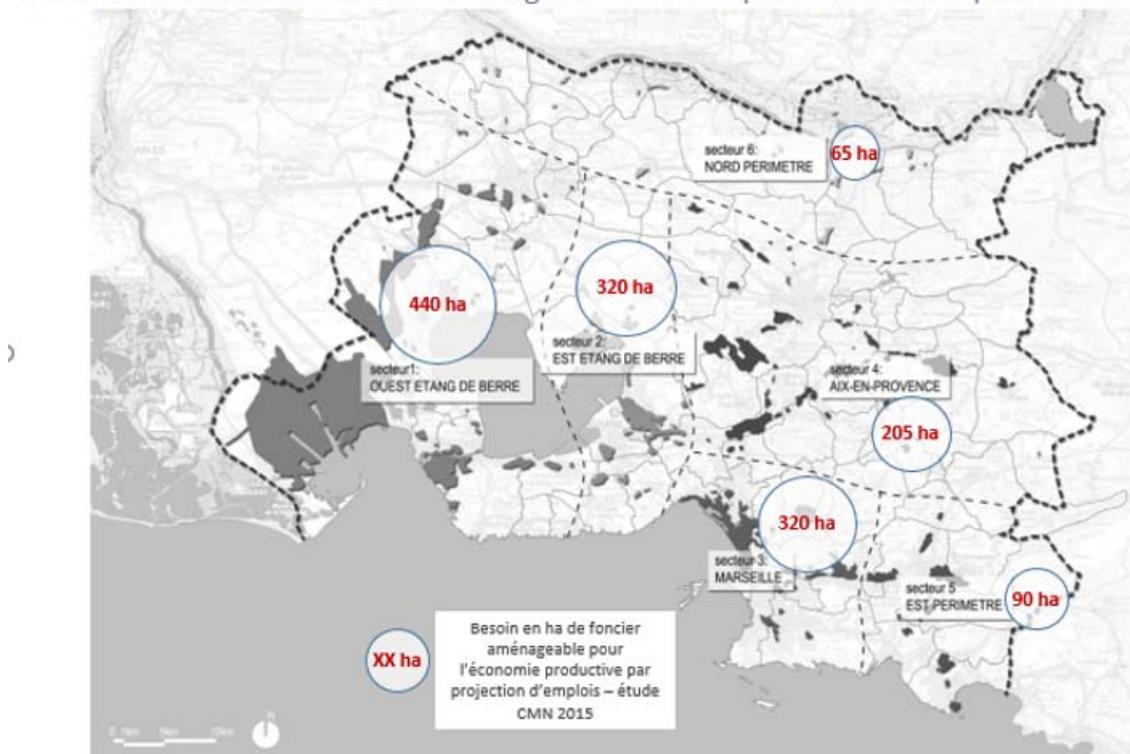
La localisation d'espaces dédiés à l'implantation et au développement d'activités économiques, qui conditionne le maintien à un bon niveau des emplois dans ces secteurs, est une priorité métropolitaine. Cela répond bien aux objectifs pages 18 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territorial (SCOT) qui prévoit de :

« Développer et valoriser des espaces d'activités plus adaptés pour répondre aux besoins des PME-PMI, comme par exemple Brégadan à Cassis, la Plaine du Caire à Roquefort-la-Bédoule, Pré de l'Aube à Septèmes-les-Vallons, ... Les formes d'implantation de type villages d'entreprises seront favorisées »

Une étude du marché foncier économique de la Métropole Aix-Marseille-Provence en 2015, a mis en évidence une inadéquation forte entre l'offre et la demande, et un déficit d'opérations de type « parc logistique » sur l'ensemble de la Métropole. Il en ressort le besoin de 1450 ha d'ici à 2030, afin de répondre aussi bien aux besoins d'implantations de nouvelles entreprises que de croissance des entreprises existantes, génératrices des emplois dont a besoin le territoire.

C'est dans ce cadre que la Métropole a approuvé le 13 décembre 2018 le Dispositif d'Offre Foncière et Immobilière Economique (DOFIE). Cet outil de programmation permet d'identifier les besoins en foncier et immobilier économique par secteur de marché et typologie de produits.

### 1 450 ha de besoin de foncier aménageable à 15 ans pour l'économie productive



L'objectif est de limiter au maximum les déplacements domicile-travail, la répartition des besoins est spatialisée par bassin de vie, ceci afin de répartir au mieux les sites offrant des emplois à proximité des lieux de résidence de la population.

La demande d'implantation des entreprises est très forte sur le bassin de vie Est du territoire Marseille-Provence, et les besoins exprimés pour l'économie productive s'élèvent à plus de 90 hectares.

En effet, la Métropole a enregistré sur le bassin Est une demande pour près de 500.000 m<sup>2</sup> de foncier et plus de de 300.000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités durant les trois années passées.

L'offre existante à destination des PMI/PME et artisans du bassin de vie Est du territoire Marseille-Provence est saturée et les zones suivantes sont d'ores et déjà occupées à 100% : la Plaine-du-Caire à

Roquefort-la-Bédoule, le village d'activités Horizon-Brégadan à Cassis, le Parc d'activités de Gémenos la ZI des Paluds, le Parc d'activités de Napollon et la zone Alpha, sur le territoire voisin d'Aubagne.

Quant à la dernière tranche de la zone Athélia à La Ciotat, elle sera totalement occupée à court terme (84% des lots sont d'ores et déjà acquis). Et de surcroît elle n'offre que de très grands lots pas nécessairement adaptés à toutes les entreprises.

Sur la seule commune de Roquefort-la-Bédoule, l'Association des entrepreneurs de la zone d'activités de la Plaine-du-Caire a fait valoir un besoin de 10 hectares de foncier pour des projets d'extensions d'entreprises déjà présentes sur site, avec un potentiel de 267 emplois supplémentaires, sans possibilité d'y pourvoir sur place.

En plus de la rareté du foncier vierge, une étude de 2017 a souligné l'absence sur le bassin Est de foncier à requalifier ou de dents creuses mobilisables, outre le site de l'ancienne usine des Fourniers à Roquefort-la-Bédoule. Or, les travaux et le coût de réhabilitation de ces vastes bâtiments en pierres, du 19<sup>ème</sup> siècle, sont conséquents et la collectivité n'est pas propriétaire. Il n'en demeure pas moins qu'eu égard à la valeur patrimoniale de ces bâtiments, la Métropole souhaite promouvoir un projet de réhabilitation exemplaire. Elle dispose seulement d'un foncier limitrophe situé en partie haute du site sur une plateforme de moins de 3 ha exploitable, acquise en vue d'y implanter un pôle économique qui viendrait conforter la réhabilitation de cet ancien site industriel.

Face à la carence avérée de foncier dédié aux activités sur ce territoire, il apparaît nécessaire d'offrir de nouvelles opportunités. Les deux sites proposés à l'ouverture sont à même de satisfaire ces besoins d'accueillir de nouvelles activités artisanales, industrielles et productives (PME/PMI) tout en présentant l'opportunité de valoriser des fonciers délaissés et à requalifier :

- La zone du Brégadan est vouée à conforter le pôle limitrophe d'activités industrielles et artisanales de Cassis en optimisant le foncier déjà dédié à de l'activité industrielle. Elle remplit l'objectif défini dans le PADD (cahier communal de Cassis, page 176) qui est de « maintenir et valoriser la zone économique du secteur Brégadan en s'appuyant sur une diversification »
- Le site des Fourniers à Roquefort-la-Bédoule permettra, quant à lui, d'impulser une reconversion de friche industrielle en créant une dynamique pour la réhabilitation d'une partie des bâtiments historiques de l'ancienne usine et en traitant qualitativement les abords aujourd'hui en friches abandonnées, dévalorisées. Cette ouverture répond à l'objectif affiché du PADD (cahier communal de Roquefort-la-Bédoule, page 201) de « maintenir et conforter les activités artisanales et/ou industrielles dans les périmètres existants, c'est-à-dire aux Fourniers, et sur la ZI Plaine du Caire ».

## II - Justification de l'ouverture à l'urbanisation pour un programme de logements, avec mixité de locaux tertiaires, sur une partie du site des Fourniers à Roquefort-la-Bédoule

Le programme envisagé s'inscrit sur un foncier de 2,5 ha presque entièrement libre, hormis quelques bâtisses sur la partie basse située près de la route départementale.

Ce terrain accueillera une centaine de logements en petits collectifs ou maisons individuelles groupées et étagées sur les différentes plateformes du site. Toutefois la partie basse, près de la route départementale pourra accueillir des locaux d'activités tertiaires intégrés parmi les bâtiments d'habitations, afin de réaliser un pôle de vie dans ce quartier appelé à se dynamiser.

Plusieurs arguments plaident en la faveur de l'ouverture à l'urbanisation de ce site :

En premier lieu, cette opération située sur le versant sud du vallon des Brayes, répond à l'objectif du PADD (cahier communal de Roquefort-la-Bédoule, page 201) de « valoriser la vocation résidentielle du

site du Vallon des Brayes en prenant en compte ses spécificités, en termes de situation, d'accessibilité et d'exposition aux aléas feux de forêt ».

Par ailleurs, sur la commune de Roquefort-la-Bédoule, identifiée dans le PLUi comme « centralité de bassin » sur la partie Est du territoire de Marseille-Provence, il a été fixé dans le PADD, l'objectif de créer 400 logements à l'échéance de 2030. Or, depuis l'entrée en application du PLUi début 2020, seulement une trentaine de logements ont été réalisés.

La commune est également largement déficitaire en nombre de logements sociaux pour atteindre le pourcentage de 20 % fixé par la loi. L'Etat a quantifié ce déficit à 332 logements, la commune a ainsi été mise en état de carence pour l'année 2021.

Dans ce contexte, le rattrapage en logement sociaux doit s'engager et il ne pourra être atteint que par des opérations significatives qui nécessitent du foncier de taille relativement importante, mobilisable et aménageable rapidement.

D'autre part, les projets de développement économique sur les Fourniers et le Brégadan généreront des besoins en logements situés à distance raisonnable, pour accompagner les emplois créés.

Or, la commune de Cassis n'offre quasiment plus de capacités constructives du fait de ses nombreuses contraintes environnementales (relief, risques naturels, loi littoral, zones agricoles à préserver, Parc national des Calanques...) et du prix élevé de son foncier. Elle ne dispose plus, en outre, de zone nouvelle à urbaniser dédiée à l'habitat.

La commune de Roquefort-la-Bédoule limitrophe, offre en pour sa part des potentialités pour accueillir de nouveaux logements en l'occurrence, un terrain de 2,5 ha, enclavé entre le tissu résidentiel existant et les friches industrielles à réhabiliter des Fourniers. Ce terrain est situé, tout comme le site économique voisin ouvert à l'urbanisation, en zone à urbaniser au PLUi. Ce site nécessite également pour son ouverture à l'urbanisation à l'occasion de la modification n°3 du PLUi, une mise en perspective au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones.

Une analyse des capacités foncières résiduelles de la commune de Roquefort-la-Bédoule a donc permis d'identifier les terrains libres en zone urbaine (carte en annexe). Au regard des règles du PLUi applicables à ces terrains, il serait théoriquement envisageable d'y construire environ 240 logements. Mais dans les faits, une quarantaine de terrains - sur la soixantaine identifiée - sont situés dans un tissu urbain diffus et ne permettent de réaliser qu'un nombre inférieur ou égal à 5 logements sur chacun d'eux. Et seuls 3 tènements fonciers permettent de réaliser plus de 20 logements, soit environ 65 logements au total.

Qui plus est, la capacité foncière résiduelle théorique pour 240 logements en zones déjà urbanisées ne tient pas compte du phénomène de rétention foncière de la part de leurs propriétaires. Ces terrains n'ont en effet pas été utilisés jusqu'à ce jour. Il est par conséquent prévisible que cette situation perdurera encore plusieurs années pour la majorité d'entre eux.

Quand bien même des fonciers libres venaient à être mis sur le marché par leurs propriétaires, les caractéristiques de la majorité d'entre eux ne permettent pas de réaliser un nombre significatif de logements. A fortiori, la production de logements sociaux est d'autant plus problématique sur ces petits fonciers qu'elle est incompatible avec des programmes de très petites unités, pour des questions opérationnelles, de coût et de gestion.

En conséquence, les conditions d'utilisation de ces fonciers disponibles sont loin d'être réunies pour permettre d'atteindre à court ou moyen terme, aussi bien l'objectif de production totale de logements, que les 332 logements sociaux, attendus sur la commune.

### III - Justification de l'ouverture à l'urbanisation pour l'école internationale bilingue

**Signé le 4 Mai 2022**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 10 Mai 2022**

Ce projet occupera en majeure partie les constructions existantes de l'ancienne usine à ciment (urbanisation existante). Ces bâtiments imposants sont l'atout qualitatif de ce projet de par la valeur patrimoniale qu'ils présentent. Ils seront ainsi réhabilités pour les locaux scolaires.

Toutefois l'équipement d'enseignement nécessite plus d'espace et le plateau limitrophe de 2,9 ha situé au-dessus du site sera occupé par des aménagements nécessaires au fonctionnement du complexe scolaire (équipements sportifs notamment).

Ainsi, afin d'optimiser la réhabilitation des anciens bâtiments de l'usine et pour le bon fonctionnement de l'ensemble du complexe scolaire, l'utilisation de ce terrain mitoyen est nécessaire.

En ce sens, bien que ce plateau ne soit pas un site à proprement parler « naturel » car il s'agit d'un aménagement artificiel résultant de l'ancienne exploitation de la carrière de marne - et qui depuis a été occupé par divers dépôts -, le fait qu'il ne comporte pas de bâtiment existant, hormis un ancien bassin, peut être assimilé à une extension de l'urbanisation. Mais comme indiqué précédemment seul ce site limitrophe permettra la réalisation de ce projet d'équipement qualitatif qui permettra la mise en valeur patrimoniale des anciens bâtiments de l'usine mitoyenne.

#### IV- Justification de l'ouverture à l'urbanisation sur la partie du site des Fourniers à Roquefort-la-Bédoule, occupée par l'entreprise Léa Composites

Ce site est déjà occupé par une usine comprenant bâtiment et zone d'entrepôts en plein-air. Le projet de modernisation de l'usine (reconstruction de bâtiments, meilleure organisation du site) nécessite des permis de construire et donc une réglementation qui permette de fixer le cadre de ces nouvelles constructions. Cette partie de la zone AU2 est par conséquent reconvertie en zone UEb2 avec un règlement adéquat. Outre son utilité pour permettre à l'entreprise de continuer son activité dans des conditions plus appropriées, et ainsi de se développer en maintenant les emplois sur la commune, ce projet offrira également une amélioration visuelle qualitative de l'entrée de la commune depuis Cassis, par rapport à l'état actuel.

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

#### **Le Conseil de Territoire Marseille Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;
- 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;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- Le procès-verbal de l'élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille-Provence ;
- 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 062-10934/21/CM du 16 décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;

**Signé le 4 Mai 2022**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 10 Mai 2022**

- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°URBA-002-11099/21/CM du 16 décembre 2021 demandant l'engagement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille-Provence ;
- L'arrêté n°22/098/CM de Madame La Présidente engageant la procédure de modification n°3.

**OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

**CONSIDERANT**

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille-Provence ;
- Que ladite procédure fera l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Que ladite procédure est soumise à concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Que ladite procédure prévoit des ouvertures à l'urbanisation nécessitant une justification, objet de la présente délibération ;
- Qu'il convient que le Conseil de Territoire Marseille-Provence délibère afin de justifier l'utilité des ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

**DELIBERE**

**Article unique :**

Le Conseil de Territoire Marseille Provence décide que l'ouverture à l'urbanisation des zones AU2 du Brégadan à Cassis et des Fourniers à Roquefort-la-Bédoule est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Roland GIBERTI