

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 16 mars 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 185 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Laurence SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI représenté par Jean-Marc SIGNES - Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Mireille BENEDETTI représentée par Christian AMIRATY - Moussa BENKACI

représenté par Stéphanie FERNANDEZ - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - Julien BERTEI représenté par Laurence SEMERDJIAN - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Doudja BOUKRINE représentée par Frank OHANESSIAN - Gérard BRAMOULLE représenté par Sophie JOISSAINS - Romain BRUMENT représenté par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Jean-Louis CANAL représenté par Frédéric GUINIERI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Marc DEL GRAZIA représenté par Jean-Pierre GIORGI - Christian DELAVET représenté par Eric GARCIN - Sylvaine DI CARO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Olivier FREGEAC représenté par Vincent DESVIGNES - Agnès FRESCHEL représentée par Christian PELLICANI - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Roger GUICHARD représenté par Pierre LAGET - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Pierre HUGUET représenté par Yannick OHANESSIAN - Arnaud KELLER représenté par Eléonore BEZ - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Grégory PANAGOUDIS - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Férouz MOKHTARI représenté par Catherine VESTIEU - José MORALES représenté par Yves MESNARD - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Cédric JOUVE - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Georges CRISTIANI - Patrick PIN représenté par André MOLINO - Véronique PRADEL représentée par Jocelyne POMMIER - Didier REAULT représenté par Frédéric GUELLE - Pauline ROSSELL représentée par Anthony KREHMEIER - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Eric SEMERDJIAN représenté par Sophie CAMARD - Jean-Pierre SERRUS représenté par Amapola VENTRON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Nadia BOULAINSEUR - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Cédric DUDIEUZERE - Samia GHALI - Sébastien JIBRAYEL - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Stéphane RAVIER - Lionel ROYER-PERREAUT - Marie-France SOURD GULINO - Anne VIAL - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Denis ROSSI représenté à 14h30 par Jean-Yves SAYAG.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Monique FARKAS à 14h51 - Sophie GRECH à 14h51 - Benoît PAYAN à 15h17 - Jessie LINTON à 15h17 - Sébastien BARLES à 15h22 - Michèle RUBIROLA à 15h28 - Robert DAGORNE à 15h36 - Laure-Agnès CARADEC à 15h49 - Audrey GARINO à 15h49 - Yannick OHANESSIAN à 15h50 - Michel LAN à 15h51 - Richard MALLIÉ à 15h51 - Christian BURLE à 15h52 - Véronique MIQUELLY à 15h52 - Francis TAULAN à 15h53.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-011-13568/23/CM

**■ Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts -
Modification n°2 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU
du Plateau de Calieu
48808**

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

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix Marseille Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu.

Depuis sa création en 2016 et jusqu'au 1^{er} juillet 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence était organisée en 6 Conseils de Territoires.

Dans ce cadre et depuis 2018, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu était répartie entre le Conseil de Métropole et les Conseils de Territoires par application de la législation en vigueur et des délégations de compétences consenties par le Conseil de Métropole aux Conseils de Territoires.

La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1^{er} juillet 2022.

Ainsi à compter de cette date, la compétence en matière de PLU et de documents en tenant lieu est exercée pleinement par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts s'inscrit dans ce contexte.

Pour mémoire, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 mars 2017. Il a fait l'objet depuis de deux modifications simplifiées et une procédure de modification n°1, prescrite par arrêté de la Présidente de la Métropole n° 22/316/CM du 6 octobre 2022, est en cours.

Par délibération n°URBA-006-13033/22/CM du 15 décembre 2022, le Conseil de la Métropole a engagé la procédure de modification n°2 qui a ensuite été prescrite par arrêté n°23/096/CM de la Présidente de la Métropole.

Ce projet de modification n°2 vise à autoriser l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AU du Plateau de Calieu qui couvre 3,2 hectares de terrains non bâtis situés au sein de la zone agglomérée. Le projet de modification fera l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La zone 2AU du Plateau de Calieu est couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4, prévoyant la construction d'environ 80 logements dont au moins 30% de logements sociaux et l'aménagement d'un jardin public. Elle est également couverte par un emplacement réservé dont l'objet est à destination de mixité sociale (30% minimum de logements sociaux) et est concernée par une protection paysagère pour maintenir l'alignement d'arbres présent en partie Ouest de la zone.

Le projet de modification n°2 visant une ouverture à l'urbanisation, le Conseil de Métropole doit, par délibération motivée, justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

S'agissant d'une zone d'urbanisation future stricte délimitée avant le 1^{er} janvier 2018, lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en mars 2017, son ouverture à l'urbanisation peut être réalisée par la voie d'une modification du PLU dans un délai de neuf ans suivant sa création, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme applicable aux zones d'urbanisation strictes délimitées avant le 1^{er} janvier 2018.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Plateau de Calieu :

Au sein du document d'urbanisme antérieur (plan d'occupation des sols approuvé en 1993), le secteur du Plateau de Calieu était déjà classé en zone d'urbanisation future, avec une vocation dédiée aux équipements d'intérêt collectif. Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme approuvé en mars 2017, la vocation de ce secteur a évolué vers l'habitat, l'équipement d'intérêt collectif initialement envisagé, en l'occurrence un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, ayant entre-temps été réalisé sur un autre secteur de la commune.

Aujourd'hui, la zone 2AU et l'orientation d'aménagement et de programmation du Plateau de Calieu constituent un secteur important pour l'atteinte des objectifs de production et de diversification de logements définis au PLU en vigueur.

Les caractéristiques du secteur :

La zone 2AU du Plateau de Calieu d'une superficie de 3,2 ha est situé au sein de la zone urbanisée, au nord du centre-ville de Saint-Mitre-les-Remparts. Entièrement ceinturée par un tissu pavillonnaire peu dense et aujourd'hui raccordable aux voies et réseaux environnants, elle est couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) « Plateau de Calieu ». Cette OAP doit permettre la densification du secteur et la diversification des formes bâties, avec la réalisation d'environ 80 logements dont 30% de logements sociaux, accompagnés d'un espace vert public. L'OAP cible une densité moyenne de 35 logements par hectare (hors jardin public).

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du plateau de Calieu permettra la réalisation de 80 logements dont au moins 24 logements sociaux, soit une contribution significative à l'atteinte des objectifs de production de logements définis au projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme. Cette ouverture à l'urbanisation contribuera également à la diversification de la typologie de logements, avec des formes urbaines plus denses de type petits collectifs et maisons de ville groupées.

Les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du plan local d'urbanisme (PLU)

Le SCoT Ouest Etang de Berre en vigueur dont fait partie la commune de Saint-Mitre-les-Remparts prévoit un objectif de croissance démographique annuelle de 0,8 % à l'horizon 2030 et identifie la commune comme un « pôle de proximité à potentiel de développement modéré ». Le SCoT impose par ailleurs qu'au moins 20% de la production de logements se réalise au sein des espaces déjà urbanisés.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme reprend ce rythme de croissance de 0.8% par an et fixe un objectif de production de 725 logements, soit 38 logements/an en moyenne. Le PADD vise également la diversification de l'offre de logements et d'intensification de la dynamique en matière de logement locatif social. En effet, le parc de logements actuel de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts s'avère peu diversifié avec 80% du parc de logements constitués de logements individuels et 5.47% de logements sociaux. La commune est déficitaire en nombre de logements sociaux au regard du pourcentage de 25% prescrit par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et est concernée par un arrêté préfectoral de carence.

En compatibilité avec les orientations du PADD, le PLU comporte 7 orientations d'aménagement et de programmation à vocation de logements qui représentent un total de 700 logements, dont 170 logements en densification au sein des espaces déjà urbanisés et 530 logements en extension urbaine. S'agissant des logements à réaliser en densification, l'OAP du Plateau de Calieu correspond au potentiel le plus important avec 80 logements. L'OAP prévoit une densité moyenne de 35 logements par hectare (hors jardin public).

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :

Afin de respecter l'objectif national de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, une analyse des capacités foncières résiduelles de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts, réalisée lors du PLU approuvé en 2017, a permis d'identifier les terrains non ou peu bâtis au sein de la zone déjà urbanisée, qu'il s'agisse de terrains à vocation résidentielle ou économique.

Dans ce cadre, ont été identifiés les terrains non bâtis d'une superficie supérieure à 250 m² et les terrains peu bâtis, d'une superficie supérieure à 500 m² et dont l'emprise au sol des bâtis est inférieure à 10%. Pour les terrains identifiés à vocation résidentielle, il serait théoriquement envisageable de construire environ 420 logements sur ces tènements fonciers, en prenant en compte les règles du PLU applicables à ces terrains.

Cependant, certains de ces terrains ne sont dans les faits pas mobilisables car ils correspondent à des espaces à conserver : parking d'équipement public, espaces communs d'ensembles résidentiels, espaces protégés au titre de la loi littoral... D'autres terrains ont depuis été urbanisés.

Par ailleurs, une part importante du potentiel identifié renvoie à des terrains de taille modeste qui ne permettent pas de réaliser un nombre significatif de logements. De plus, la production de logement sociaux est encore plus problématique sur ces petits fonciers car elle incompatible avec des programmes de très petites unités, pour des questions d'opérationnalité, de coût et de gestion. Enfin, il convient de relever que la mobilisation effective de ce potentiel foncier est contrainte par le phénomène de rétention foncière par les propriétaires. Les conditions d'utilisation de ces fonciers peu ou pas bâtis au sein de la zone agglomérée sont donc loin d'être réunies pour permettre d'atteindre à court ou moyen terme les objectifs de production et de diversification de logements.

De fait, parmi les terrains identifiés, seuls deux secteurs présentent des capacités d'urbanisation importantes et une faisabilité opérationnelle avérée : le secteur du Plateau de Calieu, objet de la présente délibération et le secteur Sainte Victoire, classé au PLU en zone à urbaniser 1AU et couvert par une OAP prévoyant l'accueil de 70 logements dont 30% de logements sociaux. Ce secteur est aujourd'hui en cours d'aménagement avec la réalisation d'une opération de 73 logements dont 23 logements sociaux.

Par ailleurs, en terme d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et pour ce qui concerne les zones 2AU à vocation d'habitat comme le secteur du Plateau de Calieu, le PLU identifiait comme prioritaire le secteur de l'Anglon. Ce secteur d'une surface de 11,2 hectares, situé en extension urbaine hors de la zone agglomérée a fait l'objet d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) créée en novembre 2019 prévoyant la réalisation d'environ 300 logements. Au regard notamment des contraintes environnementales, le périmètre et programme de la ZAC ont été revus à la baisse, nécessitant une modification du dossier de création. Dans ce cadre, les premières livraisons de logements pourraient intervenir à partir de 2025. Ce report de la réalisation de la ZAC de l'Anglon rend d'autant plus nécessaire l'ouverture de la zone 2AU du Plateau de Calieu par rapport aux objectifs de production de logements.

Dans ce contexte, l'ouverture à l'urbanisation du Plateau de Calieu qui présente le potentiel de logements le plus important au sein des espaces déjà urbanisés et une faisabilité opérationnelle avérée, est envisagée afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de production totale de logements en général et de logements sociaux en particulier.

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 et notamment les articles L.153-38 et L.153-31 ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- 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°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°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (Loi NOTRe) ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » ;
- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 relative aux schémas des procédures d'élaboration et d'évolutions des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n°URBA-006-13033/22/CM du 15 décembre 2022 demandant l'engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts ;
- Le Schéma de cohérence territoriale Ouest Étang de Berre en vigueur approuvé le 22 octobre 2015 ;
- Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts en vigueur ;
- L'arrêté n°23/096/CM engageant la procédure de modification n°2.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts ;
- Que ladite procédure prévoit une ouverture à l'urbanisation nécessitant une justification, objet de la présente délibération ;
- Que ladite procédure fera l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;
- Qu'il convient que le Conseil de la Métropole délibère afin de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Délibère

Article unique :

Est justifiée l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Plateau de Calieu prévue dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT