

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

Séance du jeudi 27 juin 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 169 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - 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 - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Frédéric GIBELLOT - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Stéphane LE RUDULIER - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Richard MALLIE - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDIS - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Gérard AZIBI représenté par Roland CAZZOLA - Mireille BALLETTI représentée par Sarah BOUALEM - Marie BATOUX représentée par Jessie LINTON - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Bernard DEFLESSELLES - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Kyané BIANCO représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nadia BOULAINSEUR représentée

par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Gaby CHARROUX représenté par Gérard FRAU - Marie-Ange CONTE représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Bernard DESTROST représenté par Lionel DE CALA - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Magali GIOVANNANGELI représentée par Christian PELLICANI - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Hatab JELASSI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Sophie JOISSAINS représentée par Francis TAULAN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Emilie CANNONE - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Nathalie TESSIER - Gisèle LELOUIS représentée par Cédric DUDIEUZERE - Camélia MAKHLOUFI représentée par Corinne BIRGIN - Remi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOL - Hervé MENCHON représenté par Christine JUSTE - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Claudie MORA représentée par Nicole JOULIA - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Didier PARAKIAN représenté par Pierre LAGET - Roger PELLENC représenté par Pascal MONTECOT - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Bernard RAMOND représenté par Régis MARTIN - Maryse RODDE représentée par Didier KHELFA - Pauline ROSSELL représentée par Olivia FORTIN - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par André MOLINO - Jean-Marc SIGNES représenté par Anne MEILHAC - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Jean-Louis VINCENT représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eléonore BEZ - Mathilde CHABOCHE - Agnès FRESCHEL - Samia GHALI - Sophie GRECH - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Bernard MARANDAT - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Benoît PAYAN - René RAIMONDI - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Françoise TERME.

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

Pierre HUGUET représenté à 15h45 par Cédric JOUVE - Marion BAREILLE représentée à 15h45 par David GALTIER - Martial ALVAREZ représenté à 15h53 par François BERNARDINI - Véronique MIQUELLY représentée à 16h00 par Solange BIAGGI - Eric GARCIN représenté à 16h09 par Christian DELAVET.

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

Laure-Agnès CARADEC à 14h28 - Didier REAULT à 14h28 - Roger GUICHARD à 15h14 - Georges ROSSO à 15h15 - Christine JUSTE à 15h21 - Isabelle ROVARINO à 15h22 - Audrey GARINO à 15h22 - Jessie LINTON à 15h22 - Richard DONA à 15h22 - Christian PELLICANI à 15h22 - Vincent KORNPROBST à 15h23 - Loïc GACHON à 15h23 - Jean-Marc COPPOLA à 15h23 - Daniel AMAR à 15h24 - Anne Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h25 - Michèle RUBIROLA à 15h26 - Laurent BELSOLA à 15h45 - Lisette NARDUCCI à 15h46 - Jean-Pierre SERRUS à 15h56 - Sophie AMARANTINIS à 16h00 - Eric CASADO à 16h00 - Grégory PANAGOUDIS à 16h00 - René-Francis CARPENTIER à 16h00 - Chantal GARCIA à 16h00 - Sophie CAMARD à 16h08 - Anne MEILHAC à 16h09 - Olivia FORTIN à 16h09 - Christian AMIRATY à 16h09 - Sophie GUERARD à 16h13 - Philippe CHARRIN à 16h13 - Richard MALLIE à 16h14 - Claude FERCHAT à 16h17 - Yves MESNARD à 16h18 - José MORALES à 16h18.

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

URBA-008-16410/24/CM

**■ Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille-Provence -
Modification n°4 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU
de la Cardeline et de la zone AU de la Plaine du Caire à Roquefort-la-Bédoule
93615**

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 compétence des communes en matière de Plan Local de l'Urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée le 1er janvier 2018 à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Marseille-Provence le 19 décembre 2019.

Par délibération du 16 mars 2023, le Conseil de Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille-Provence.

Par arrêté n°23/241/CM du 25 avril 2023 Madame la Présidente a engagé la modification n°4 du PLUi Marseille Provence.

La concertation s'est déroulée du 1^{er} septembre 2023 au 7 février 2024 et le bilan de celle-ci a été tiré par le Conseil Métropolitain par une délibération du 18 avril 2024.

Cette procédure de modification n°4 donnera lieu notamment à l'ouverture de zones AU fermées sur le périmètre du PLUi de Marseille-Provence.

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme dispose que « 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. »

Cette délibération a pour objet de justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 à vocation d'habitat de la Cardeline et la zone AU2 de la Plaine du Caire à vocation économique sur la commune de Roquefort-la-Bédoule.

• **Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 de la Cardeline :**

- **Présentation globale du secteur et des objectifs de son ouverture à l'urbanisation :**

Situation géographique :

La zone de la Cardeline couvre 3,17 ha dont la commune est propriétaire. Elle se situe à l'Ouest du noyau villageois de la Bédoule, dans le prolongement de l'enveloppe urbaine de la commune, en frange de quartier pavillonnaire.

L'unique voirie desservant la zone à urbaniser (avenue Romain Roland) est une voie sans issue, avec différents embranchements et aires de retournement. De plus, une piste de terre traverse la zone en diagonale.

Sont présents sur le site de grands pins d'Alep relativement éloignés les uns des autres dans la partie défrichée, et un couvert de garrigue plus ou moins dense selon qu'il soit dans la partie défrichée ou au-delà de la bande de 50 m des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

Contexte réglementaire :

La zone de la Cardeline est classée en AU1 à vocation principale d'habitat au PLUi. Il s'agit d'un terrain naturel mais en grande partie défriché car il est impacté sur une bande de 50 mètres par des OLD afin de protéger les habitations qui le bordent du risque incendie de feu de forêt.

Au regard de ce risque incendie, la zone est soumise à des prescriptions renforcées du règlement du PLUi.

- **Justification de l'ouverture à l'urbanisation :**

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi :

La commune de Roquefort-la-Bédoule a été identifiée dans le PLUi comme centralité de bassin en devenir pour la partie Est de Marseille-Provence avec un objectif de développement moyen. Cet objectif se traduit dans le PADD par la réalisation de 400 logements à l'échéance de 2030.

Cette opération située sur le versant nord du vallon des Brayes, répond à l'objectif du PADD 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 ». En effet, le cahier communal de Roquefort-la-Bédoule indique que la zone AU de la Cardeline est une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle/mixte.

Or, depuis l'entrée en application du PLUi début 2020, seulement une quarantaine de logements ont été réalisés à Roquefort-la-Bédoule.

Les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain :

Le PLH métropolitain approuvé le 22 février 2024 fixe pour la commune un objectif de production de 42 logements par an, dont 27 logements sociaux, sur la période 2023 – 2028.

La commune est également déficitaire en logements sociaux pour atteindre le pourcentage de 25% en 2025 tel que fixé par la Loi SRU. En tant que commune carencée, le préfet a fixé en août 2023 l'objectif de réaliser 101 logements sociaux sur la période triennale 2023-2025.

Les capacités constructives :

Ces objectifs de réalisation de logements ne pourront être atteints par les seules potentialités de renouvellement urbain ou de comblements des « dents creuses » situées dans le tissu déjà urbanisé et dont les capacités théoriques ont été évaluées à 240 logements sur la commune de Roquefort-la-Bédoule.

En effet, une quarantaine de terrains - sur la soixantaine identifiée – sont situés dans un tissu urbain diffus et ne permettront de réaliser qu'un nombre inférieur ou égal à 5 logements sur chacun d'eux. De plus, seuls trois tènements fonciers permettent de réaliser plus de 20 logements, soit environ 65 logements au total.

De même, la capacité foncière résiduelle théorique de 240 logements en zones déjà urbanisées ne tient pas compte du phénomène de rétention foncière de la part des propriétaires. Ces terrains n'ont pas été bâtis jusqu'à ce jour et cette situation pourrait perdurer encore plusieurs années pour la majorité de ceux-ci. Pour le reste, les fonciers libres qui pourraient être mis sur le marché ne permettront pas de réaliser un nombre significatif de logements car, pour des raisons de coût et de gestion, les petits tènements fonciers restent assez incompatibles avec la réalisation de programmes d'habitat de très petites unités.

En conséquent, la mobilisation de la totalité de ces fonciers en zones déjà urbanisées est impossible et les objectifs à moyen ou long terme du PADD, du PLH et en matière de logements sociaux ne pourront être réalisés à partir de ces seuls tènements.

A contrario, la zone AU1 de la Cardeline, dont le foncier est communal, peut être mobilisée sans délai pour permettre la réalisation d'une opération d'ensemble. Il s'agit d'ailleurs de la dernière zone AU à vocation d'habitat identifiée au PLUi pour la commune.

Toutefois, afin de prendre en compte les contraintes environnementales et écologiques du site (préservation des boisements et des arbres isolés, topographie en pente et risque feu de forêt) seul 1,3 hectare (sur les 3,17 hectares de la zone) seront ouverts à l'urbanisation.

Ces 1,3 hectares se situent en continuité de l'urbanisation existante et le futur projet prévoit la réalisation de 45 logements sous forme d'habitat regroupé (petit collectif ou habitat individuel en bande) dont 30% de logements sociaux. Cette forme urbaine a été choisie afin de prévenir les constructions et les habitants du risque incendie et de limiter l'étalement urbain.

Ce secteur sera donc classé en AUH (à vocation principale d'habitat) et sera couvert par une OAP. Le reste de la zone AU sera classée en zone naturelle Ns, strictement protégée.

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de la Cardeline est justifiée au regard des capacités constructives de la commune et répond à l'objectif du PADD de valoriser la vocation résidentielle du site du Vallon des Brayes en prenant en compte ses spécificités notamment au regard du risque feux de forêt.

- **Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 de la Plaine du Caire :**

- **Présentation globale du secteur et des objectifs de son ouverture à l'urbanisation :**

La zone AU2 de la Plaine du Caire à Roquefort-la-Bédoule couvre 4,85 hectares à vocation économique et est située dans le prolongement de la zone d'activités existante. Elle est bordée au sud par la route d'Aubagne et couvre en partie une ancienne carrière, remblayée par une décharge, et sur laquelle la végétation méditerranéenne (pinède) a repoussé spontanément.

Le foncier de cette zone appartient intégralement à la commune.

Le site, en très forte déclivité, ne permet pas un aménagement total de la zone à des coûts de viabilisation acceptables. De plus, le site fait l'objet de fortes contraintes environnementales puisqu'il s'agit d'un habitat boisé fonctionnel.

Dans ce contexte, seule la moitié de la zone AU2 sera ouverte à l'urbanisation sur environ 2,5 hectares et sera ainsi zonée en AUE, à vocation d'activités économiques productives ; le reste de la zone sera reclassé au PLUi en zone naturelle Ns.

Le projet permettra de réaliser un bâtiment d'activités complémentaire à la zone d'activités voisine.

La partie qui sera urbanisée est située en prolongement d'un lot déjà construit de la zone d'activité existante de la Plaine du Caire et bénéficiera du même accès que ce lot-ci et de sa desserte interne.

Toutefois, le prolongement de cette voie de desserte interne (qui se termine actuellement en impasse) permettra de réaliser un bouclage utile aux services de secours pour assurer une meilleure sécurisation de la zone de la Plaine-du Caire dans son ensemble face au risque incendie.

En effet, cette voie sera poursuivie vers le nord-est pour rejoindre le lot restant à bâtir dans la zone de la Plaine du Caire existante, situé en limite nord de la zone AU2, lequel bénéficie d'un accès direct sur l'avenue des Carrières.

- **Justification de l'ouverture à l'urbanisation :**

Les objectifs du PADD du PLUi :

Le PADD du PLUi fixe comme objectif de créer 65 000 emplois sur le périmètre de Marseille-Provence entre 2014 et 2030, dont 4 400 sur le bassin Est qui comprend les communes de Cassis, Roquefort-la-Bédoule, Carnoux-en-Provence, La Ciotat, Ceyreste, et Gémenos.

Le cahier communal précise que Roquefort-la-Bédoule se positionne comme centralité de bassin qui doit contribuer à la dynamique de création d'emploi du bassin Est, notamment avec son pôle économique ayant fait l'objet d'un fort développement : la zone industrielle de la Plaine du Caire.

Les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Marseille-Provence :

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT précise dans son volet économique que l'un de ses objectifs est de « développer et valoriser des espaces d'activités plus adaptés pour répondre aux besoins des PME-PMI, comme par exemple [...] la Plaine du Caire à Roquefort-la-Bédoule ». Pour cela, les communes doivent « identifier, au sein des espaces urbanisés et à urbaniser, des espaces pour les nouvelles implantations » comme c'est le cas pour la zone AU de la Plaine du Caire.

Les objectifs précités ne peuvent être atteints que par le renforcement d'une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises du territoire.

On constate notamment que l'offre en locaux d'activités et entrepôts s'est fortement réduite ces dernières années sur l'ensemble de la Métropole et notamment sur son secteur Est, faute de fonciers dédiés suffisants. Or, les besoins des entreprises portent sur ces types de produits immobiliers qui s'inscrivent pleinement dans l'économie productive au soutien des filières d'excellence de la Métropole.

Il convient de préciser que les emplois de l'économie productive sont multiples et touchent aux activités de la construction, de l'industrie, et l'ingénierie ainsi qu'à des activités support et artisanales.

La localisation d'espaces dédiés à l'implantation et au développement d'activités productives, qui conditionne le maintien à un bon niveau des emplois dans ces secteurs, est une priorité métropolitaine.

Les études menées par la Métropole dans le cadre de l'élaboration de l'Agenda du Développement Economique Métropolitain voté en 2022, viennent confirmer dans la stratégie économique, les besoins en foncier et immobilier pour l'économie productive.

Le Dispositif de l'Offre Foncière et Immobilière Economique (DOFIE) approuvé le 13 décembre 2018 venait déjà confirmer ces besoins notamment sur le secteur Est du territoire Métropolitain où la pression foncière limite fortement de développement de zones à vocation économique.

Au vu de la taille de la Métropole et dans le but 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 investisseurs et des entreprises est très forte sur le bassin de vie Est de Marseille-Provence, et les besoins exprimés pour l'économie productive, pour ce seul bassin, s'élèvent à plus de 90 hectares.

D'ores et déjà, la Direction du développement économique de la Métropole a enregistré sur ce bassin Est une demande pour près de 500 000 m² de foncier et plus de 300 000 m² de locaux d'activités.

C'est dans ce contexte que l'on observe que le marché du foncier économique est très tendu sur les communes de La Ciotat, Aubagne et Gemenos qui offrent les plus grandes zones économiques de ce bassin, et dont le pôle de la Plaine-du-Caire à Roquefort-la-Bédoule, bien que de taille plus modeste, est un complément nécessaire. Ce complément s'opère également sur la commune voisine de Cassis qui offre cependant moins d'opportunités foncières pour des activités économiques, mais qui est tout aussi convoitée dans ce périmètre de l'Est marseillais. Lors de la précédente modification du PLUi, 7 hectares de terrain ont pu être ouverts à l'urbanisation près de la gare de Cassis, mais il s'agit plutôt d'une opportunité d'optimisation foncière d'un site déjà en partie occupé par une entreprise qui va s'agrandir sur place ; ce qui reste très limité par rapport à l'ensemble des besoins recensés.

Le Parc d'activités existant de la Plaine-du-Caire à Roquefort-la-Bédoule s'est développé en 4 tranches, et occupe 35 hectares. Il est en constante évolution, ce qui traduit son dynamisme. Il répond à des besoins économiques locaux, à l'échelle du bassin Est de l'agglomération

Sur la seule zone d'activités de la Plaine-du-Caire, les entreprises présentes ont fait part d'un besoin de 10 hectares de foncier pour leurs projets d'extensions, avec un potentiel de 267 emplois supplémentaires.

Il s'avère que les sites de la Plaine-du-Caire et du Brégadan à Cassis fonctionnent déjà en complémentarité pour certaines entreprises implantées sur les deux sites et dont l'une a de nouveaux besoins d'extension pour se développer.

Les capacités constructives :

Au travers de la modification n°4 du PLUi, il est envisagé de répondre en partie à ces demandes :

- D'une part en densifiant trois lots de la Plaine-du-Caire qui ont été identifiés comme sous-utilisés et qui permettraient ainsi de dégager au total 4 800 m² de surface de plancher nouvelle,
- D'autre part en investissant le dernier lot non-bâti de la partie de la zone déjà aménagée (qui pourra accueillir environ 1 000 m² de surface de plancher).

Afin d'optimiser la capacité de ces quatre lots, ceux-ci seront inclus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créée pour la zone AU de l'extension de la Plaine-du-Caire à l'occasion de cette procédure.

Cependant, ces capacités de densification restent insuffisantes, notamment pour répondre au besoin d'extension d'une entreprise présente à la fois sur Cassis et sur la Plaine du Caire.

C'est pour cela qu'il convient d'ouvrir partiellement, sur 2,5 hectares, la zone AU afin de permettre l'implantation d'un bâtiment supplémentaire d'environ 6 000 m² de surface de plancher d'un seul tenant, surface que ne peut accueillir aucun des autres lots précédemment décrits.

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 de la Plaine du Caire est justifiée au regard des capacités constructives de la commune et répond aux objectifs du PADD et du SCOT.

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°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 (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 » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022 ;
- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n°URBA-001-7993/19/CM du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal de Marseille-Provence et ses évolutions en vigueur ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°URBA-001-7993/19/CM du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n°URBA-003-16081/24/CM du 18 avril 2024 qui tire le bilan de la concertation de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Marseille-Provence ;
- L'arrêté n°23/241/CM du 25 avril 2023 engageant la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Marseille-Provence.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur, Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Marseille-Provence ;

- Que ladite procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Que ladite procédure a fait l'objet d'une 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 Métropole Aix-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.

Délibère

Article 1 :

Est justifié l'ouverture à l'urbanisation la zone AU1 de la Cardeline et la zone AU2 de la Plaine du Caire à Roquefort-la-Bédoule, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et à la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article 2 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : autorisation de programme E210P20D01, opération du plan pluriannuel d'investissement n°130130300D « ELABORATION DU SCOTT ET DU PLUI ». Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Aménagement du territoire » et du programme « Stratégie et planification du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DU.

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