

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 GIBELOT - 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 - Danièle 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 - Kayané 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-François 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-007-16409/24/CM

**■ Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille-Provence -
Modification n°4 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU
du Vieux Pigeonnier et de la zone AU du Toès à Marignane
93614**

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 1^{er} 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 deux zones AU sur la commune de Marignane :

- La zone AU1 du Vieux Pigeonnier à vocation d'habitat pour un programme de 340 logements dont 34% de logements sociaux ;
- La zone AU1 du Toès à vocation d'habitat pour un programme d'environ 500 logements dont environ 30% de logements sociaux.

1. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 du Vieux Pigeonnier :

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

Situation géographique :

Le secteur du Vieux Pigeonnier à Marignane couvre environ 6,75 hectares situés au sud-est de la commune, au pied de la colline Notre-Dame et sur la rive gauche du Raumartin. Ces quelques sept hectares de terrains, constitués d'anciennes friches agricoles, sont enclavés dans le tissu urbain avec lequel ils ont deux points de connexion : à l'est depuis la rue des Granettes et à l'ouest depuis l'avenue des Combattants d'Afrique du Nord.

La zone AU se situe aujourd'hui dans l'enveloppe urbaine et le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLUi l'identifie comme une zone AU de densification. Elle est entourée de zones UP et UC permettant le développement de logements pavillonnaires et collectifs.

Ces terrains sont fermés au nord par la voie ferrée et au sud par des lotissements pavillonnaires et bordés à l'ouest par plusieurs opérations de logements collectifs récents. Ces terrains ne sont pas contraints par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Marseille-Provence et offrent une réelle opportunité de développement résidentiel.

Contexte réglementaire :

Le site est bordé à l'Ouest de plusieurs opérations de logements collectifs récents ou en cours de construction qui offrent une possibilité de connexion avec le futur quartier. Un emplacement réservé (MGN 046/12m) existe au Sud de la zone pour l'élargissement du chemin des Vians à 12 mètres d'emprise et son raccordement au lotissement l'Olivier. A l'est, la rue des Granettes permet l'accessibilité au site et fait l'objet d'un emplacement réservé (MGN 054/12m) pour son élargissement à 12 mètres d'emprise. Le site est bien connecté au centre ancien et aux grands axes.

Au nord, une servitude d'utilité publique liée à la présence d'une canalisation de transport de gaz sous haute pression interdit des modifications du profil du terrain, de toute construction et toute implantation d'arbres de haute tige.

Une zone inondable identifiée au PLUi sur le ruisseau traversant la zone, interdit toutes constructions nouvelles dans l'enveloppe de cette zone inondable.

Enfin, un emplacement réservé est inscrit au PLUi (n°R/007) à l'extrémité Nord du site pour la réalisation du délestage du ruisseau du Raumartin. Cet emplacement réservé détermine l'implantation des futures constructions dans le projet.

Le projet :

Sur l'ensemble du secteur, environ 340 logements pourront être réalisés, soit une densité maximale de 50 logements à l'hectare. L'ambition est de proposer ici des programmes immobiliers attractifs associant collectifs et individuels groupés et laissant une large place aux espaces de nature ou paysagers.

L'urbanisation du secteur se fera sous la forme d'opérations d'ensemble et pourra se décomposer en deux opérations réparties de part et d'autre de l'affluent du Raumartin qui traverse du sud au nord le site en son milieu. La première, située à l'ouest, est la plus importante et pourra accueillir 230 logements environ sur une emprise totale de 45 900 m². La seconde, à l'est du site, accueillera environ 110 logements sur ses 21 600 m².

Deux grandes emprises vont rester libres de toute construction : la pointe nord-ouest du site qui est traversée par un emplacement réservé au titre du délestage du Raumartin et au centre du ruisseau et de ses abords en partie inondables. Ces deux espaces, deux poumons verts au cœur de l'opération, seront aménagés et végétalisés.

Concernant l'accessibilité, la première opération à l'ouest sera accessible depuis la nouvelle voie desservant les logements collectifs récents, et la seconde, à l'est, est connectée à la rue des Granettes. Une continuité piétonne et cyclable sera créée entre les deux secteurs.

Concernant les typologies et les gabarits des logements, à l'ouest les opérations pourront accueillir des maisons individuelles groupées à R+1 maximum ainsi que des logements collectifs en R+2 et/ou R+3 en fonction de leur environnement immédiat. A l'est, en interface des opérations récentes, les logements collectifs pourront être des R+2 ou des R+3.

Cet ensemble est donc destiné à la réalisation de programmes de logements collectifs et individuels qui comprendront au moins 30% de logements sociaux, ainsi qu'à des aménagements notamment paysagers.

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

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

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT de Marseille-Provence affirme que la commune de Marignane est une « centralité pivot du territoire métropolitain ». Marignane est un pôle résidentiel et de services majeur du bassin Ouest et constitue un pôle économique du territoire Métropolitain avec ses espaces d'activités (zones d'activités, Eurocopter notamment) bénéficiant d'une accessibilité exceptionnelle offerte par l'aéroport et sa plateforme aéroportuaire, la proximité des gares et les infrastructures routières.

Le DOG du SCOT précise également que Marignane doit « promouvoir l'habitat, rééquilibrer la mixité et faire émerger de nouveaux espaces urbains en organisant leur articulation avec ceux existants » comme pour la zone du Vieux Piegonnier.

Les objectifs du PADD du PLUi :

Le PADD fixe une production de logements de 58 000 logements sur le périmètre de Marseille-Provence. Dans le bassin Ouest, Marignane est identifiée comme une centralité communautaire qui « accueille des densités d'emplois et de populations importantes ».

Le cahier communal du PADD fixe comme objectif la production de 1 500 logements à l'horizon 2030 afin d'accueillir 800 habitants. Cette nouvelle production doit permettre de diversifier l'offre notamment en logements locatifs sociaux. La réalisation de cet objectif privilégiera les capacités constructives existantes en milieu urbain, comme c'est le cas pour la zone du Vieux Pigeonnier. En effet, ce secteur se situe aujourd'hui à l'intérieur d'un tissu urbain constitué de logements collectifs et individuels.

Or, sur la période 2020 – 2022, la commune a livré 376 logements.

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

Dans le cadre du PLH métropolitain, la commune de Marignane est identifiée comme la centralité du bassin Ouest métropolitain et doit produire 102 logements par an dont 38 logements locatifs sociaux sur la période 2023 - 2028. Cette croissance apparaît comme indispensable pour répondre aux différents enjeux de la ville de demain : le desserrement des ménages, le renouvellement urbain, la croissance démographique, mais également le tourisme.

De plus, Marignane fait partie des communes carencées en logements sociaux avec un taux de 14,1% au regard de la loi SRU.

Les capacités constructives :

Au regard des orientations du PADD, une analyse des capacités constructives sur la commune de Marignane a permis d'identifier des terrains libres en zones urbaines et à urbaniser, conformément aux règles du PLUi applicables.

Concernant les zones urbaines, les études de capacités foncières résiduelles ont identifié un total théorique de 261 logements en collectif et un potentiel de 686 logements sous forme pavillonnaire.

Ces projets et gisements fonciers dans la tache urbaine restent insuffisants pour atteindre les objectifs du PADD, du PLH ainsi que de ceux de la loi SRU.

D'une part, l'analyse des capacités a mis en perspective un phénomène de rétention foncière des propriétaires. En effet, ce potentiel est difficilement mobilisable à court terme et il est prévisible que cette situation perdure encore plusieurs années au rythme de divisions foncières, d'autant que ces fonciers très petits ne permettront pas de réaliser un nombre significatif de logements collectifs et sociaux. Certaines divisions foncières dans la tâche urbaine ont permis une densification mais restent insuffisants pour atteindre les objectifs du PADD et du PLH.

D'autre part, un tiers de ce gisement est contraint pour la moitié Est du territoire de la commune par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Marseille-Provence (PEB) qui n'offre aucune réelle opportunité de développement résidentiel conséquent et qui interdit les habitats groupés.

Il apparaît donc un écart important de logements à produire à court et moyen terme, entre le potentiel théorique de capacités constructives et les objectifs à atteindre au PADD et du PLH sur la commune de Marignane.

Il est donc nécessaire de mobiliser de nouveaux fonciers, disponibles actuellement dans la zone AU1 du Vieux Pigeonnier. En effet ce secteur, identifié comme une dent creuse au sein de la tâche urbaine, permettra la production de logements dont des logements sociaux.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement de ce site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré et sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 du Vieux Pigeonnier sur le territoire de la commune de Marignane apparaît comme justifiée et s'inscrit pleinement dans les objectifs définis dans le Document d'Orientations Générales du Scot de Marseille-Provence, dans le PADD du PLUi et dans le PLH Métropolitain.

- **Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 du Toès :**

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

Situation géographique :

Le secteur du Toès couvre environ 33 hectares non urbanisés et situés au sud de la commune limitrophe de Gignac-la-Nerthe. Le site s'inscrit au pied de la butte de la Germaine, émergence boisée dans la plaine agricole et sur la rive gauche du Canal du Rove. Cet espace est constitué d'anciennes friches agricoles, mais offre une connexion aux grandes infrastructures de transports par la RD 48 qui longe le canal. Le secteur d'étude est entouré de vocations différentes et stratégiques à l'échelle Métropolitaine :

- Des zones d'activités dynamiques à proximité comme Les Florides et La Palun à l'Ouest ;
- Des espaces naturels ;
- Une plaine agricole ;
- Et un tissu résidentiel pavillonnaire à l'est et au sud.

Le site représente l'opportunité de créer une transition urbaine entre zone d'activité et les lotissements présents, d'autant que ces terrains ne sont pas contraints par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Marseille-Provence et offrent une réelle opportunité de développement résidentiel.

- Contexte réglementaire :

Dans le PLUi approuvé par modification n°3 le 18 avril 2024, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP n°MGN-03) a posé les principes d'un aménagement maîtrisé de ce secteur : « *Les objectifs sont à la fois de préserver et valoriser les espaces naturels sensibles existants sur le site et de développer un quartier en balcon sur le versant nord de la butte de la germaine. Un nouveau quartier intégré au grand paysage, faisant la part belle à la végétation, afin d'accueillir la biodiversité et d'offrir aux habitants et futurs résidents un cadre de vie attractif.* »

Le secteur fait également l'objet :

- D'un emplacement réservé (n°MGN 010/16m) inscrit sur l'avenue Général Raoul Salan (RD48) pour l'élargissement de la chaussée et la création d'un giratoire ;
- D'une servitude liée à une canalisation de transport de gaz sous haute pression qui interdit les modifications du profil du terrain, de toute construction et toute plantation d'arbres de haute tige ;
- Et le secteur est concerné par le PPRN « inondations » approuvé le 20 octobre 2000 qui interdit toute construction nouvelle dans la zone d'aléa fort au nord qui représente 8,8 ha.

Le projet :

Le projet envisagé sur 15 ha porte sur la création d'un quartier en balcon avec une production de 500 à 600 logements, soit une densité maximale de 50 logements à l'hectare. Ce programme comprend des logements collectifs et individuels groupés et laisse place aux espaces naturels ou paysagers.

L'urbanisation du secteur se fera sous la forme d'opérations d'ensemble permettant la réalisation des équipements et réseaux nécessaires et pourra se décomposer en deux opérations distinctes au sud et au nord.

La première phase de l'opération de 5,2 ha au sud de la zone, pourra accueillir environ 220 logements collectifs et individuels dont 34% de logements sociaux et une crèche. Une voie de desserte sera créée depuis la RD48 (avenue du Général Raoul Salan).

La programmation de la seconde tranche sera réalisée à moyen terme, et sera intégrée à la structure paysagère existante en piémont, afin de réaliser environ 300 logements dont 30% de logements sociaux. Cette tranche reste à définir sur les 10 hectares restants.

- Justification de l'ouverture à l'urbanisation

Les objectifs du SCOT de Marseille-Provence :

Le DOG du SCOT affirme que la commune de Marignane est une « centralité pivot du territoire métropolitain ». Marignane, ouverte sur les étangs de Berre et de Bolmon, est un pôle résidentiel et de services majeur du bassin Ouest. Elle constitue un pôle économique du territoire Métropolitain avec ses espaces d'activités (zones d'activités, Eurocopter notamment) bénéficiant d'une accessibilité exceptionnelle offerte par l'aéroport et sa plateforme aéroportuaire, la proximité des gares et les infrastructures routières.

Le DOG du SCOT précise également que Marignane doit « promouvoir l'habitat, rééquilibrer la mixité et faire émerger de nouveaux espaces urbains (zone d'urbanisation future du Toès notamment) en organisant leur articulation avec ceux existants ».

Les objectifs du PADD du PLUi :

Le PADD du PLUi réaffirme l'objectif de développement de Marignane, comme centralité de rayonnement Métropolitaine. Marignane joue un rôle structurant à l'échelle du bassin Ouest car elle « accueille des densités d'emplois et de population conséquentes ».

Le cahier communal du PADD fixe comme objectif la production de 1 500 logements à l'horizon 2030 afin d'accueillir 800 habitants. Cette nouvelle production doit permettre de diversifier l'offre notamment en logements locatifs sociaux. La réalisation des objectifs de production de logements privilégiera les capacités constructives existantes en milieu urbain. Celles-ci devraient favoriser la création d'environ 80% des objectifs résidentiels.

Sur la période 2020-2022 la commune a livré 376 logements.

Le PADD identifie le Toès comme une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle/mixte et conditionne son ouverture à l'urbanisation sur le long terme au raccordement à tous les équipements et réseaux.

Les objectifs du PLH Métropolitain :

Dans le cadre du PLH Métropolitain, la commune de Marignane est identifiée comme centralité du bassin Ouest et doit produire 102 logements par an dont 38 logements sociaux sur la période 2023 – 2028. Cette croissance apparaît comme indispensable pour répondre aux différents enjeux de la ville de demain : le desserrement des ménages, le renouvellement urbain, la croissance démographique, mais également le tourisme.

De plus, Marignane fait partie des communes carencées en logements sociaux avec un taux de de 14,1% au regard de la loi SRU.

Les capacités constructives :

Au regard des orientations du PADD, une analyse des capacités constructives sur la commune de Marignane a permis d'identifier des terrains libres en zones urbaines et à urbaniser, conformément aux règles du PLUi applicables.

Concernant les zones urbaines, les études de capacités foncières résiduelles ont identifié un total théorique de 261 logements en collectif et un potentiel de 686 logements sous forme pavillonnaire. Ces projets et gisements fonciers dans la tâche urbaine restent insuffisants pour atteindre les objectifs du PADD et du PLH et des objectifs de la loi SRU.

D'une part, l'analyse des capacités a mis en perspective un phénomène de rétention foncière des propriétaires. En effet, ce potentiel est difficilement mobilisable à court terme et il est prévisible que cette situation perdure encore plusieurs années au rythme de divisions foncières, d'autant que ces fonciers très petits ne permettront pas de réaliser un nombre significatif de logements collectifs et sociaux.

D'autre part, un tiers de ce gisement est contraint pour la moitié Est de la commune par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Marseille-Provence (PEB qui n'offre aucune réelle opportunité de développement résidentiel conséquent.

Il apparaît donc un écart important de logements à produire à court et moyen terme, entre le potentiel théorique de capacités constructives et les objectifs à atteindre au PADD et au PLH sur la commune de Marignane.

Il est donc nécessaire de mobiliser de nouveaux fonciers, disponibles aujourd'hui dans la zone AU1 du Toès, afin d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune et produire des logements aux typologies variées qui répondent aux objectifs de mixité sociale et de développement durable.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement de ce site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré et sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 du Toès sur le territoire de la commune de Marignane apparaît comme justifiée et s'inscrit pleinement dans les objectifs définis au Document d'Orientations Générales du SCOT, au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi et aux objectifs de production de logements sociaux du PLH.

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 (PLUi) Marseille-Provence et ses évolutions en vigueur ;
- 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 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°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Marseille-Provence ;
- Que ladite procédure fera 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 justifiée l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 du Vieux Pigeonnier et la zone AU1 du Toès, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et à la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.

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