

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 DORIOU - 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 - 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 - 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-009-16411/24/CM

**■ Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille-Provence -
Modification n°4 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU
du Centre-Ville Gare et de la zone AU de la Haute-Bédoule à Septèmes-les-
Vallons
93616**

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) Marseille-Provence le 19 décembre 2019.

Par délibération du 16 mars 2023, le Conseil de la Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°4 du PLUi 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 le 18 avril 2024.

Cette procédure de modification n°4 donnera lieu notamment à l'ouverture de zones AU fermées sur le périmètre du PLUi 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 Septèmes-les-Vallons :

- La zone AU1 du Centre-Ville / Gare à vocation d'habitat.
- Et de la zone AU2 de la Haute Bédoule à vocation économique.

Cette délibération a également pour objet de justifier le reclassement de la zone AU1 à vocation d'habitat du Sud Centre-Ville.

- **Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 du Centre-Ville / Gare :**

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

Situation géographique :

Le secteur Centre-Ville Gare de Septèmes-les-Vallons est une ancienne friche industrielle occupée dès le XIXe siècle par l'industrie chimique, dont l'activité s'est arrêtée en 2010. Il subsiste d'anciennes installations et une maison de maître classée dans le PLUi au titre du patrimoine industriel.

Il est situé sur l'avenue du 8 mai 1945, colonne vertébrale de la commune, à moins de 300 m de la mairie et des commerces du village mais également de la gare métropolitaine de Septèmes-les-Vallons, véritable pôle d'échanges avec son parking et sa connexion avec les transports en commun.

D'une superficie de 10 ha, il est bordé à l'Est et à l'Ouest par d'imposantes collines classées en zone Naturelle stricte (Ns), au Sud par le noyau villageois et au Nord par un habitat résidentiel.

Contexte réglementaire :

Le secteur du Centre-Ville Gare est classé en zone AU1 à vocation d'habitat avec une part de logements sociaux, et sera couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit le développement d'un projet urbain d'ensemble sur le site de la friche industrielle en cohérence avec l'existant.

Il s'agit de la dernière réserve foncière à vocation d'habitat de la commune qui est au cœur de la démarche écoquartier, mise en œuvre par la commune depuis la signature de la charte en 2015.

Les terrains font actuellement l'objet d'un portage par l'Etablissement Public Foncier (EPF) régional.

Concernant les risques, le site est couvert par une zone à prescriptions renforcées au titre du risque feux de forêt. De plus, le fond du vallon est soumis à un risque inondation au titre du PPRi approuvé le 22 décembre 2023.

Le projet :

La volonté de la commune est de reconvertir un ancien site industriel pollué en un projet urbain dans une démarche écoquartier. L'enjeu de ce projet est d'assurer une greffe urbaine de qualité avec le tissu ancien existant en terme fonctionnel, architectural et social. C'est pourquoi un zonage à vocation principale d'habitat sera appliqué sur l'ensemble de la zone.

La vocation première de cette zone est donc d'accueillir 350 logements dont 40% de logements sociaux sur l'ensemble du secteur.

Concernant les équipements, la maison de maître identifiée au PLUi au titre du patrimoine industriel pourra accueillir des équipements tertiaires.

De plus, afin de répondre à la demande des nouveaux habitants, un groupe scolaire sera construit sur la parcelle AP006 située à côté de la médiathèque Jorgi Reboul. Cette parcelle fait déjà l'objet d'un emplacement réservé (n°Z025).

Concernant l'aménagement et la mobilité, ce projet urbain, qui s'inscrit dans la continuité urbaine, valorise les équipements publics existants et projetés. L'avenue du 8 mai sera réaménagée en Cours provençal afin d'apaiser la circulation et réaménager l'espace public, notamment devant la médiathèque (aménagement d'un carrefour, élargissement des trottoirs, aménagement d'une piste cyclable, stationnements pour les bus scolaires notamment).

Une seule voie connectée à l'avenue du 8 mai desservira ce nouveau quartier : elle permettra ainsi d'accéder au centre culturel Louis Aragon et d'offrir un départ de promenade vers les massifs.

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

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

Le PADD indique que la commune de Septèmes-les-Vallons doit renforcer son rôle de centralité de bassin. Bien que doté de services administratifs conséquents, son noyau souffre d'une épaisseur urbaine encore insuffisante, d'un tissu commercial en situation fragile et plus globalement de densités d'emploi, de population et de commerces relativement faibles. Le renforcement de cette centralité doit passer par le projet d'écoquartier réunissant de l'habitat ancien, la gare SNCF et ses abords ainsi que la friche industrielle historique.

Par ailleurs, le cahier communal du PADD identifie le secteur du Centre-Ville/Gare comme secteur principal du développement urbain de Septèmes-les-Vallons, en travaillant à l'articulation entre l'existant et les espaces de développement. Ce site se prête à la réalisation « d'un projet urbain d'ensemble et multifonctionnel (habitat, commerce, bureau, équipements publics) avec équipements et services » et les formes urbaines adaptées constitueront l'essentiel de la réalisation des objectifs de production de logements. »

Concernant la production de logements, le PADD fixe une trajectoire de croissance démographique « moyenne » avec un gain de 620 habitants entre 2014 et 2030. Septèmes-les-Vallons doit produire 750 logements sur la période 2014-2030 soit 47 logements par an. La commune doit poursuivre la diversification de l'offre de logements, notamment de logements locatifs sociaux.

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

Le PLH métropolitain de 2023-2028 fixe comme objectif pour la commune de Septèmes-les-Vallons une production annuelle de 103 logements dont 52 logements sociaux. Cette croissance apparaît comme indispensable pour répondre aux différents enjeux de la ville de demain : le desserrement des ménages, le renouvellement urbain et la croissance démographique.

Le secteur du Centre-ville/Gare est identifié comme un gisement foncier mobilisable sur la période du PLH pour une échéance à moyen terme. De plus, il s'agit du gisement foncier pouvant accueillir le plus grand nombre de logements dans l'enveloppe urbaine déjà artificialisée.

Les capacités constructives :

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

Concernant les zones urbaines, la production de logements est estimée à environ 419 logements pour les années à venir. Certaines divisions parcellaires ont déjà permis une densification dans le tissu urbain existant ces dernières années mais les possibilités de divisions se restreignent fortement du fait de la surface limitée des parcelles ou de leur configuration.

Concernant les zones à urbaniser, le PLUi en identifie deux à Septèmes-les-Vallons (Centre-Ville/Gare et Sud Centre-Ville) qui auraient une capacité constructive théorique de 647 logements. Cependant, la zone AU Sud Centre-Ville ne pourra pas être ouverte du fait de sa très forte sensibilité paysagère et environnementale. Ainsi, un classement en zone naturelle est envisagé.

A contrario, la zone AU du Centre-Ville/Gare, qui est déjà largement artificialisée puisqu'il s'agit d'une ancienne friche à réhabiliter, apparaît comme un secteur plus opportun à urbaniser.

C'est pourquoi, au regard des possibilités restreintes en zones urbaines de produire des logements collectifs, l'ouverture de la zone AU du Centre-Ville/Gare, en tant que dernière réserve foncière en extension de la commune, est justifiée.

Par ailleurs, en complément des équipements existants sur la commune, un groupe scolaire sera construit sur une grande parcelle située sur l'avenue du 8 mai, en limite de la médiathèque, pour répondre aux besoins des nouveaux habitants. Cet équipement complètera les équipements de proximité : la médiathèque et les services tertiaires de la maison de maître.

Afin de répondre aux objectifs du PADD et du PLH, il est donc proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU1 Centre-Ville/Gare. Il est nécessaire de mobiliser le foncier disponible de cette zone AU, au regard de la volonté et la capacité de la commune de reconvertir un ancien site industriel en un projet d'écoquartier, pour répondre aux objectifs de production de logements notamment de logements sociaux.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 Centre-Ville répond aux objectifs du PADD et du PLH.

- **Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 de la Haute Bédoule :**

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

Situation géographique :

La zone AU2 à vocation économique de la Haute Bédoule située en entrée de ville, au sens de la loi Barnier, domine l'autoroute A7 ainsi que l'échangeur avec l'autoroute A51 et bénéficie ainsi d'une très bonne visibilité.

D'une superficie de 3,6 ha, elle est bordée par la zone d'activités de la Haute Bédoule, la zone pavillonnaire des Castors et une zone naturelle boisée. Ce secteur s'inscrit dans le prolongement du parc d'activités de la Haute Bédoule de 7 ha regroupant essentiellement de petites et moyennes entreprises dans le secteur de l'artisanat, du stockage et de la vente à distance.

La Haute-Bédoule comprend un lycée professionnel, un groupe scolaire et une crèche collective ; elle est desservie par une ligne de bus. Une voie sera aménagée depuis la rue de la Formation pour desservir la future zone économique.

Enfin, sa topographie étant très marquée (25 mètres de dénivelé et une pente de 19%), cette déclivité sera donc prise en compte par l'aménagement de deux plateformes.

Contexte réglementaire :

La zone AU2 est dévolue à un nouveau parc d'activités industrielles et artisanales, dans le prolongement de la zone d'activités actuelle pour accueillir des PME/PMI.

De plus, le secteur est concerné par une « marge réglementaire entrée de ville » délimitée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme. Les constructions et installations sont donc interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des axes routiers.

Enfin, concernant les risques, la zone est soumise à des prescriptions renforcées au titre du risque feux de forêt et des prescriptions liées à une ligne à haute tension.

Le projet :

Pour toutes ces raisons cette zone sera ouverte de façon partielle sur 1,5 hectares, sur les 3,6 hectares que représentent la zone AU.

Un zonage AUE à vocation d'activités économiques sera appliqué sur une partie du foncier, et le foncier restant sera classé en zone naturelle stricte sur les parties les plus pentues et les plus boisées. Enfin un zonage urbain sera appliqué sur le terrain déjà bâti situé en limite de la zone pavillonnaire des Castors Isabella.

Les vocations autorisées dans cette zone AUE seront exclusivement des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureau en lien avec les constructions autorisées. L'aménagement du secteur s'inscrira dans l'identité paysagère du site avec, notamment, la préservation des restanques.

Une piste de ceinture sera créée pour les véhicules de secours et une voirie sera créée en interne avec une aire de retournement.

En outre, une lisière végétale sera plantée en interface avec la zone résidentielle.

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

Le programme envisagé s'inscrit sur un foncier privé de 1,5 ha environ non bâti afin de développer une zone d'activité, en extension de la Z.A. de la Haute-Bédoule, pour répondre à la demande des entreprises locales qui recherchent du foncier pour se développer.

De par sa position, cette zone est dévolue à un nouveau parc d'activités industrielles et artisanales pour accueillir des PME/PMI.

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 ». 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 Haute-Bédoule.

Les objectifs du PADD du PLUi :

Le PADD réaffirme l'objectif de création de 65 000 emplois supplémentaires sur l'ensemble du territoire Marseille-Provence entre 2014 et 2030 et prévoit l'accueil du développement économique en favorisant l'équilibre sur l'ensemble du territoire entre habitants et emplois. Le bassin Centre qui comprend les communes de Marseille, Septèmes-les-Vallons, Plan-de-Cuques et Allauch doit accueillir 50 000 emplois, alors que le périmètre de Marseille Provence connaît un déficit de 140 hectares de foncier économique.

Cette zone AU2 permet donc de répondre en partie à la demande des entreprises en quête de foncier pour se développer.

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 implantés en milieu urbain. 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.

Dans le cahier communal du PADD, l'objectif affiché est d'affirmer le rôle de centralité de bassin de la commune de Septèmes-les-Vallons, notamment de contribuer à la dynamique économique locale, afin d'endiguer les pertes d'emploi et le chômage qui touchent plus particulièrement les Septèmois.

Septèmes-les-Vallons se fixe des objectifs de développement compatibles avec ses capacités constructives et affirme sa volonté de rééquilibrage en faveur de l'emploi. Le PADD vise à contribuer à la dynamique de créations d'emplois du bassin centre en prenant, entre autres, appui sur l'extension de la zone économique de la Haute-Bédoule qui compte une quarantaine d'établissements (commerce de détail, construction et industrie pour 205 emplois en 2021).

Le secteur de la Haute-Bédoule est identifié dans le PADD pour « renforcer la zone d'activités de la Haute-Bédoule et réaliser son extension afin de développer les activités artisanales » et « permettre le développement économique afin d'étoffer l'offre et créer des emplois dans les secteurs propices au développement ».

Le développement de ce secteur contribuera à la dynamique de création d'emplois du bassin centre et concourra ainsi à affirmer le rôle de centralité de bassin de Septèmes-les-Vallons qui souhaite maintenir sa dynamique de création d'établissements.

En effet, 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. Il en ressort le besoin de 1 450 hectares d'ici à 2030, afin de répondre aussi bien aux besoins d'implantation de nouvelles entreprises que de croissance des entreprises existantes, génératrices des emplois dont a besoin le territoire.

Les capacités constructives :

La position d'interface de Septèmes-les-Vallons entre Marseille Provence et le Pays d'Aix, conjuguée aux contraintes topographiques et aux coupures physiques liées aux infrastructures autoroutières et ferroviaires, conditionnent fortement l'urbanisation communale depuis plusieurs décennies. Si Septèmes-les-Vallons a longtemps prospéré dans des sites marqués par des sensibilités paysagères et environnementales, en fonds de vallons et sur les piémonts du massif de l'Etoile, un des objectifs est d'affirmer le rôle de centralité de bassin en contribuant à la dynamique économique locale, afin d'endiguer les pertes d'emploi et le chômage qui touchent de façon importante les Septèmes par rapport à d'autres territoires de la Métropole.

En effet, les zones d'activités économiques du Pré de l'Aube et de la Haute-Bédoule n'offrent plus de terrains libres pour l'accueil d'activités économiques car elles sont entièrement commercialisées. Il n'y a donc plus de foncier à vocation économique disponible dans le tissu urbain constitué. C'est pourquoi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de la Haute-Bédoule est justifiée.

Compte tenu des demandes de foncier économique des entreprises locales et de la rareté de foncier économique sur la commune de Septèmes-les-Vallons, il apparaît nécessaire de mobiliser ce dernier foncier en extension.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AU2 de la Haute-Bédoule accompagnée de la mise en place d'une OAP répond aux objectifs du PADD et du SCOT.

- **Justification du reclassement de la zone AU1 Sud Centre-Ville :**

- **Présentation globale du secteur :**

La zone AU à vocation d'habitat du Sud Centre-Ville se situe en interface entre le ruisseau de la Caravelle et la zone d'activités du Vallon du Maire. D'une superficie d'environ 6,5 hectares, le site est entièrement boisé et non construit, et est bordé de tous les côtés par des zones naturelles (Ns, Nt et Ne) ainsi que des Espaces Boisés Classés (EBC).

Concernant les risques, le site est couvert par une zone de prescriptions renforcées au titre du risque feu.

- **Justification du reclassement de la zone :**

Au regard des enjeux environnementaux, paysagers et des risques, ce site sera reclassé dans un zonage naturel strict (Ns) pour permettre sa conservation et confortera le corridor écologique identifié dans le SCOT de Marseille-Provence.

Ce reclassement répond par ailleurs au cahier communal du PADD qui préconise de « prendre en compte la liaison écologique principale dégradée qui traverse Septèmes et connecte, au plan écologique, les massifs de l'Etoile et de la Nerthe ».

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°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 n°URBA-001-7993/19/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal Marseille-Provence et ses évolutions en vigueur ;
- La délibération n°URBA-001-7993/19/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal Marseille-Provence ;
- La délibération n°URBA-003-16081/24/CM du Conseil de la Métropole 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.

Oùï 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 justifiée l'ouverture à l'urbanisation la zone AU1 du Centre-Ville / Gare et de la zone AU2 de la Haute Bédoule à Septèmes-les-Vallons, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et à la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone, et est justifié le reclassement de la zone AU1 du Sud Centre-Ville.

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