

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-010-16412/24/CM

**■ Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille-Provence -
Modification n°4 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU
de Besson-Giraudy, de la zone AU des Caillols, de la zone AU des Hauts de
Sainte-Marthe et de la zone AU de Ruissatel-Jouvène sur la commune de
Marseille
93617**

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 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 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 et/ou le reclassement de onze zones AU (AU1 à vocation d'habitat et AU3 à vocation mixte) sur la commune de Marseille :

- La zone AU1 Ruissatel-Jouvène (11^e arrondissement).
- La zone AU1 de la Treille (11^e arrondissement).
- La zone AU1 des Camoins (11^e arrondissement).
- La zone AU1 des Caillols (12^e arrondissement).
- La zone AU1 de Besson-Giraudy (14^e arrondissement).
- La zone AU1 des Hauts de Sainte Marthe (14^e arrondissement).
- La zone AU1 de Saint Mitre Nord (13^e arrondissement).
- La zone AU1 de Palama (13^e arrondissement).
- La zone AU1 de la Bétheline (13^e arrondissement).
- La zone AU3 Carrière du Vallon (16^e arrondissement).
- Et la zone AU3 Chemin de la Nerthe (16^e arrondissement).

Ces zones AU sont répertoriées dans l'annexe de la présente délibération.

Justification des ouvertures à l'urbanisation des zones AU à vocation d'habitat au regard du PADD du PLUi et du PLH métropolitain :

Ces ouvertures à l'urbanisation de zones AU répondent aux objectifs de production de logements et de logements sociaux inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi Marseille-Provence et dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal métropolitain approuvé le 22 février 2024.

D'une part, le PADD du PLUi fixe l'objectif de créer a minima 45 000 logements à l'échéance de 2030 en identifiant Marseille comme « centralité Métropolitaine ».

Or, depuis l'entrée en vigueur du PLUi début 2020, seulement 10 865 logements neufs ont été réalisés (chiffres 2020-2022).

D'autre part, dans le PLH métropolitain (2023-2028), la commune de Marseille porte un objectif annuel de production de 4 500 logements neufs sur la durée du PLH dont 2 300 logements abordables. 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.

Cet objectif de production de logements neufs est détaillé par arrondissements sur la durée du PLH. Ces objectifs par arrondissement concernés par des zones AU à vocation d'habitat sont les suivants :

- 1 836 logements neufs dont 462 logements sociaux dans le 11^e arrondissement ;
- 2 160 logements neufs dont 756 logements sociaux dans le 12^e arrondissement ;
- 2 280 logements neufs dont 456 logements sociaux dans le 13^e arrondissement ;
- Et 1 656 logements neufs dont 330 logements sociaux dans le 14^e arrondissement.

Certaines zones AU sont identifiées comme piste de production de logements dans le PLH : les Caillols et les Hauts de Sainte-Marthe.

Par ailleurs, le PLH conditionne cet objectif de production de logements à une densification intelligente en privilégiant l'aménagement public et les opérations d'ensembles. Il promeut la diversité de typologies des logements tant dans la forme urbaine que dans leur accessibilité.

Les capacités constructives sur Marseille :

Une analyse des capacités foncières a été menée sur le territoire marseillais, afin d'identifier les terrains libres en zones urbaines au regard des règles du PLUi applicables.

Au total les capacités foncières théoriques de densification attendues par arrondissement sont les suivantes :

- D'environ 1 100 logements dans le 11^e arrondissement ;
- D'environ 880 logements dans le 12^e arrondissement ;
- D'environ 2 400 logements dans le 13^e arrondissement ;
- Et d'environ 470 logements dans le 14^e arrondissement.

Il apparaît donc un écart entre les objectifs de production de logements du PLH par arrondissement et des capacités théoriques en zones urbaines. Cet écart est respectivement de plus de 730 logements, 1280 logements et 1 200 logements dans le 11^e, 12^e et 14^e arrondissements.

C'est pourquoi, une partie de ces objectifs de production de logements neufs doit se faire au travers de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU de la commune de Marseille car elles représentent des fonciers mobilisables sur le moyen ou long terme.

De plus, cette analyse a été mise en perspective avec le phénomène de rétention foncière de la part de leurs propriétaires. Ces terrains n'ont en effet pas été utilisés jusqu'à ce jour et il est, par conséquent, prévisible que cette situation perdurera encore plusieurs années pour la majorité d'entre eux. Quand bien même des fonciers libres viendraient à être mis sur le marché par leurs propriétaires, les caractéristiques de la majorité d'entre eux ne permettent pas de réaliser un nombre significatif de logements. A fortiori, la production de logements sociaux est d'autant plus problématique sur ces petits fonciers qu'elle est incompatible avec des programmes de très petites unités, pour des questions opérationnelles, de coût et de gestion.

En outre, seule une partie de cette capacité foncière se trouve être directement desservie par un transport en commun en site propre (TCSP). En effet, seuls environ 33 logements des capacités théoriques se trouvaient desservis par un TCSP dans le 11^e arrondissement, environ 61 logements dans le 12^e arrondissement et 153 logements dans le 14^e arrondissement.

En effet, le reste des capacités foncières est en partie impacté par la faiblesse des transports en commun et le faible maillage routier de certaines parties de ce territoire, constitué de nombreuses traverses et impasses.

Les objectifs du PADD du PLUi et du PLH métropolitain ne pourront être atteints en grande partie qu'avec des opérations qui nécessitent un foncier de taille relativement importante, mobilisable et aménageable et qui ne dépendent pas d'enjeux privés.

Pour toutes ces raisons les ouvertures partielles ou totales des zones AU à vocation d'habitat sur Marseille sont justifiées au regard des objectifs précités et des capacités constructives en zones urbaines.

Enfin, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de Marseille ont fait le choix dans cette procédure de modification n°4 de reclasser en zone naturelle ou agricole plusieurs dizaines hectares sur Marseille, qui étaient en zone AU fermées, afin de limiter l'étalement urbain et sanctuariser des zones agricoles ou naturelles.

- **La zone AU1 de Ruissatel-Jouvène (11^e arrondissement) :**

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

Situation géographique et contexte règlementaire :

La zone AU1 Ruissatel-Jouvène à vocation d'habitat, dans le 11^e arrondissement de Marseille, se trouve à la périphérie immédiate du noyau villageois de la Valentine et en contact direct avec une vaste zone pavillonnaire peu dense allant vers les Accates au pied du massif de la Salette. Il s'agit d'une zone AU1 à vocation d'habitat dont la ville de Marseille est majoritairement propriétaire.

Cet ancien secteur bastidaire a été au cours de ces dernières années aménagé en vue d'une urbanisation plus importante : une voie (la rue Raymond Pitet) et un complexe sportif ont été réalisés et l'école maternelle Jouvène-Valentine a été relocalisée.

Le site anciennement agricole est composé d'un vaste espace ouvert de prairie, d'un alignement d'arbres le long de la voie existante et d'un petit massif boisé.

Le quartier est bien desservi avec un accès à l'autoroute proche supportant une ligne de bus direct vers le centre-ville, mais connaît des difficultés de circulation avec la présence du centre commercial de la Valentine qui génère un flux de transit très important.

La proximité du noyau villageois permet d'accéder en moins de 10 minutes à pied à un ensemble de services de proximités : écoles, collèges, équipements sportifs et commerces.

Le site est à proximité immédiate d'un complexe sportif classé en UQP et de zones pavillonnaires classées en UP et en bordure immédiate d'une des branches du corridor écologique Calanques – Garlaban.

- **Justification de l'ouverture à l'urbanisation pour un programme de logements :**

Le programme envisagé exclusivement résidentiel s'inscrit sur un foncier d'un peu moins de 3 hectares partiellement bâti sur lequel est envisagé le développement de petits collectifs pour un total de 50 à 60 logements dont au moins 30% de logements sociaux.

Le programme prévoit donc une densité de 57 logements à l'hectares calculée sur l'assiette de projet, hors Espace Boisé Classé (EBC) et habitations existantes.

Le PADD du PLUi, identifie le centre urbain de la Valentine-Barasse, où se situe la zone AU comme un secteur contribuant à l'équilibre du territoire qui concentre « une offre importante de services, de commerces et d'équipements ». Il s'agit d'une « centralité en devenir » et son potentiel est à développer en lien avec une amélioration de sa desserte avec la gare de la Barasse et un système de bus sur autoroute. Il est également identifié dans le cahier communal de Marseille comme secteur où doit être maintenu une mixité habitat/activité. Ce secteur doit renforcer sa place de centralité afin de structurer le développement urbain de Marseille.

Ces objectifs de la centralité de Valentine-Barasse sont d'ailleurs identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Marseille-Provence qui « doit faire l'objet d'une intensification urbaine dans le cadre d'une politique ambitieuse de diversification de l'offre commerciale et économique, de création d'équipements publics ».

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU est donc justifiée au regard des capacités constructives précitées, des objectifs du PADD du PLUi, du PLH métropolitain et du SCOT Marseille-Provence.

• **La zone AU1 de la Treille (11^e arrondissement) :**

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

Situation géographique :

Le site de la Treille, qui se situe dans le 11^e arrondissement de Marseille, se trouve sur les piémonts du massif du Garlaban. Le secteur est à au pied du village de la Treille au milieu d'un tissu urbain de maisons pavillonnaires peu dense, relativement éloigné de toute centralité et des principaux équipements.

Le village de la Treille représente, avec l'histoire de Marcel Pagnol, une image forte de l'identité de la Provence et des communes de Marseille et d'Aubagne. Les vues depuis ce village perché méritent une protection et le maintien d'une nappe végétale à son pied. De plus, cet espace constitue un corridor écologique entre les massifs de la Salette et du Garlaban.

Une importante trame d'Espaces Verts Protégés (EVP) et d'EBC a été instaurée sur le secteur de Pluence, à l'ouest du site, et sur le massif du Garlaban afin de garantir cette triple protection patrimoniale, paysagère et écologique. Le nouveau zonage recevra donc en cohérence des protections visant à finaliser cette trame verte.

Concernant le contexte bâti, le secteur est bordé par un tissu pavillonnaire relativement peu dense, zoné en UP2, qui permet le développement de l'habitat individuel avec des emprises au sol de 20%, et en UP1 avec des emprises au sol de 10% au regard de la proximité du massif et du village de la Treille. Son urbanisation récente s'est faite également sous forme de maisons individuelles diffuses desservies par des voies en impasse peu organisées et avec le maintien d'important espace de jardin.

Contexte réglementaire :

Le secteur, classé en zone AU1 lors de l'approbation du PLUi en 2019, a fait l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme avant cette date. Ces dernières ont cristallisé des droits à construire qui ont été mis en œuvre progressivement ces dernières années.

Dans la même période, une servitude d'utilité publique de protection du canal de Marseille a été étudiée et un porter à connaissance a été réalisé auprès des communes. Cette servitude gèle sur une bande de 15 à 20 mètres toute urbanisation réduisant de fait les capacités résiduelles de la zone.

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

Suite aux droits à construire générés avant l'approbation du PLUi, la zone qui représente environ 3 hectares est en grande partie construite. Il ne reste environ que 4 000m² de terrains à bâtir, directement desservis par la voie principale du quartier (route de la treille) et par les réseaux. Cette zone n'a donc plus les caractéristiques juridique et urbaine d'une zone AU.

La densification de ce type de tissu apparaît dès lors peu réaliste en termes de desserte dans l'épaisseur de la zone, en termes de capacité de mutation d'un tissu récent et non compatible avec le maintien d'espaces verts généreux exigés par les protections vues précédemment.

Il convient donc de reclasser ce secteur en zone urbaine. Un zonage UP1 permettant le développement de l'habitat individuel avec des emprises au sol limitées à 10%, sera appliqué sur le site de la Treille et sera assorti d'un EVP de catégorie 2. La capacité constructible restante du site est d'environ trois constructions.

• **La zone AU des Camoins (11^e arrondissement) :**

- **Présentation globale du secteur :**

Situation géographique :

La zone AU1 à vocation d'habitat des Camoins, qui se situe dans le 11^e arrondissement de Marseille, se trouve sur les piémonts du massif du Garlaban. Le secteur est accolé au village des Camoins au milieu d'un tissu urbain de maisons pavillonnaires peu denses.

Il présente une forte topographie et un important couvert boisé.

Concernant le contexte bâti, le secteur est bordé par un tissu pavillonnaire relativement dense classé en UP2b pour permettre le développement de l'habitat individuel où les emprises au sol sont limitées à 20%.

Contexte réglementaire :

La zone a été classée en AU1 dans le PLUi en 2019 afin de permettre une extension de la centralité villageoise.

Par ailleurs, une servitude d'utilité publique de protection du canal de Marseille a été étudié et un porter à connaissance a été réalisé auprès des communes. Cette servitude gèle sur une bande de 20 mètres toute urbanisation réduisant de fait totalement les capacités résiduelles de la zone urbaine inscrite.

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

Suite aux droits à construire générés avant l'approbation du PLUi, la zone qui représente environ 8 000m² est déjà construite. Il ne reste plus de terrains à bâtir.

De plus, aucune amélioration de la desserte n'a été réalisée car le projet de la RD4D matérialisée par un emplacement réservé n'a pas été mis en œuvre.

La densification de ce type de tissu apparaît dès lors peu réaliste en termes de capacité de mutation d'un tissu récent et non compatible avec la protection du canal de Marseille.

Cette zone n'a donc plus les caractéristiques juridique et urbaine d'une zone AU. Il convient donc de la reclasser dans le zonage le plus approprié.

Pour toutes ces raisons, auxquelles s'ajoutent le relief du site et sa qualité environnementale, le site sera classé en zone naturelle (N) à l'exception d'une bande de terrain déjà construite qui sera classée en zone urbaine.

La partie sud du site sera classée en UP2b, zone dans lesquelles les emprises aux sols sont limitées à 20%. Aucune potentialité de construire n'est associée à ce nouveau zonage compte tenu de la présence du canal de Marseille et de la protection réglementaire qui s'y applique autour.

• **La zone AU1 des Caillols (12^e arrondissement) :**

- **Présentation globale du secteur :**

Situation géographique :

Le site de projet des Caillols, dans le 12^e arrondissement de Marseille, se trouve sur les piémonts du cirque de Saint Julien et de la colline de la Serviane. Le secteur est à l'interstice entre un ancien noyau villageois et une urbanisation plus récente des années 1970-80 qui a fait la part belle aux espaces extérieurs et aux jardins paysagers. Le site présente une imbrication d'espaces agricoles (ferme pédagogique), de collines boisées et des parcs qui devront être valorisés.

La complexité de l'évolution urbaine liée à son historique réglementaire impacte également l'état actuel de cette zone avec une très forte hétérogénéité de l'occupation du sol : des poches d'habitats pavillonnaires, des hameaux avec des niveaux de desserte très variables et des résidences récentes rendant la lisibilité de la trame urbaine complexe. Le fonctionnement urbain actuel qui en résulte ne permet pas d'identifier une centralité claire avec une dilution entre l'attractivité du noyau villageois de Saint Barnabé, le noyau villageois des Caillols peu attrayant et le centre commercial Casino.

Le secteur est bien desservi avec un accès à l'autoroute proche et une ligne de tramway dont le terminus actuel se situe au centre du site, devant le centre commercial du Casino. Une extension du tramway vers l'est du site est à l'étude. Cependant, les trajets pendulaires domicile-travail en voiture restent conséquents.

Contexte réglementaire :

La zone des Caillols d'environ 20 hectares est une zone AU1 à vocation principale d'habitat.

Le site est bien desservi puisqu'il se situe en zone de bonne desserte.

L'aménagement existant résulte d'une première Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) créée en 1978 qui a été réalisée en grande partie puis clôturée en 2021. Les secteurs résiduels sont l'objet de d'une étude actuelle et des études urbaines ont été lancées en 2019, en vue d'une nouvelle proposition d'aménagement plus adaptée au contexte et aux enjeux.

Sur le site, la Ville de Marseille et la Métropole sont propriétaires d'un certain nombre de parcelles, acquises dans le cadre de l'ancienne ZAC. Le projet vise donc à valoriser ce secteur à l'occasion d'un nouveau projet urbain avec l'extension du groupe scolaire des Caillols, la relocalisation de la Mairie de secteur et la réhabilitation du site de l'hyper-marché Casino.

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

Le programme envisagé s'inscrit sur un foncier d'une vingtaine d'hectares partiellement bâti sur lequel est envisagé le développement d'une nouvelle centralité urbaine et le développement de petits collectifs pour un total de 1 000 à 1 200 logements environ dont au moins 30% de logements sociaux. Cette urbanisation s'accompagnera de la modernisation complète de l'offre commerciale et des services, ainsi que des services publics.

Le site des Caillols est identifié dans le cahier communal de Marseille du PADD du PLUi comme un site bénéficiant de voiries, réseaux et dessertes de transport en commun permettant d'imaginer une intensification urbaine. Le site est également identifié dans le PADD comme un « pôle important organisé autour d'un grand hypermarché » dont la mutation et la réorganisation doivent être favorisées.

Le secteur des Caillols est par ailleurs identifié dans le PLH métropolitain comme piste de production de logements sur le long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU est donc justifiée au regard des capacités constructives précitées, des objectifs du PADD du PLUi et du PLH métropolitain.

• **La zone AU1 de Besson-Giraudy (14^e arrondissement) :**

- **Présentation globale du secteur :**

Situation géographique :

La zone AU1 de Besson-Giraudy de 15,2 hectares est située dans le 14^e arrondissement de Marseille. Il s'agit de terrains localisés aux abords directs de la traverse du Vieux Moulin qui est une voirie aménagée dans le cadre du projet de renouvellement urbain (PRU) Saint-Joseph, aujourd'hui terminé.

Ces terrains actuellement en friche forment un espace ouvert en pente vers le sud bénéficiant de vues remarquables vers la rade de Marseille et les Calanques. On retrouve en limite sud les vestiges du Château Faguest, au nord des espaces à vocation agricole autour du canal de Marseille et à l'est trois maisons individuelles.

Contexte réglementaire :

Des études urbaines ont été lancées sur le quartier entier de Besson-Giraudy en vue d'une proposition d'aménagement plus adaptée au contexte et aux enjeux. Ces études ont abouti à la réalisation d'une OAP d'intention, qui couvre une centaine d'hectares, dans le PLUi approuvé en décembre 2019.

La zone AU1 de Besson-Giraudy se situe au cœur de cette OAP d'intention sur une surface d'environ 4 hectares et est à vocation principale d'habitat destinée à accueillir des logements.

L'objectif de cette zone AU1 était de finaliser et accompagner les opérations de renouvellement urbain du PRU Saint-Joseph qui est aujourd'hui terminé, en proposant une programmation urbaine variée, afin de participer à son désenclavement et ainsi l'intégrer à la ville.

En voisinage immédiat du site, on trouve les zonages suivants :

- Une zone UC1 au Sud et UC2 à l'ouest qui sont des secteurs à dominante d'habitat collectif.
- Une zone A2 à l'Est qui est un secteur agricole qui s'inscrit dans la continuité du futur parc agricole métropolitain.
- Une zone naturelle Nh au Nord-Est qui correspond aux franges du Vallon Dol.
- Et une zone UQP au Nord-Ouest à dominante d'équipements de proximité.

Le projet :

La zone AU1 sera reclassée selon différents zonages :

- Au Sud, pour les terrains desservis par la traverse du Vieux Moulin, en zone AUH à vocation principale d'habitat sur une superficie de 4 hectares.
 - Au Nord, à proximité de la zone d'équipements, en zone UQP à vocation d'équipements de proximité afin de permettre la réalisation d'un stade qui est déjà matérialisé dans le PLUi par un emplacement réservé d'équipement sportif (L-010).
 - A l'Ouest, en zone UEa correspondant à une activité économique existante sur des terrains déjà bâtis.
 - Et le reste de la zone au centre, au Nord et à l'Ouest, en zone Nh à vocation naturelle occupée par un habitat diffus existant pour environ 8 hectares sur les 15 de la zone.
- Justification de l'ouverture à l'urbanisation et du reclassement de la zone**

Pour l'ouverture partielle de la zone à vocation d'habitat (AUH) :

Le programme envisagé s'inscrit au sud de la zone AU1, sur un foncier de 4 hectares, le long de la traverse du Vieux Moulin récemment élargie (avec trottoir et stationnement) sur lequel est envisagé environ 180 logements dont 30 % de logements sociaux réalisés suivant plusieurs formes urbaines : immeubles collectifs au sud et logements intermédiaires au nord en franges des espaces agricoles.

Il est à noter que la partie Est de la traverse du vieux moulin est déjà bâtie sur sa partie haute. La zone AUH proposée vient donc terminer l'urbanisation du secteur en cohérence avec les travaux réalisés sur cette voirie (deux voies voiture, voie vélo, trottoirs, stationnement).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU est donc justifiée au regard des capacités constructives précitées, des objectifs du PADD du PLUi et du PLH métropolitain.

Pour le reclassement partiel de la zone (économie, équipements, etc) :

Pour le secteur de Besson-Giraudy, le PADD prévoit :

- « De préserver et restaurer dans la ville des espaces verts composant la trame verte écologique, et présentant également une valeur paysagère et/ ou sociale, à la fois en cœur de ville et à l'intérieur des corridors de liaison avec les grands massifs notamment du massif de l'Etoile au parc Fontosbcure via les secteurs de Besson-Giraudy ».
- Et de « préserver des espaces à potentiel agronomique élevé contribuant par ailleurs à la mise en valeur des paysages et à la gestion des risques naturels, à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques notamment les secteurs de Bessons Giraudy ».

C'est pourquoi la majorité de la zone AU sera reclassée en zone naturelle Nh, afin de préserver le caractère naturel ainsi que le potentiel agronomique élevé du site.

Le reste du secteur sera reclassé dans la zone urbaine immédiatement voisine :

- Sur les franges au Nord quelques parcelles seront reclassées en zone urbaine UQP à vocation d'équipement pour permettre la réalisation d'un équipement sportif qui fait déjà l'objet d'un emplacement réservé sur environ 1 hectare.
- A l'Ouest des parcelles seront classées en zone économique UEa en fonction de l'occupation effective des sols, c'est-à-dire, des terrains déjà bâtis sur lesquels sont implantés une activité économique.

- **La zone AU1 des Hauts de Sainte Marthe (14^e arrondissement) :**

- **Présentation globale du secteur**

Situation géographique et contexte règlementaire :

La zone AU1 à vocation d'habitat de Sainte Marthe se situe dans le 14^e arrondissement de Marseille qui est établi au pied des petites collines bordant au sud-ouest le massif de l'Étoile. Elle se divise en deux parties pour une surface d'environ 48 hectares.

La zone de Sainte Marthe fait partie de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe créée en 2004 qui couvre environ 150 hectares.

Concernant le contexte bâti, le secteur est bordé par un tissu pavillonnaire peu dense à très dense classé en UP1, UP2b, UP3 et UP4 pour permettre le développement de l'habitat individuel où les emprises au sol sont limitées respectivement à 10%, 20%, 30% et 40%. Une petite poche d'UC2 se trouve en limite ouest permettant de développer des collectifs en R+4.

Il s'agit majoritairement d'un secteur agricole exploité avec quelques maisons individuelles, bordé au nord par le canal de Marseille.

Concernant la vocation agricole du site, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le 24 octobre 2019 les axes stratégiques du plan d'action de la Métropole en faveur de l'agriculture urbaine. L'axe 2 mobilise l'agriculture urbaine au service d'une ville durable et annonce la création d'un vaste parc agricole en piémont des massifs de l'Etoile. Le 15 octobre 2020, la Métropole a approuvé les principes et objectifs du projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile où se situe le secteur de Sainte Marthe, de sa gouvernance et de ses implications opérationnelles.

Le projet :

La zone AU de Sainte Marthe sera classée en plusieurs zonages.

Premièrement, afin de prendre en compte le projet de Parc agricole, il est nécessaire de classer la majorité de la zone AU1 de Sainte Marthe d'une part en zonage naturel Nh pour les parcelles ayant une vocation naturelle habitée, et d'autre part, en zonage agricole A1 pour les parcelles bâties ou non à vocation agricole afin de sécuriser le développement de l'agriculture. Ce classement en zonage A ou N représente environ une vingtaine hectares, soit la grande majorité de la zone.

Ces zonages permettront de limiter fortement l'urbanisation dans ce secteur où les enjeux écologiques et les potentialités agronomiques de sols sont forts.

Dans ce sens, le PADD cite le secteur de Sainte-Marthe lorsqu'il vise l'objectif suivant : « préserver des espaces à potentiel agronomique élevé, contribuant par ailleurs à la mise en valeur des paysages et à la gestion des risques naturels, à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ». Il encourage également sur ces espaces « des projets axés sur les circuits courts, l'agriculture biologique ».

Deuxièmement, une partie du site à l'extrémité Est sera classée en zone AUH à vocation d'habitat sur un foncier privé d'environ 2,3 hectares afin de produire 90 logements dont 30% de logements sociaux.

Troisièmement, à l'extrémité Ouest de la zone, une partie du site sera classée en zone urbaine dans la continuité du zonage voisin, afin de permettre l'extension d'une maison de retraite.

Quatrièmement, sur certaines franges des parcelles bâties appartenant à des particuliers seront classées dans le zonage voisin immédiat :

- En zone pavillonnaire, les habitations existantes dans lesquelles les emprises aux sols sont limitées.
- Et en UQP sur les parcelles appartenant à l'Association Régionale pour l'Insertion (ARI) reconnue d'intérêt général qui vise à promouvoir et faciliter le soutien à l'intégration des personnes en situation de handicap ou en difficulté.

- **Justification de l'ouverture à l'urbanisation et du reclassement de la zone**

Pour l'ouverture partielle de la zone à vocation d'habitat (AUH) :

A l'extrémité Est de la zone AU, un terrain d'environ 2,3 hectares sera classé en zone AUH à vocation d'habitat afin de produire 90 logements dont 30% de logements sociaux entre l'Avenue du Merlan et la Traverse des Pâquerettes.

Le terrain est identifié comme une « dent creuse » car il est entouré au Nord et à l'Est par de l'habitat individuel groupé ou pavillonnaire et par quelques immeubles. Il jouxte au Sud le projet de commissariat du 13^e et 14^e arrondissement et se situe à proximité du campus universitaire de Saint-Jérôme. Le terminus du BHNS est implanté le long de la rue du Père d'Ail à 150 mètres environ au Sud. Il est donc bien desservi par les transports en commun.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU est donc justifiée au regard des capacités constructives précitées, des objectifs du PADD du PLUi, du PLH métropolitain et du SCOT Marseille-Provence.

Pour le reclassement partiel de la zone (UP1, UP3...) :

Sur certaines franges déjà urbanisées et desservies en voies et réseaux, certaines parcelles, représentant environ trois hectares, seront reclassées en zone urbaine.

D'une part, à l'extrémité Ouest de la zone, l'unité foncière appartenant à une maison de retraite sera classé en zone urbaine afin de permettre son extension.

D'autre part, à l'Est de la zone AU, sur le secteur de Santa Cruz, les parcelles déjà bâties seront classées dans le zonage immédiat voisin en UP1 et UP3 où les emprises aux sols sont limitées respectivement à 10% et 30%. Ces modifications de zonage entraînent peu de nouveaux droits à construire dans la mesure où ces terrains sont déjà partiellement occupés par des maisons individuelles.

A l'extrémité Sud de la zone de Sainte Marthe se trouve des terrains occupés par l'Association Régionale pour l'Insertion (ARI) qui vise à promouvoir et faciliter le soutien à l'intégration des personnes en situation de handicap ou en difficulté. Depuis plus de 35 ans, l'ARI s'organise autour du principe de soutien à l'intégration sociale, scolaire, culturelle et professionnelle avec la nécessaire dimension de soins.

L'unité foncière appartenant à cette association qui se situe dans la zone AU sera donc classée en UQP à vocation d'équipement de proximité afin de permettre la réalisation d'un chapiteau.

- **La zone AU1 de Saint-Mitre Nord (13^e arrondissement) :**

- **Présentation globale du secteur :**

Situation géographique et contexte règlementaire :

La zone AU1 de Saint Mitre Nord se situe dans le 13^e arrondissement de Marseille, au sein du quartier de Saint-Mitre, qui occupe un petit coteau à base de roche dominant, un vallon entre les premiers contreforts du Massif de l'Étoile, les collines de vento et les monticules surplombant Saint-Jérôme. Le canal de Marseille traverse le quartier.

La zone a été classée en AU1 dans le PLUi en 2019 afin de permettre la densification de ce secteur en lien avec la réalisation de l'emplacement réservé pour création de voirie qui traverse le site.

Concernant le contexte bâti, le secteur est bordé par un tissu pavillonnaire peu dense à très dense classé en UP1, UP2b, UP3 et UP4 pour permettre le développement de l'habitat individuel où les emprises au sol sont limitées respectivement à 10%, 20%, 30% et 40%. Une petite poche d'UC2 se trouve en limite ouest permettant de développer des collectifs en R+4.

Il s'agit majoritairement d'un secteur agricole d'environ cinq hectares exploité avec quelques maisons individuelles, bordé au nord par le canal de Marseille. De plus, le secteur est traversé par une zone d'écoulement concentré liée au ruissellement qui limite l'urbanisation.

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

La vocation et l'usage agricole du site doivent être préservés.

C'est pourquoi, la majorité de cette zone AU sera classée en zone agricole A2, qui a pour objectif de concilier le développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage. Ce passage en zone agricole représente environ quatre hectares sur les cinq de la zone.

Quelques parcelles déjà bâties, sans lien avec l'activité agricole, seront reclassées dans les mêmes zonages urbains que les terrains voisins :

- En UP2b, les habitations existantes au sud-est et au centre du site, zone dans laquelle les emprises aux sols sont limitées à 20%.
- Et en UP3, l'habitation existante à l'ouest, zone dans laquelle l'emprise au sol est limitée à 30%.

- **La zone AU1 de Palama (13^e arrondissement) :**

- **Présentation globale du secteur :**

Situation géographique et contexte règlementaire :

La zone AU1 de Palama, qui se situe dans le 13^e arrondissement de Marseille, se trouve sur les piémonts du massif de l'Etoile et plus précisément, au nord du village de Château Gombert, au milieu d'un tissu urbain de maisons pavillonnaires peu dense. Elle couvre un peu moins de 4 hectares.

La zone a été classée en AU1 à vocation d'habitat dans le PLUi approuvé en 2019 afin de permettre la densification de ce secteur en lien avec la réalisation de l'emplacement réservé pour élargir la voirie bordant le site.

Concernant le contexte bâti, le secteur est bordé au sud, à l'est et à l'ouest par un tissu pavillonnaire peu dense classé en UP1 et UP2b pour permettre le développement de l'habitat individuel où les emprises au sol sont limitées respectivement à 10% et 20%. Au nord, une zone Ns est présente, il s'agit d'une incursion du massif de l'Etoile, avec des terrains fortement boisés et pentus. Un espace boisé classé a d'ailleurs été délimité dans la zone AU1 afin de faire le lien avec la zone Ns.

Il s'agit donc majoritairement d'un ancien secteur à vocation agricole avec quelques maisons individuelles à l'ouest.

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

La vocation et l'usage agricole du site doivent être préservés ainsi que les masses boisées au nord et au cœur du site.

C'est pourquoi, la majorité de cette zone AU sera classée en zone agricole A1 pour laquelle une préservation stricte doit être garantie afin d'assurer un usage agricole des terrains.

Enfin, quelques parcelles déjà bâties sur les franges ouest et nord seront classées en zone UP2b dans laquelle les emprises sont limitées à 20% dans la continuité du zonage existant.

Par ailleurs, au vu de la qualité paysagère du site et plus particulièrement des haies présentes, des protections de linéaire d'arbres seront ajoutées.

• **La zone AU1 de la Bétheline (13^e arrondissement) :**

- **Présentation globale du secteur :**

Situation géographique et contexte règlementaire :

La zone AU1 à vocation d'habitat de la Betheline se situe dans le 13^e arrondissement de Marseille et couvre environ 13 hectares.

Il s'agit d'une zone qui comprend dans sa partie Est l'ancien monastère de la Bétheline. Niché à l'orée des collines, ce secteur situé entre le quartier des Médecins à l'Est et celui de Palama au nord-ouest, dans lequel résidaient les missionnaires du Sacré-Cœur, confrérie religieuse, était à l'abandon depuis une vingtaine d'années.

Aujourd'hui, il a été repris par une fondation qui porte un projet innovant d'économie sociale et solidaire pour initier de l'agroécologie. Le domaine a pour vocation de devenir une terre pionnière d'agriculture biologique méditerranéenne, durable et périurbaine. Ce tiers-lieu de génie écologique conciliera ainsi agroécologie, recherche, expérimentation mais aussi formation des jeunes du territoire sur ces métiers et les pratiques respectueuses du vivant. La ferme urbaine, pierre angulaire du projet, sera axée sur l'agroécologie et l'agroforesterie pour un maraîchage bio intensif.

Concernant le contexte bâti, le secteur est entouré d'un tissu pavillonnaire peu dense à dense classé en UP1 et UP2b pour permettre le développement de l'habitat individuel où les emprises au sol sont limitées respectivement à 10% et 20%. A l'Ouest, le site est bordé par une zone naturelle (Ns) inconstructible avec des espaces boisés classés (EBC). En limite Nord, une zone agricole A2 est présente, témoin de la vocation agricole de ce secteur.

La zone a été classée en AU1 dans le PLUi adopté en 2019 afin de permettre la densification de ce secteur en lien avec la réalisation de l'emplacement réservé pour voirie traversant le site.

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

Le potentiel de constructibilité du site est à préserver tant que la voirie n'a pas été réalisée. Aussi, la quasi-totalité de la zone est maintenue en zone AU1.

Seules les parcelles bâties à l'extrémité est de la zone AU, sont basculées dans le zonage courant immédiatement voisin, soit UP1, afin de permettre les réhabilitations des bâtiments existants, en lien avec le projet de tiers-lieu écologique. Un axe d'écoulement diffus sur l'extrémité Nord Est de la future zone UP1 passe sur un bâtiment et un EVP de catégorie 1 est institué sur le sud du terrain occupé par une prairie à préserver.

• **La zone AU3 de la Carrière du Vallon (16^e arrondissement) :**

- **Présentation globale du secteur :**

Situation géographique :

La zone AU3 « Carrière du Vallon » à vocation mixte, qui couvre une surface de 22 hectares, se situe dans le 16^{ème} arrondissement de Marseille en limite d'urbanisation, à l'interface directe avec les zones naturelles du massif de la Nerthe et le littoral.

Le site est scindé en deux parties.

La première partie est située au nord, enclavée entre les massifs forestiers et correspond à l'ancienne carrière du Vallon. A travers le temps, les activités préexistantes de la carrière ont façonné le site en y laissant un sol nu, rocailleux, dénué de faune et de flore. On y retrouve également des plateformes de déblais et remblais, donnant au site une topographie caractéristique des anciennes carrières. Actuellement, la zone est occupée par des dépôts de containers. De par la topographie en cuvette, ces dépôts ne sont pas visibles depuis le littoral.

La seconde partie au sud est reliée par la route du Rove à la partie nord, se situant au niveau de la RD568. Elle est actuellement occupée par une activité de stockage de bateaux sur une surface d'environ 2,6 hectares. Si les hauteurs des constructions existantes sont de faible hauteur et donc peu visibles, l'activité n'en reste pas moins consommatrice d'espace, et le secteur a pour enjeu majeur de se trouver en entrée de ville.

En matière d'accessibilité, l'ensemble de la zone se fait essentiellement par la route départementale ainsi que la route du Rove pour accéder à la partie nord. Cette dernière n'est utilisée que par l'entreprise qui détient la gestion des containers puisque la route se termine en impasse.

Concernant le paysage, la zone AU se caractérise par une topographie très marquée le long du littoral, ayant un impact paysager fort depuis celui-ci.

Contexte réglementaire :

Le secteur est une zone AU3 à vocation mixte entouré par du zonage naturel Ns et Nh sur le littoral.

Trois emplacements réservés sont identifiés sur le site : le premier est voué à l'élargissement de la RD568 au sud de la zone, le deuxième a pour projet la réalisation d'un bassin de rétention tout au nord du site, le troisième emplacement a pour objectif la réalisation d'espaces publics.

Le site est fortement impacté au titre des enjeux environnementaux puisqu'un EBC remarquable au titre de la loi Littoral y est identifié. Il est également concerné par un risque de mouvements de terrain et se situe pour partie en zone inconstructible du PPRIF. Enfin, la zone AU se situe à proximité d'une zone Natura 2000.

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

Le PADD mentionne le secteur à plusieurs reprises.

D'une part, le cahier communal de Marseille indique que le littoral marseillais doit valoriser sa relation avec la ville et un des objectifs est la « préservation des principaux panoramas sur la rade et la qualité paysagère des séquences routières d'entrée de ville, dont [...] les routes du Rove ».

D'autre part, le cahier communal indique que le secteur de la Nerthe/Estaque, où s'inscrit la zone AU, doit être structuré notamment par la « reconversion des carrières et sites industriels délaissés du secteur Nerthe/Estaque dans une logique de développement et de préservation en veillant à la cohérence d'ensemble ».

Cet objectif est, par ailleurs, identifié dans le SCOT qui recommande de « réhabiliter les anciennes carrières pour permettre leur réinsertion dans l'environnement ; dans le cas où elles présentent un intérêt écologique avéré, envisager une intégration dans le mieux environnement ».

C'est pourquoi, en cohérence avec les objectifs du PADD et du SCOT, et au regard de la morphologie actuelle du site, la Métropole et la Ville de Marseille ont fait les choix suivants :

- Classer en zone naturelle (Ne) la partie nord d'environ 15 hectares anciennement occupée par des activités de carrière car ce zonage couvre « des sites naturels devant faire l'objet d'une réhabilitation (ancienne carrière par exemple) » et en zone naturelle stricte (Ns) zones boisées à protéger.
- Classer en zone UQi la partie sud notamment pour permettre le bon fonctionnement et la requalification de la route du Rove et de la route départementale car ce zonage est principalement dédié au fonctionnement des infrastructures de déplacements.
- Classer la partie sud-ouest, où se situe le parking à bateaux, en zonage économique sur 2,6 hectares dédié à l'activité logistique afin d'anticiper l'éventuelle cessation de l'activité de stockage de bateaux.

• **La zone AU3 du Chemin de la Nerthe (16^e arrondissement) :**

- **Présentation globale du secteur :**

Situation géographique :

La zone AU3 à vocation mixte « Chemin de la Nerthe » d'environ 2,76 hectares se situe dans le 16^e arrondissement de Marseille.

Située sur le piémont du massif de la Nerthe, au sud de la carrière Lafarge (exploitation de granulats), la zone, en pente montante du sud vers le nord, est délimitée par le chemin de la Nerthe, ainsi que par la voie ferrée au sud.

L'occupation du sol se divise en deux parties : la partie nord est aujourd'hui occupée par une zone d'habitat individuel, et la partie sud est actuellement inoccupée.

En matière d'accessibilité, le site profite d'une desserte confidentielle avec un passage sous la voie ferrée, continuant vers une voie unique dans une ruelle unique. L'accès poids lourds à la carrière Lafarge se fait directement par le nord, à travers la carrière Samin, permettant ainsi de préserver le site du trafic généré par les circulations importantes liées à l'activité de la carrière.

Cette zone AU présente comme enjeux principaux d'être en interface ville/espace naturel, de disposer d'un accès limité depuis le chemin de la Nerthe (traversée de tissu ancien, rues étroites et en pentes en amont), et enfin d'être exposé à des nuisances sonores relativement importantes.

Contexte réglementaire :

Le secteur est une zone AU3 entourée d'une zone naturelle stricte au nord, du zonage pavillonnaire très peu dense au sud et à l'est du secteur (UM et UP). Un zonage UQI permettant l'entretien des grandes infrastructures de déplacement est situé sur la voie ferrée.

Plusieurs emplacements réservés ayant pour vocation la création de voirie traversent la zone.

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

Le PADD mentionne le secteur de l'Estaque à plusieurs reprises et donne comme objectifs de :

- « Valoriser la qualité des paysages à une échelle resserrée en encadrant les aménagements futurs » notamment « encadrer les évolutions urbaines des quartiers en balcon tels que l'Estaque, [...], afin de conserver des ensembles urbains caractéristiques ».
- « L'Estaque, secteur bénéficiant d'une halte ferroviaire, dotée d'une forte densité d'emploi et de population, où l'offre de commerces et services est importante, mais où les équipements et les potentiels de développement restent réduits, de par la topographie et l'exposition au bruit (Plan d'exposition au bruit de l'aéroport) ».

C'est pourquoi, en cohérence avec les objectifs du PADD, mais également avec la morphologie actuelle du site, la Métropole et la Ville de Marseille ont fait le choix de :

- Classer les parcelles déjà construites en zone UM dans laquelle l'urbanisation doit être maîtrisée et dans laquelle les constructions nouvelles ne sont pas autorisées ou très limitées.
- Et classer le reste de la zone en zonage naturel strict (Ns) qui a pour objectif de couvrir les zones qui requièrent une protection forte en raison des enjeux paysagers et écologiques, ainsi que de la nécessaire gestion des risques naturels.

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.

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 justifiée l'ouverture à l'urbanisation de onze zones AU sur la commune de Marseille, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et à la faisabilité opérationnelle des projets 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