

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

TERRITOIRE DE MARSEILLE-PROVENCE

CONCLUSIONS MOTIVÉES

**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR
LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL MARSEILLE-PROVENCE**

du lundi 2 octobre 2023 au vendredi 3 novembre 2023

Commission d'enquête

(DÉCISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE N° E23000025)

Président : Jacques RETUR

Membres : Jean-Claude CICCARIELLO

Philippe MAGNUS

SOMMAIRE

1. REMARQUES LIMINAIRES	PAGE 1
2. GÉNÉRALITÉS	PAGE 1
2.1. LE TERRITOIRE	PAGE 1
2.2. LA 3ÈME MODIFICATION DU PLUI	PAGE 1
3. AVIS DE LA COMMISSION SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE	PAGE 2
4. ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS	PAGE 2
5. METHODOLOGIE	PAGE 2
6. ANALYSE ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PAR THÈME	PAGE 3
6.1. LA CARRIÈRE DU PICOUVEAU À CASSIS	PAGE 3
6.2. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)	PAGE 4
6.3. LES ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)	PAGE 5
6.4. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)	PAGE 6
6.5. L'OAP THEODORA	PAGE 7
6.6. LE RÈGLEMENT	PAGE 8
6.7. LE ZONAGE	PAGE 10
6.8. SAINT-LOUIS SUCRE	PAGE 13
6.9. L'OAP « CITÉ RADIEUSE - SAINTE ANNE - BOULEVARD MICHELET »	PAGE 14
6.10. LA SOCIÉTÉ SMTRT	PAGE 15
6.11. ENSUA/ BARJANE PARC DES AIGUILLES	PAGE 16
6.12. OAP FIGUEROLLES - PROPRIÉTÉ BOURGUELLE	PAGE 16
6.13. LOUIS ARMAND - SAINT BARNABÉ	PAGE 18
6.14. LES GRANDS MOULINS MAUREL	PAGE 19
7. AVIS GLOBAL DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	PAGE 19

1. REMARQUES LIMINAIRES

Les conclusions de la Commission d'Enquête, s'appuient sur les principales caractéristiques du projet, sur les conditions dans lesquelles le public a été informé et concerté ainsi que sur les 867 observations recueillies durant l'enquête et la manière dont elles ont été prises en considération par la Métropole, en réponse au procès-verbal de synthèse que la commission d'enquête lui a remis le 13 novembre 2023.

Ces propositions d'évolution du document devront être confirmées à l'occasion de la délibération d'approbation de cette 3^{ème} modification du PLUi.

2. GÉNÉRALITÉS

2.1. LE TERRITOIRE

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence (AMPM) est la plus vaste des métropoles françaises et regroupe 92 communes et 1 911 657 habitants (source INSEE au 1^{er} janvier 2021).

La Métropole conserve un échelon intermédiaire qui lui est spécifique, les territoires, au nombre de six. Le territoire Marseille Provence, sur lequel porte l'enquête, intègre 18 communes dont Marseille (avec 8 mairies de secteur) et une population de 1 045 000 habitants.

Ce territoire s'organise autour de 3 bassins :

- Le bassin Ouest (8 communes) : Carry-le-Rouet, Châteauneuf-les-Martigues, Ensues-la-Redonne, Gignac-la-Nerthe, Le Rove Marignane, Saint Victoret, et Sausset-les-Pins ;
- Le bassin Centre : la ville de Marseille, Allauch, Plan-de-Cuques, et Septèmes-les-Vallons ;
- Le bassin Est (6 communes) : Carnoux-en-Provence, Cassis Ceyreste, Gémenos, La Ciotat, et Roquefort- la-Bédoule.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Marseille Provence a été le premier de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, autorité organisatrice. Il a eu pour vocation de se substituer aux PLU et POS en vigueur dans les communes.

Adopté en 2019 et afin de s'adapter aux nouvelles dynamiques du territoire, de l'évolution législative et des politiques publiques communales et métropolitaines, il a déjà été modifié à deux reprises.

1.2. LA 3^{ÈME} MODIFICATION DU PLUI

Une concertation préalable du public s'est déroulée durant le 2^{ème} semestre 2022. Après que les 18 communes constituant le Territoire aient été invitées à délibérer pour faire connaître leurs observations, le projet de PLUi a été arrêté par le conseil de la Métropole en juin 2023.

Le Tribunal Administratif de Marseille a désigné une commission pour conduire l'enquête publique relative à ce projet de modification n°3 du PLUi du Territoire de Marseille Provence.

Objectifs du projet : la troisième modification d'ordre générale du PLUi qui a été engagée le 5 mars 2022 permettra d'adapter le règlement écrit et graphique, d'intégrer des dispositifs favorisant la nature en ville et d'ouvrir deux zones à l'urbanisation.

3. AVIS DE LA COMMISSION SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a été organisée et conduite conformément à l'arrêté portant organisation de l'enquête.

La publicité de l'enquête a été effectuée réglementairement par voie de presse et affichage.

Particulièrement complet et volumineux (2 935 pages et 150 planches graphiques), matériellement accessible en version papier sur uniquement 5 des 19 sites de l'enquête, accessible en version numérique sur les autres.

Les temps d'échange et d'écoute consacrés au public lors des permanences sont toujours restés courtois et apaisés, les personnes se montrant compréhensives malgré des temps d'attente qui ont pu parfois paraître excessifs.

Le dialogue le Maître d'ouvrage a toujours été cordial et ce dernier a fourni toutes les informations et précisions demandées par la commission d'enquête.

4. ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS

La commission a relevé l'importance de la consultation et de l'expression du public par voie électronique.

Durant les 33 jours de l'enquête, le nombre de téléchargements de documents a été de 7 491 et celui des visualisations de documents de 3 791.

796 contributions ont été déposées. Certaines d'entre elles suggérant plusieurs points d'intérêt, c'est un total de 867 observations (ou requêtes) qui ont été répertoriées.

La modification n°3 représente 850 de ces observations.

5. METHODOLOGIE

Chaque contribution a été, si besoin, scindée en observations, puis étudiée et affectée à un thème, voire un sous-thème, par la commission.

Après examen de chaque réponse apportée par la Métropole, la commission a apporté sa propre analyse (cf. exemples d'observations pour chaque bassin en annexe).

6. ANALYSE ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PAR THÈME

La commission d'enquête, à partir des points importants du procès-verbal des observations du public et des professionnels, du mémoire en réponse de la Métropole, de l'avis de la M.R.A.e et des avis des P.P.A, a procédé à une analyse par thème du projet de modification n°3 du PLUi.

6.1. LA CARRIÈRE DU PICOUVEAU À CASSIS

Ce thème a recueilli 91 observations.

C'est un site d'extraction de pierre exploité dès l'époque romaine situé à Cassis. La carrière actuelle a été ouverte au début du XXème siècle et son exploitation a perduré jusqu'en 1990. Le site est resté en l'état, l'ensemble de la machinerie et l'outillage a été conservé par le propriétaire. Cette carrière était autrefois un site d'activité animé. Aujourd'hui, elle n'est plus en activité mais elle prend une part importante dans l'histoire industrielle locale.

Aussi l'évolution de la parcelle cadastrée CM 97 sur laquelle elle se trouve est un sujet de préoccupation tant pour la Municipalité que pour les habitants de Cassis.

La procédure de classement du site au titre des monuments historiques devrait aboutir d'ici la fin de l'année 2023. Elle est conforme aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi du Conseil de Territoire Marseille Provence qui affichait la nécessité de valoriser le patrimoine vernaculaire et citait notamment la carrière du Picouveau.

Les observations du public

Les contributeurs souhaitent qu'un nouveau zonage interdise la réalisation de projets qui auraient pour effet d'étendre le périmètre bâti existant et de modifier de manière significative les caractéristiques architecturales du Quartier du Picouveau.

La réponse de la Métropole

La Métropole prévoit de changer le zonage de la carrière du Picouveau afin de la classer en zone N.

L'avis des P.P.A.

La commune de Cassis a sollicité la Métropole pour la modification d'un zonage sur une parcelle privée CM97 où est située une ancienne carrière de pierre.

Cette carrière est le dernier et unique témoignage d'une activité, autrefois essentielle à l'économie de Cassis et à une grande partie de sa population. A ce titre, une procédure de classement du site au titre des monuments historiques a été engagée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'étude lancée par la Métropole relative aux capacités constructives au sein de chaque commune alerte sur le zonage actuel de la carrière qui offrirait des droits à

construire trop importants sur ce site et en contradiction avec cet objectif de protection patrimoniale.

Afin d'assurer la préservation de la carrière qu'il serait souhaitable, dans un avenir proche être ouvert au public, un zonage NE apparaîtrait plus adapté sur la parcelle concernée.

L'avis de la commission d'enquête

Il ressort des observations recueillies que cette solution fait l'objet d'un consensus général partagé par le propriétaire qui privilégie la préservation d'une activité millénaire et d'un savoir-faire ancestral à la valorisation de son patrimoine, la Municipalité qui porte le projet et les habitants de Cassis qui se mobilisent en faveur de ce parti d'aménagement conciliant préservation du site et développement touristique.

La commission émet un avis favorable.

6.2. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Les PLU classent comme EBC les bois, forêts, les parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement en EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain.

Ce classement a plusieurs conséquences :

- Il interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier.

La création d'un EBC peut être décidée lors de la création d'un PLU, de sa révision ou de sa modification.

La décision de classement n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'un boisement : la loi prévoit la possibilité de classer des terrains destinés à la création d'un boisement. La protection peut également concerner un arbre isolé.

Les observations du public

Ce thème recense 11 observations.

La plupart d'entre elles demandent une suppression d'EBC.

Néanmoins 3 observations réclament la mise en place d'EBC (y compris par deux propriétaires de parcelles).

La réponse de la Métropole

Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) existants, leur suppression ou leur modification est impossible dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi.

Concernant les EBC qui ont été intégrés au projet de modification n°3 et ont été soumis à cette enquête publique, ceux-ci seront corrigés ou redessinés afin d'être mis en cohérence avec les protections voisines, la réalité du terrain et les contributions des administrés et des communes lors de leurs avis de personne publique associée.

C'est par exemple le cas des EBC qui ont été placés sur un terrain sur lequel un permis a été délivré.

L'avis de la commission d'enquête

Certaines demandes apparaissant dans la présente modification devraient pouvoir faire, l'objet d'un réexamen. La commission recommande une nouvelle analyse des enjeux au cas par cas des EBC proposés dans la modification n°3. La modification des EBC préexistants avant cette dernière, pourrait être étudiée lors d'une prochaine révision.

6.3. LES ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)

Il ne faut pas confondre les Espaces Verts Protégés (EVP) avec les EBC. Les EVP relèvent d'un régime juridique différent.

Les EVP sont des espaces géographiques clairement définis, reconnus, consacrés et gérés, par tout moyen efficace, juridique ou autre, afin d'assurer à long terme la conservation de la nature ainsi que les services écosystémiques et les valeurs culturelles qui leur sont associés.

En application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, le règlement des PLU peut délimiter des terrains en vue d'y protéger des éléments du paysage pour des motifs écologiques, culturels et historiques. Le propriétaire d'un terrain grevé d'un EVP demeure libre de l'utiliser, à condition que l'utilisation qui en est faite soit compatible avec la destination de l'espace réservé dont il s'agit.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les observations du public

Ce thème a recueilli 38 observations qui réclament une suppression d'EVP.

La plupart d'entre elles demandent une suppression d'EBC.

La réponse de la Métropole

Concernant les Espaces Verts Protégés (EVP) existants, leur suppression ou leur modification est impossible dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi.

Concernant les EBC, EVP et TCP qui ont été intégrés au projet de modification n°3 et ont été soumis à cette enquête publique, ceux-ci seront corrigés ou redessinés afin d'être mis en cohérence avec les protections voisines, la réalité du terrain et les contributions des administrés et des communes lors de leurs avis de personne publique associée.

C'est par exemple le cas des EBC, EVP et TCP qui ont été placés sur un terrain sur lequel un permis a été délivré.

L'avis de la commission d'enquête

Certaines demandes apparaissant dans la présente modification devraient pouvoir faire, par dérogation raisonnable, l'objet d'un réexamen. La commission recommande une nouvelle analyse des enjeux au cas par cas.

C'est le cas, par exemple, de l'établissement Pastré Grande Bastide constate qu'une partie actuellement constructible de son terrain se trouve classée en EVP de catégorie 1 interdisant toute construction.

En prévision d'ouvertures programmées de classes, de la construction de la ZAC proche du Vallon de Régný (environ 1000 logements) qui génèrera de la demande supplémentaire et avec le souhait de construire un gymnase in situ (évitant de nombreux déplacements en autocars), l'établissement demande qu'une partie « raisonnable » de la zone concernée demeure constructible, sachant que les 2/3 du domaine sont déjà cadastrés en EBC.

La Métropole ne se prononce pas pour le moment.

La commission appuie cette demande d'intérêt général.

6.4. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée.

Créés à l'occasion de l'élaboration ou de certaines procédures d'évolution d'un PLUi, ils peuvent être instaurés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude.

En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement. Et il est ainsi possible pour le propriétaire :

- de demander à la mairie un changement du PLU afin de ne plus y faire figurer le terrain comme « réservé » ;
- d'adresser une mise en demeure d'acquiescer au bénéficiaire de l'emplacement réservé, il s'agit alors d'une procédure de délaissement (mise en demeure d'acheter le terrain réservé).

Les observations du public

On recense 59 observations qui traitent toutes de la suppression d'Emplacements Réservés.

La réponse de la Métropole

Les demandes de suppression ou de modification d'emplacements réservés sont analysées au cas par cas en fonction des projets de la Métropole et des autres collectivités territoriales.

Il s'agit d'outils importants qui permettent de mettre en œuvre sur le long terme la création d'équipements d'intérêt général ou d'améliorer la desserte des quartiers.

L'avis de la commission d'enquête

L'analyse des observations et les réponses apportées par la Métropole font apparaître que :

- la procédure de délaissement a produit ses effets sur certains emplacements réservés ;
- les pétitionnaires disposent de la faculté d'engager une procédure de délaissement.

La commission d'enquête prend acte des dispositions légales et invite la Métropole à étudier de manière approfondie les demandes de création nouvelles.

Néanmoins, elle suggère également à la Métropole de réexaminer des cas « raisonnables » tels que :

- . la possibilité pour un habitant d'Allauch d'édifier une clôture sur son terrain, en lieu et place d'une servitude décidée par la Métropole, comme l'y autorise un arrêt de Cour d'appel d'Aix-en-provence sur renvoi de Cassation (cette servitude pouvant être déplacée) ;
- . le redimensionnement ou la suppression des ER liés à la rocade Linea de Marseille.

6.5. L' OAP THEODORA

Un nouveau campus numérique baptisé « Théodora » devrait voir le jour dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille, à partir de 2023, porté par l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée.

Au total, le site devrait avoir une superficie de 24 000 à 27 000 m².

Il serait construit aux abords de la station de métro Capitaine Gèze et du futur parc des Ayyalades.

Cette zone s'inscrirait dans la continuité de l'actuel quartier d'Euroméditerranée et serait particulièrement bien desservie en termes de transports (un projet de liaison en tramway avec le centre-ville devrait voir le jour).

On prévoit que ce hub d'innovation pourrait générer 3 000 nouveaux emplois.

Les observations du public

Ce thème a généré 30 observations qui plébiscitent très majoritairement ce projet qui est considéré comme une opportunité pour la région.

La réponse de la Métropole

La Métropole donne un avis favorable.

L'avis des P.P.A.

Ce projet, en lien étroit avec le réaménagement du secteur mené par l'EPAEM, a fait l'objet de nombreux échanges préalables.

L'avis de la M.R.A.E.

Elle précise que les caractéristiques de l'OAP « Nature en ville - Santé - Résilience » doivent être prises en compte dans le périmètre de ce projet.

L'avis de la commission d'enquête

Elle considère que ce projet est un atout, tant au niveau régional que national. Deuxième ville de France dans le domaine de la recherche, le projet Théodora complète l'offre dans ce domaine et donne à la Ville de Marseille la possibilité d'évoluer dans le classement des villes à haut potentiel technologique.

L'avis de la commission est favorable avec une invitation à inscrire le projet dans un cadre naturel et paysager.

6.6. LE RÈGLEMENT

Les observations du public

Les modifications de règlement représentent une cinquantaine de contributions. Elles proviennent à 60% de professionnels (promoteurs, constructeurs, architectes), de particuliers pour 25% et le solde de communes (Cassis, Gignac-la-Nerthe, Marseille mairie de secteur 6ème) ou d'établissements d'enseignement ou du secteur médico-social).

La ville de Marseille représente 76% des contributions.

Ces contributions concernent :

- la correction d'erreurs graphiques (30%) ;
- la hauteur des constructions (18%) ;
- la baisse des espaces verts (13%) ;
- . la mise en place de panneaux solaires (11%) ;
- . l'augmentation de l'emprise au sol (11%) ;
- . le stationnement (7%).

Le solde traite de l'aspect des façades, des toitures, des possibilités d'accueil du public, de la possibilité d'hébergement, du pourcentage de logements sociaux.

A noter, une demande importante de meilleure intégration graphique de la RTE.

La réponse de la Métropole

La Métropole accepte :

- . de réviser, selon les configurations, les hauteurs ;
- . de procéder à des corrections graphiques.

Elle se réserve, après avis :

- . de baisser le pourcentage d'espaces verts ;
- . d'autoriser la mise en place de panneaux solaires ;
- d'autoriser la possibilité d'hébergement au lycée la Cadenelle.

Elle est défavorable à la demande de l'IME La pépinière de la Ciotat.

L'avis des P.P.A.

Marseille

- Demande de modulation à la hausse du taux de LLS dans la servitude en fonction du taux de LLS existant :
 - . 35 % dans les arrondissements comprenant moins de 20 % de LLS
 - . 30 % dans les autres arrondissements.
- Dans les articles 10, le règlement impose de planter des arbres avec une hauteur minimum y compris ceux de haute tige. Cela ne nous semble pas opportun car certaines espèces ont besoin d'être plantées basses pour que les racines puissent bien se développer.
- Soumettre à la hauteur totale les cheminées factices en plus des antennes (déjà prévue en modification 3).
- Dans la définition de l'emprise au sol, il convient de lever un doute et de préciser que les débords de toit de max 30 cm ne comptent pas.

Carnoux-en-Provence

Le cas des installations techniques (panneaux photovoltaïques) sur toitures plates mérite d'être revu.

Les débords de toiture d'un maximum de 30 cm ne devrait pas être soumis aux dispositions de l'article 6, 7 et 8.

Cassis

- Toute surélévation est interdite pour les immeubles situés en 1ère façade du Port de Cassis.
- Les constructions nouvelles dans une cour (logement, annexe, garage accolé ou non à un bâtiment principal), les surélévations et/ou les extensions sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle et à condition que la hauteur respecte la séquence architecturale.

Ceyreste

Dans les zones UB, il est proposé dans l'article 7 de pouvoir construire sur les limites séparatives sur au moins 8 m de profondeur.

Gignac-la-Nerthe

Demande à ce que les lieux de culte soient autorisés par le règlement de la zone UEb2.

EPAEM

Ajout de la définition du principe de mutualisation du stationnement

Adapter la hauteur des rez-de-chaussée selon leur localisation (axes, alignement par rapport à l'espace public, programmation...).

Avis de la commission d'enquête

Concernant les cas ci-après.

. **La société RTM**, pour répondre à l'électrification de la flotte de bus du dépôt St Pierre, demande à pouvoir augmenter de 3 m la hauteur maximum autorisée du bâtiment, pour installer des ombrières, ce que ne permet pas actuellement le règlement de la zone Ueb2.

La Métropole est favorable mais avec réserves.

La commission appuie cette demande qui répond aux prescriptions de la loi Climat et énergie.

. Lycée La Cadenelle

La proposition de zonage proposée au PLUi répond à la demande de construire des parkings en sous-sol mais son règlement interdit désormais des activités de restauration (accueil des clients) et d'hébergement (limité aux stagiaires).

La Métropole ne se prononce pas ou attend des avis complémentaires.

La commission appuie cette demande.

. L'UNAPEI

Cette association d'aide aux handicapés mentaux est située dans une zone Ueb2 principalement dédiée au développement d'activités industrielles, de logistique et de bureaux.

Son projet est de construire un nouveau bâtiment destiné à des sections d'enseignement spécialisé et services d'éducation spéciale et de soins à domicile.

Le règlement de la zone n'accepte que les établissements de formation professionnelle liés à des activités présentes dans la zone.

L'UNAPEI souhaite donc une modification du règlement de cette zone.

La Métropole ne se prononce pas pour le moment.

La commission considère que l'implantation d'un établissement de formation dans le domaine médico-social ne nuirait pas à la destination de cette zone et est favorable à une modification de son règlement.

6.7. LE ZONAGE

Les observations du public

L'enquête a suscité 286 observations, soit près d'1/3 du total des requêtes.

Elles proviennent à 81% du bassin Centre et pour 71% de la seule ville de Marseille (principalement des 12^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements).

Les autres bassins représentent respectivement 13% des observations pour le bassin Ouest et 6% pour le bassin Est.

Les demandes de changement de zonage relèvent plus précisément des zones agricoles pour 18%, des zones naturelles (notamment Nh) pour 33%, des zones

d'activités économiques pour 18% et des zones à risques (inondations et feux) pour 7%.

La réponse de la Métropole

La Métropole a répondu favorablement à 11% des demandes (dont 4% avec des réserves).

Elle réserve ses réponses, après études et avis, pour 17% des autres demandes.

A noter 15 demandes qui devraient faire l'objet de la modification n°4 et 45 demandes qui ne peuvent être traitées que par une révision (et non dans le cadre d'une modification) comme par exemple le déclassement de zones agricoles ou naturelles).

L'avis des P.P.A.

DDTM

- Une réserve sur les capacités constructives des logements induites par les diverses évolutions du document qui ne permettent pas de s'assurer d'un respect des objectifs de production notamment sociaux.

Le projet de modification poursuit une tendance de dé-densification même si des efforts ont été réalisés pour tenter de compenser les baisses constatées en augmentant les servitudes de mixité sociale sur certains secteurs.

Sur Marseille, l'élargissement de l'obligation de 30% de logements sociaux est positive mais insuffisante pour permettre l'atteinte des objectifs règlementaires de la loi SRU. Le projet de modification ne permet pas d'identifier des engagements à hauteur des objectifs.

Marseille

Pour les arrondissements les plus déficitaires en logements locatifs sociaux notamment, tout programme de 20 logements hébergements ou plus, et ou de plus de 1300 m² de surface de plancher, devra prévoir au moins 35 % de logements locatifs sociaux.

La ville souhaite donc, dans le cadre de la reconstitution de l'offre et au cas par cas pouvoir déroger à la règle des 30 % de production de logements sociaux.

Elle propose que d'ici fin 2023, la programmation résidentielle des ZACs puisse faire l'objet d'échanges et d'ajustements en modulant la part de logements locatifs sociaux à la hausse en cohérence avec l'ensemble du territoire.

Dans le cadre de la relance de la production de logements et en cohérence avec les objectifs du projet de PLH métropolitain, la ville demande la traduction dans le PLUi des objectifs d'intensification urbaine sur plusieurs îlots bien desservis en transports en commun ou amenés à l'être.

L'avis de la commission d'enquête

Concernant les dossiers ci-dessous.

. L'ARPEGH

Le centre médico éducatif situé à La Ciotat souhaite élargir son activité actuelle (enfants et adolescents) aux adultes par une extension de ses bâtiments.

La zone prévue est une zone Nh qui serait faiblement impactée.

La Métropole émet un avis défavorable car une modification ne permet pas le déclassement d'une zone naturelle en zone constructible.

La commission souhaite que la Métropole réétudie cette demande, au minimum lors d'une révision, sachant qu'il s'agit d'un établissement d'intérêt collectif dont la construction n'impacterait que faiblement la zone concernée.

. L'association « Sourire à la vie »

L'association accompagne les enfants atteints de cancer en leur proposant des activités sportives afin d'améliorer leurs conditions physiques et morales.

Les enfants continuent, dans cet établissement, à recevoir leurs traitements afin de diminuer leurs séjours à l'hôpital. Le lieu de vie des familles peut se trouver éloigné.

L'association souhaite mettre à disposition des lieux d'accueil pour les enfants et leur famille.

La famille Ricard lui a proposé le Château Ricard à Sainte Marthe, qui serait adaptable mais situé en zone Nh.

La Métropole émet un avis favorable avec réserves.

La commission appuie cette demande de dérogation d'intérêt général.

. La maison de retraite Magdala

L'EHPAD Magdala dans le 14^e arrondissement de Marseille a fait l'objet de plusieurs requêtes. Celles-ci portent sur une demande de changement de zonage pour permettre un projet d'extension.

Cet établissement est situé dans la ville de Marseille et offre des services essentiels de soins et d'accompagnement aux personnes âgées depuis plus de 70 ans.

Il est confronté à un besoin pressant de restructuration et d'extension de notre établissement pour mieux répondre aux besoins croissants des résidents et pour maintenir des normes de qualité élevées dans la prestation des services.

Il est demandé de tenir compte des contraintes règlementaires inhérentes aux activités de la Résidence Retraite et de prendre les dispositions permettant l'adaptation aux normes des constructions existantes.

Il est, par ailleurs, prévu d'adjoindre une crèche ainsi que des logements étudiants.

Pour la Métropole, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU n'est pas prévue à la modification n°3. Celle-ci sera étudiée dans le cadre de la modification n°4 qui est dédiée à l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones AU du PLUi.

La commission est favorable à cette demande, à étudier lors de la 4^{ème} modification du PLUi dans le cadre d'une procédure spéciale relative à l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

. **Eiffage avenue Viton**

Demande de scinder le zonage de la parcelle en UC4 et UEb2 au lieu de classer l'ensemble en UC4 comme proposé dans la modification 3.

La Métropole ne se prononce pas pour le moment.

La commission est favorable à ce projet qui permettrait de mixer logements et activités économiques.

Il correspond à la demande de la Mairie de secteur, répond au besoin de logements et se situe à proximité des grands axes et est desservi par les transports en commun.

. **Quartus Ensemblier**

Cette société se propose de construire des logements sociaux et locatifs intermédiaires sur un terrain au sein de l'OAP "Extension de Château-Gombert".

Cette demande impliquerait un changement de zonage d'AU3 vers UCt2.

La Métropole émet un avis défavorable.

La commission pense que cette demande peut être une réponse au besoin actuel de logements, à étudier lors de la 4^{ème} modification du PLUi dans le cadre d'une procédure spéciale relative à l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

. **Groupe Maurin**

Réseau multi-marques de concessionnaires automobiles qui s'est porté acquéreur de deux tènements fonciers situés sur le territoire de la commune de Marseille, respectivement situés 310, chemin de l'Armée d'Afrique 13010 (anciens établissements Cabus et Raulot d'une superficie de 12 570 mètres carrés) et 139, boulevard Mireille Lauze .

Son objectif est d'implanter sur les deux sites actuellement en friches et fortement pollués, des concessions automobiles.

Or, les zonages de ces terrains et leurs règlements respectifs ne permettent pas la réalisation des projets envisagés dans la mesure où le commerce y est limité.

La zone a actuellement une vocation industrielle mais il semble n'y avoir aucune entreprise candidate au développement d'activités de ce type.

Le groupe Maurin souhaite que soit procédé à une modification de zonage et/ou des règlements des zones UEb1m et UEb2m afin que les deux projets d'implantation de concessions automobiles soient rendus possibles.

La Métropole ne se prononce pas pour le moment.

La commission pense que ces modifications permettraient la suppression de deux importantes zones à l'abandon et un développement économique du secteur.

6.8. SAINT-LOUIS SUCRE

Le projet de reconversion du site Saint-Louis Sucre, se situe dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille, au sein d'un secteur en pleine mutation dans le prolongement de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée.

L'emprise opérationnelle de ce projet se développe sur 5,8 ha et correspond à la partie sud de l'ancien site industriel de raffinage de sucre.

Le projet consiste en la construction de studios de cinémas, activités périphériques (fabrication de décors, de costumes...) et activités annexes (accueil public, accueil clientèle, restauration et hébergement) avec une création d'emplois estimée à 800.

Les porteurs de projet demandent :

- de modifier la zone UEa pour permettre la réalisation d'équipements recevant du public pour le programme de « Cité du Cinéma » ;
- d'autoriser la réalisation d'"Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (dans la destination "Commerce et activité de service") pour permettre un petit magasin-buvette de vente de « goodies » en lien avec le musée ;
- d'autoriser la réalisation d'activités de "Restauration", "Hébergement hôtelier et touristique" pour les artistes (dans la destination "Commerce et activité de service") en dehors des pôles de vie ;
- de porter la hauteur des constructions de 18 m à 30 m.

Les observations du public

Avec 60 observations positives, le public réserve un excellent accueil à ce projet.

La réponse de la Métropole

La Métropole réserve sa réponse et attend l'avis de la ville de Marseille.

L'avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête souligne la qualité du projet, position partagée par le public. Ce projet devrait contribuer à la redynamisation du quartier en complémentarité avec l'action engagée par Euroméditerranée.

Il nécessite néanmoins la prise en compte dans le règlement de la possibilité d'accueillir du public et d'offrir des capacités de restauration et d'hébergement.

Avis favorable.

6.9. L'OAP « CITÉ RADIEUSE - SAINTE ANNE - BOULEVARD MICHELET »

Inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, la Cité radieuse est une œuvre architecturale à part entière, créative et avant-gardiste, comportant 337 appartements. Se trouvent également dans le périmètre la Villa Lucia, le château de Sainte Anne au sein d'un domaine de 28 hectares.

Ce quartier résidentiel est idéalement placé, proche du centre et bien desservi par les transports en commun.

Le projet de la Métropole consiste à :

- construire des logements d'une certaine hauteur ;
- créer une « voie douce » sur l'emprise du domaine de la Villa Lucia ;
- s'approprier la voirie de la copropriété « Avenue Guy de Maupassant » ;

- démolir le centre commercial Casino ;
- créer une desserte intérieure sur la propriété Reggio.

En outre, le classement de l'immeuble Le Corbusier et sa proximité avec Le Brasilia considéré comme « Remarquable » limitent de fait les possibilités architecturales et la hauteur des constructions.

Le projet envisagé est vivement contesté par les habitants et les professionnels du secteur qui s'opposent à des constructions d'une hauteur supérieure à celles des bâtiments adjacents qui seraient de nature à défigurer le quartier.

Il semblerait qu'un projet de construction soit acceptable sous certaines conditions « Architecture, hauteur des bâtiments espaces verts etc... »).

Les observations du public

Le projet envisagé est vivement contesté par les habitants et les professionnels du secteur (128 observations) qui s'opposent à des constructions d'une hauteur supérieure à celles des bâtiments adjacents qui seraient de nature à défigurer le quartier.

La réponse de la Métropole

Le projet urbain autour du Corbusier a fait l'objet de nombreux ateliers de concertation avec la population et les services de l'Etat. La traduction réglementaire du projet ne peut être remise en cause sans une analyse de l'impact des modifications sur l'ensemble du projet.

L'avis de la commission d'enquête

La commission souligne l'intérêt du projet et recommande que sa conception intègre l'impact sur son environnement (paysager, architectural, circulation, stationnement...).

Ceci nécessite notamment une réflexion sur :

- le repositionnement de la voie douce ;
- l'implantation et la largeur de l'axe principal qui empiète notablement sur la propriété Reggio qui concentre de multiples activités et services intégrés à la vie du quartier.

6.10. SMTRT

Cette société avait pour projet de construire des bâtiments à usage d'habitation. Les parcelles concernées ont été classées en 2008 en zone inondable par ruissèlement du fait de l'érosion de la berge droite du ruisseau (thalweg).

Après consultation de la Mairie du Rove et des administrations concernées (DDTM), la SMTRT a fait étudier et réaliser un ouvrage pour canaliser les eaux de ruissèlement, depuis l'ouvrage sous l'avenue Saint Roch, à l'ouvrage sous le RD 5 afin de remettre les écoulements dans l'axe d'écoulement initial.

La Mairie et la Métropole considèrent que l'aléa « inondation » n'est pas levé.

Observation du porteur de projet

M. Pellegrin conteste cette décision.

La réponse de la Métropole

La réduction d'une zone inondable ne rentre pas dans le champ d'application d'une modification.

L'avis de la commission d'enquête

Après la prise de connaissance du dossier remis par de M. Pellegrin, sa demande relève d'une révision du PLUi reposant sur une révision préalable du PPRi.

Pour la commission d'enquête, les éléments examinés militent en faveur du réexamen de la situation au niveau du risque.

6.11. ENSUA/ BARJANE PARC DES AIGUILLES

La demande

Il s'agit d'une requête pour la modification de l'OAP du parc des Aiguilles d'Ensuès-la-Redonne afin de permettre l'implantation d'une station de carburants.

La réponse de la Métropole à cette demande

Suite aux différentes discussions avec la Métropole, cette dernière n'est pas opposée à la création de cet équipement dans le périmètre de cette zone, mais l'emplacement proposé par BARJANE ne convient pas.

Elle souhaite que cette station soit implantée dans un autre endroit de la zone et que l'entrée du site conserve sa nature d'espace vert.

L'avis de la commission d'enquête

L'objet de la demande est cohérent avec l'activité de cette plateforme logistique, étant donné le nombre de camions transitant par cette zone chaque jour.

Néanmoins, son implantation doit être éloignée de l'entrée de la zone pour prévenir le risque d'embouteillage, sécuriser la voie de circulation et préserver l'aspect naturel de l'entrée du site.

L'artificialisation de l'emprise de la station-service devra être compensée à due concurrence par l'aménagement d'un espace vert dans le périmètre de la zone.

Sous ces conditions préalables, la commission donne un avis favorable.

6.12. OAP FIGUEROLLES - PROPRIÉTÉ BOURGUELLE

La demande

Écoulement des eaux pluviales.

L'arrière de sa parcelle, classé ruisseau, reçoit toutes les eaux pluviales situées en amont (chaîne de la Nerthe) et du quartier .

Cette parcelle située en zone inondable, ainsi que les terrains des secteurs 1 et 2 où vont se construire des immeubles de mixité sociale sont des terrains

argileux/marneux faisant l'objet du phénomène de retrait et gonflement des argiles, entraînant des dégâts sur les immeubles.(dégâts sécheresse).

Ce phénomène sera aggravé lors de la connexion au tout à l'égout communal des nouveaux immeubles et le rejet d'eaux usées de leurs occupants.

Hauteur des bâtiments.

La commune et les promoteurs des secteurs 1 et 2 souhaiteraient la modification de l'OAP n° GLN-3-03 « Figuerolles », afin de ne pas réaliser certains parkings souterrains, pour les remplacer par des rez-de chaussée en R+4 en attique, avec bitume en rez-de chaussée pour que les nouveaux habitants y stationnent leurs véhicules. Ce qui porterait la hauteur des bâtiments à 16 m.

Le projet avait été pensé initialement sur la base de R+3 en attique avec parkings souterrains et une hauteur de 13 m.

Madame Bourguelle demande qu'une solution soit apportée pour résoudre le problème des eaux pluviales et s'oppose à la demande de modification de hauteur des promoteurs.

La réponse de la Métropole

Favorable avec réserves.

1. Concernant les eaux pluviales :

Une étude "@egis" a été réalisée sur le bassin amont du secteur de Figuerolles, pilotée par la Direction de l'eau et de l'assainissement Marseille Provence. Cette étude propose l'aménagement d'un système paysager global de gestion des eaux de pluviales sur les terrains dits MALFATAU.

Cette étude est intégrée à la procédure de modification n°4 qui est en cours. Elle permettra de répondre à la problématique de ruissellement des eaux pluviales sur le secteur de Figuerolles situé en aval et aujourd'hui en totalité imperméabilisé par les activités présentes.

2. Concernant la modification de hauteur, le projet devrait s'adapter au tissu urbain pavillonnaire environnant par des retraits plus importants pour éviter les effets de masse.

L'avis des P.P.A.

La commune de Gignac-la-Nerthe souhaiterait la modification de l'OAP n° GLN-03 - « Figuerolles ». En effet, une étude géologique-géotechnique a été réalisée par un bureau d'études mandaté par le promoteur et il s'avère que le niveau de la nappe phréatique très haut ne permet pas la création d'un second sous-sol (ou avec une mise en œuvre coûteuse).

Il est donc demandé de pouvoir réaliser des stationnements en rez-de chaussée pour les lots 1 et 2.

L'aménagement des places de stationnement supprimant les logements prévus en rez-de-chaussée, il est donc nécessaire de rehausser d'un étage les bâtiments R+3 en attique pour obtenir des bâtiments R+4 en attique.

La hauteur des façades devra donc être portée à 16 m à l'égout au lieu de 13 m dans les lots 1 et 2 de l'OAP.

L'avis de la commission d'enquête

Il convient de répondre favorablement à Madame Bourguelle, afin que les eaux de pluies ne pénètrent plus dans sa propriété et que les réseaux de tout à l'égout soient redimensionnés afin qu'ils ne débordent plus chez elle.

La commission note la prise en compte de cette demande dans la modification n°4.

Concernant la construction de bâtiments en mitoyenneté de sa propriété, le projet initial prévoyait des bâtiments R+3 sur garages en sous-sol.

Le porteur de projet constatant le niveau de l'eau en sous-sol envisage maintenant la réalisation de bâtiments R+4 (garages en rez-de-chaussée).

La commission considère qu'il aurait été pertinent pour un professionnel de l'immobilier de faire une étude de faisabilité et notamment une étude de sol avant de lancer ce projet.

Cependant pour la commission d'enquête, le projet devra s'adapter au tissu urbain pavillonnaire environnant par des retraits plus importants pour éviter les effets de masse et leurs conséquences en termes de surplomb.

6.13. LOUIS ARMAND - SAINT BARNABÉ

La demande

Les riverains de la friche « Louis Armand » qui s'étaient opposés à la construction d'une clinique constatent une évolution car le zonage de la parcelle concernée est passée en UC3.

Mais leur crainte est que ce zonage autorise d'une part toujours la création d'un centre de santé et une hauteur qu'ils jugent très importante (21 m à l'égout) alors que l'environnement est un véritable tissu pavillonnaire en R+1 à 7 m de hauteur.

Ils souhaitent donc que cette zone passe en zone UP3 comme dans la continuité du reste du quartier historique de Saint Barnabé ou à minima que la hauteur soit encore abaissée, limitée, permettant une dé densification d'un prochain projet et donc de limiter le flux de véhicules, les nuisances ou encore les dangers engendrés.

La réponse de la Métropole

Cette parcelle qui appartient à la ville de Marseille se situe en « zone de bonne desserte » car elle se trouve en face de l'arrêt de métro Louis Armand. La ville de Marseille a engagé une réflexion sur un projet urbain d'habitat cohérent au regard de la situation idéal de la parcelle d'un point de vue des transports.

L'avis de la commission d'enquête

La commission rejoint la position de la Métropole sachant qu'en outre la ville de Marseille a besoin de construire des logements.

Elle émet donc un avis défavorable.

6.14. LES GRANDS MOULINS MAUREL

La demande

Cet ancien site à usage de minoterie et semoulerie et d'une superficie bâtie de 17 000 m², a cessé toute activité depuis 2013.

EN 2018 la société SPORTIMMO a acquis ce site pour y réaliser un programme de réhabilitation et de revalorisation de ce patrimoine industriel.

La modification n°3 du PLUi maintient le site en zone UEb2, principalement dédiée au développement d'activités industrielles, logistiques et de bureaux d'une hauteur maximale de 18 m.

Le zonage actuel contraint le site à demeurer inoccupé car aucun repreneur sérieux à vocation industrielle et/ou logistique ne s'est manifesté pour l'acquisition de ce site.

La société SPORTIMMO propose un programme « hybride » alliant services, bureaux, artisanats, lieux culturels, crèches et commerces de proximité.

Le zonage actuel ne le permettant pas, il est demandé un passage en UEc2.

La réponse de la Métropole

Défavorable.

Sur le fond, la Métropole affirme depuis toujours la non-extension de la zone commerciale de La Valentine, déjà bien trop importante.

L'avis de la commission

La commission comprend la position de la Métropole.

Néanmoins, elle se demande si un « montage spécifique de zonage » ne permettrait pas de dynamiser une zone qui est, pour le moment, laissée à l'abandon.

7. AVIS GLOBAL DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission émet **UN AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire Marseille-Provence, sans réserve mais assorti des recommandations suivantes :

- Concernant l'opération « ST LOUIS SUCRE » et compte tenu de l'intérêt du projet, la commission préconise à la Métropole de définir une OAP spécifique (cf. Théodora) à étudier dans le cadre de la modification n°4 du PLUi.
- Concernant l' « OAP CITE RADIEUSE REGGIO » la commission souligne l'intérêt du projet qui peut répondre au besoin en logements de la ville mais recommande que sa conception et sa mise en oeuvre intègrent l'impact sur son environnement (paysager, architectural, circulation, stationnement,...).

Ce qui nécessite notamment une réflexion sur :

- . le repositionnement de la voie douce hors de la Villa Lucia ;
 - . l'implantation et la largeur de l'axe principal qui empiète notablement sur la propriété Reggio qui concentre de multiples activités et services intégrés à la vie du quartier ;
 - . l'avenir de l'avenue Guy de Maupassant ;
 - . le risque inondation.
- Concernant le dossier SMTRT, les éléments examinés militent en faveur du réexamen de la situation au niveau du risque inondation, lors d'une expertise contradictoire.
- Concernant les EBC / EVP et ER, la commission recommande à la Métropole de traiter dans les meilleurs délais, en concertation avec les communes et les propriétaires impactés, les demandes de réductions ou de suppressions d'emprises apparues dans le projet de modification n°3.
- Elle suggère en outre de réexaminer :
- . les demandes cohérentes de suppression qui relèvent de l'intérêt général ;
 - . les requêtes relatives à des emplacements réservés pour d'anciennes opérations dont la mise en oeuvre n'a jamais été décidée ou sans cesse repoussée.
- Concernant le Règlement en général, la commission recommande de faciliter, pour certains projets présentant un intérêt majeur en termes économiques, sociaux et environnementaux des adaptations mineures afin de favoriser leur réalisation dans des délais raisonnables (ancien site du journal La Provence, lycée La Cadennelle ...).
- Concernant les demandes de changement de zonage, la commission suggère des examens au cas par cas de possibles dérogations lorsqu'il s'agit de changements partiels raisonnables et/ou d'intérêt général.

Jacques RETUR, Président





Jean-Claude CICCARIELLO, Membre



Philippe MAGNUS, Membre






Annexe - Exemples d'analyse d'observations par la commission d'enquête

N°	Nom-Prénom	Observations	Réponse Métropole	Avis Commission
Saint Victoret				
@445	Mme Bertrand	Je souhaite la suppression de l'EVP 3 sur la parcelle identifiée sur le plan en pièce-jointe car aucune cohérence avec mes voisins à l'angle de la rue Pierre DOIZE et du Bd de la LIBERATION.	L'EVP3 inscrit dans la présente procédure de modification n°3 peut être supprimé dans la mesure où aucun boisement à protéger n'est repéré sur ce lot du lotissement.	Le choix de la zone devra se faire en concertation avec le propriétaire afin de conserver une certaine cohérence locale. 
Septème les Vallons				
@66	Cohen Cyril	Demande de suppression réservé n°41 au droit de la parcelle AI0012 au 3 avenue du Docteur Edouard Sauze 13240 Septème les vallons si joint 2 photo de la rue ou les travaux de la route sont terminés et photo du plan cadastral emplacement réservé en rose.	Il convient de maintenir l'emplacement réservé SLV041 (aménagement accès 3 bis RD59c) qui permettra, d'une part d'élargir le trottoir de l'avenue Edouard Sauze pour la sécurité des piétons et d'autre part, de maintenir la visibilité pour les véhicules sortant de l'impasse Edouard Sauze. Une clôture édifiée sur la limite actuelle de la parcelle empêcherait toute visibilité pour les véhicules sortant de l'impasse.	L'emplacement réservé au droit de la parcelle n'apporte rien de plus semble-t-il car l'avenue du docteur Sauze n'est élargie que sur la longueur de la parcelle 0012. 
E300	Roudil Eric	Nous vous soumettons cette requête qui concerne les habitants de la rue Victor Hugo. Pouvez vous - me faire un accusé réception par retour de mail ?	Cette demande de repositionnement d'un emplacement réservé nécessite des études complémentaires en matière de voirie et de circulation.	Cet emplacement réservé n'a peut-être pas lieu d'être car il ne concerne qu'une courte longueur de la rue Victor Hugo, puisque à une dizaine de mètres en aval de cette rue se trouve un tunnel relativement étroit où se termine l'emplacement réservé.

--	--	--	--	--

La Ciotat				
@310	Fiuette Julien	<p>Nous gérons le camping Marvilla Parks La Baie des Anges. Suite à une réunion avec Mme Cipriani en mairie de la Ciotat début décembre 2022, nous avons demandé la modification du zonage d'une partie du camping dans le cadre d'une future modification du PLUi. Nous souhaitons que la zone d'accueil du camping et l'espace aquatique soient reclassés en zone UEt1 au lieu de la zone UEt2 actuellement (voir pièce jointe). Cette modification nous permettrait d'avoir plus de possibilités en termes d hauteur et de surface de plancher pour réaménager et rénover l'espace aquatique et créer un nouveau bâtiment d'accueil afin de le mettre aux normes.</p> <p>Cependant, la modification n'a pas été prise en compte dans la modification n°3 du PLUi. Pouvez-vous réaliser le changement de zonage ?</p>	<p>Le changement de zonage en UEt1 n'a pas la même vocation que l'affectation du camping présent. Ce zonage permettrait le développement de l'hébergement touristique avec une hauteur de 16m. Ce que le classement en UEt2 ne permet pas (10m)</p>	<p>Cette contribution mériterait d'être réexaminée par la Métropole et la Mairie.</p>

@661	Bendoussan Florian	Demande d'adaptation du règlement d'urbanisme en vue de l'admission sous condition de la sous-destination "établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale" de l'établissement de l'IME la Pépinière, situé en zone Nh.	La procédure de modification ne permet pas les dérogations en zone naturelle .	<p>Cette contribution demande à être réexaminée car d'intérêt général.</p>  <p>The image is a technical urban planning map titled 'Plan de zonage de la parcelle objet du PC'. It shows a plot of land with various colored zones: green for natural areas, yellow for residential, and blue for water. A red line indicates a boundary or a specific zone. There are several buildings and structures drawn on the plot. A scale bar at the bottom indicates a distance of 100 meters. The map is dated 14/07/2015.</p>
@792	Burtez	Suppression de l'EVP	Erreur matérielle La parcelle à fait l'objet d'un PC accordé par la commune .	Accord avec Métropole.

				<p>Ce, il apparaît que conformément au permis de construire qui a été accordé, la modification N°3 du PLUI libère cet espace vert protégé de catégorie A.</p>  <p>Cet espace vert protégé se situe sur l'emplacement de l'ex des habitations futures. Il est donc demandé de supprimer cet espace vert protégé de catégorie A qui ne relève légal et autorisé.</p> 
Roquefort la Bedoule				
@13	Mme Recagno	<p>Je possède un terrain sur la commune de Roquefort la Bédoule, cadastré section AT n° 212, situé à ce jour en zone dite "agricole" (pas de cultures aux alentours). J'attire votre attention sur le fait que juste de l'autre côté de la route, les terrains sont en UP1. Je souhaiterais donc vivement que mon terrain d'une surface de 1000 m2 puisse être classé dans cette même catégorie, d'autant que tous les réseaux EAU, ASSAINISSEMENT, EDF passent juste devant ma propriété, elle-même située en bordure de route. L'accès est déjà existant. Ci-joint, plan du géomètre et extrait cadastral.</p>	<p>Déclassement de zone agricole lors d'une procédure de modification -> impossible juridiquement.</p>	<p>Cette demande ne rentre pas dans cadre de la modification N° 3 du PLUI et nécessite la révision du PLUI.</p> 