

Enquête publique unique relative au PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille Provence et aux propositions de PDA Périmètres Délimités aux Abords de monuments historiques sur les communes de Marseille, Marignane, Allauch, Septèmes-les-Vallons



Fascicule 1 : RAPPORT de la Commission d'enquête

François COLETTI Président de la Commission d'enquête		
Pierre-Noël BELLANDI	Thierry VAGUE	
Marcel GERMAIN	Brigitte HERUBEL	
Luc JORDA	Guy SANTAMARIA	
Cécile PAGES	Catherine PUECH	
Raoul DORGAL	Claude CATTO	
Ernest REYNE	Joannes PARRACONE	Suppléants :
Fabienne CARRIAS	Jean-Claude REBOULIN	Jean-Claude METHEL
Jean-Claude COSTA	Caroline CERRATO	Max PEZ
Jean-Claude PEPE	Gabriel NICOLAS	Jacques RETUR

Commission d'enquête désignée par le Tribunal Administratif de Marseille
Décision n° E18000058/13

TABLE DES MATIERES

GLOSSAIRE	5
PREAMBULE	7
DEUX OBJETS, UNE SEULE ENQUETE.....	7
DUREE DE L'ENQUETE.....	7
DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	7
ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE	8
PARTIES DU RAPPORT	8
1. OBJETS ET CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	10
1.1 Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.....	10
1.1.1 Contexte du PLUi	10
1.1.2 Le territoire de Marseille Provence	12
1.2 Les propositions de périmètres délimités des abords de 9 monuments historiques	14
1.2.1 Monuments historiques et espaces protégés.....	14
1.3 Cadre législatif et réglementaire	16
1.3.1 Règles relatives à l'enquête publique	16
1.3.2 Règles relatives au PLU.....	16
1.3.3 Règles relatives aux P. D. A.....	16
2. LES PROJETS	18
2.1 Le projet de PLUi	18
2.1.1 Elaboration du projet.....	18
2.1.2 Economie générale du projet de PLUi	19
2.1.3 Compatibilité du projet de PLUi.....	20
2.1.4 Concertation préalable	22
2.2 Les propositions de PDA	25
2.2.1 Elaboration des PDA	25
2.2.2 Effets des PDA.....	25
3. LES DOSSIERS SOUMIS A L'ENQUETE	26
3.1 Dossier PLUi.....	26
3.1.1 Le rapport de présentation.....	26
3.1.2 LE Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD.....	28
3.1.3 Les OAP.....	30
3.1.4 Le règlement.....	32
3.1.5 Les annexes.....	33
3.1.6 fascicules complémentaires d'information.....	33
3.2 Dossiers P.D.A.....	34
4. LES AVIS SUR LE PLUI	35
4.1 Avis des Personnes Publiques Associées (P. P. A).....	35
4.1.1 Le Préfet.....	35
4.1.2 La Direction Départementale des Territoires et de la Mer	36
4.1.3 L'ARS	41
4.1.4 Le SDIS et le BMPM.....	42
4.1.5 L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine	42
4.1.6 Le Conseil Régional	44
4.1.7 Le conseil départemental	46
4.1.8 La chambre d'agriculture	47
4.1.9 LA Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille Provence	47
4.1.10 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat.....	48
4.1.11 Le parc national des Calanques.....	48
4.1.12 Le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume	50
4.2 Avis des Personnes Publiques Consultées	51
4.2.1 Conseil de développement de la métropole AMP	51
4.2.2 Conseil de territoire du Pays d'Aix.....	52
4.2.3 Institut National de l'Origine et de la Qualité	52
4.2.4 Office National des Forêts	52
4.2.5 Syndicat mixte SCOT Provence Méditerranée.....	53
4.2.6 Grand Port Maritime de Marseille	53
4.2.7 Quelques communes de territoires voisins	53

4.3	Avis des commissions	54
4.3.1	CDPENAF	54
4.3.2	CDNPS	54
4.4	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	55
4.4.1	Synthèse envoyée par cet organisme	55
4.4.2	Analyse de la réponse de la Métropole à la MRAe	57
5.	ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	59
5.1	Préparation de l'arrêté d'ouverture d'enquête	59
5.1.1	Dates et siège de l'enquête	59
5.1.2	Permanences	59
5.1.3	Information du public	59
5.1.4	Information spécifique aux PDA	62
5.1.5	Modalités de dépôt des observations	62
5.2	Présentation détaillée des projets.....	63
5.3	Visites sur sites	63
5.4	Paraphe des dossiers et des registres.....	63
5.5	Enregistrement des observations	64
6.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	65
6.1	Ouverture de l'enquête	65
6.2	Procédure particulière aux PDA.....	65
6.3	Déroulement des permanences	65
6.3.1	Vacataires	65
6.3.2	Conditions d'accueil du public	66
6.3.3	Climat et fréquentation des permanences	66
6.3.4	Nombre d'observations par source	67
6.3.5	Nombre de requêtes par site.....	67
6.4	Auditions pendant l'enquête	70
6.4.1	Territoire de Marseille Provence	70
6.4.2	Bassin Ouest	70
6.4.3	Bassin Centre/Marseille.....	72
6.4.4	Bassin Est	81
6.5	Clôture de l'enquête.....	82
7.	<i>Bilan des observations pour les deux objets de l'enquête publique</i>	83
8.	<i>Analyse des observations pour le PLUi</i>	85
8.1	Présentation des requêtes à l'échelle du territoire Marseille Provence	85
8.2	Présentation de la méthode de travail	87
8.2.1	Tableaux 1 : Analyse des observations par site et par auteur	87
8.2.2	Tableaux 2 : Analyse des observations par site et par thème.....	87
8.2.3	Tableaux 3 : Analyse des observations par site et par pièce du PLUi ou projet.....	88
8.2.4	Analyse des tableaux 1, 2 et 3	88
8.3	Observations générales sur le Territoire de Marseille Provence	89
8.3.1	Typologie des observations	89
8.3.2	Observations du Conseil de territoire Marseille Provence	90
8.3.3	Analyse des observations par thèmes	91
8.3.4	Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet	94
8.4	Bassin Ouest	95
8.4.1	Carry-le-Rouet	95
8.4.2	Chateauneuf-les-Martigues	98
8.4.3	Ensues-la-Redonne	101
8.4.4	Gignac-la-Nerthe.....	104
8.4.5	Le Rove	107
8.4.6	Marignane	110
8.4.7	Saint-Victoret.....	113
8.4.8	Sausset-les-Pins	116
8.5	Bassin Centre	119
8.5.1	Allauch	119
8.5.2	Plan-de-Cuques.....	123
8.5.3	Septèmes-les-Vallons.....	126
8.5.4	Marseille (sans précision d'arrondissement)	131
8.5.5	Marseille secteur 1, arrondissement 1	139
8.5.6	Marseille secteur 1, arrondissement 7	141
8.5.7	Marseille secteur 2, arrondissement 2	145
8.5.8	Marseille secteur 2 arrondissement 3	148

8.5.9	Marseille secteur 3 arrondissement 4	152
8.5.10	Marseille secteur 3 arrondissement 5	158
8.5.11	Marseille secteur 4 arrondissement 6	162
8.5.12	Marseille secteur 4 arrondissement 8	165
8.5.13	Marseille secteur 5 Arrondissement 9	173
8.5.14	Marseille secteur 5 Arrondissement 10	180
8.5.15	Marseille secteur 6 Arrondissement 11	184
8.5.16	Marseille secteur 6 Arrondissement 12	189
8.5.17	Marseille secteur 7 Arrondissement 13	193
8.5.18	Marseille secteur 7, Arrondissement 14	199
8.5.19	Marseille secteur 8 Arrondissement 15	202
8.5.20	Marseille secteur 8, Arrondissement 16	205
8.6	Bassin Est	208
8.6.1	Carnoux-en-Provence	208
8.6.2	Cassis	208
8.6.3	Ceyreste	215
8.6.4	Gemenos	217
8.6.5	La Ciotat	221
8.6.6	Roquefort-la-Bedoule	224
9.	<i>Analyse des observations sur les P. D. A.</i>	229
9.1	l'obligation d'information sur les pda	229
9.2	Présentation des requêtes	229
9.3	Analyse de la commission d'enquête	231
10.	<i>PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS</i>	232
11.	<i>MEMOIRE EN REPONSE DE LA METROPOLE</i>	232

GLOSSAIRE

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ARS	Agence Régionale de Santé
AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
BHNS	Bus à Haut Niveau de Service
BUS	Boulevard Urbain Sud : projet d'infrastructure routière de rocade dans les quartiers Sud de Marseille
CCIMP	Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille Provence
CE	Commission d'Enquête
CMS	Contrat de Mixité Sociale
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CT1	Conseil de Territoire N°1, c'est-à-dire celui de Marseille Provence
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DECI	Défense Extérieure Contre l'Incendie
DFCI	Défense des Forêts Contre les Incendies
DRAC/SRA	Direction Régionale des Affaires Culturelles/ Service Régional de l'Archéologie
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
EBC	Espace Boisé Classé
EE	Evaluation Environnementale
ENR	Espace Naturel Remarquable
EPAEM	Etablissement Public d'Aménagement EuroMéditerranée
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPR	Espace Proche du Rivage
ER	Emplacement Réservé
ERC	Eviter, Réduire, Compenser
ERP	Etablissement Recevant du Public
EVP	Espace Vert Protégé
GES	Gaz à Effet de Serre
GPMM	Grand Port Maritime de Marseille
ICPE	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
LGV	Ligne à Grande Vitesse
Loi ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
Loi ENE	Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dénommée aussi "Loi Grenelle II"
Loi MAPTAM	Loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles
Loi SRU	Loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000
MIN	Marché d'Intérêt National
MP	Marseille Provence

MPM	Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (ancienne intercommunalité)
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OAP QAFU	OAP Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines
OAP CUT	OAP Cohérence Urbanisme- Transport s
PAC	Porter A Connaissance
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDA	Périmètre Des Abords
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PCAE	Plan Climat Air Energie
PNC	Parc National des Calanques
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
PPRIF	Plan de Prévention des Risques Incendie
PPRT	Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRGI	Plan de Gestion des Risques d'Inondation
RER	Réseau Express Régional
RTE	Réseau de Transport d'Electricité
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SMS	Secteur de Mixité Sociale
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SSEI	Secteur Susceptible d'Être Impacté (Evaluation environnementale)
STECAL	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
TC	Transport en Commun
TCSP	Transport en Commun en Site Propre
TCP	Terrain Cultivé Protégé
TVB	Trame Verte et Bleue
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
ZA	Zone d'Activité
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

PREAMBULE

DEUX OBJETS, UNE SEULE ENQUETE

Cette enquête unique a deux objets : un projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et des propositions de Périmètres Délimités des Abords de monuments historiques. Chacun de ces projets est porté par un maître d'ouvrage différent :

- Le PLUi, objet principal de cette enquête, a pour maître d'ouvrage le président de la Métropole d'Aix-Marseille Provence
- Les PDA (Périmètres Délimités des Abords) ont pour maître d'ouvrage le Préfet des Bouches du Rhône.

Cependant, il n'y a qu'une seule autorité organisatrice de cette enquête, la Métropole d'Aix Marseille Provence.

Le principe de l'enquête unique, même lorsqu'il y a deux maîtres d'ouvrage différents, est codifié à l'article L.123-6 du code de l'Environnement, modifié récemment (ord. du 3 Aout 2016) :

« Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, (qui énumère les plans et projets devant faire l'objet d'une enquête publique environnementale) il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.»

Parce que l'une des deux enquêtes est une enquête environnementale (l'enquête sur le projet de PLUi) cette enquête unique est régie par le code de l'environnement.

DUREE DE L'ENQUETE

La durée de cette enquête a été de 50 jours, du 14 janvier, 9H, au 4 mars 2019, 17H.

DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Par décision de Madame la Présidente du tribunal administratif de Marseille N° E18000058/13, en date du 19/10/2018, la commission d'enquête, composée de 19 titulaires et 4 suppléants, a été constituée :

Président :

- M. François COLETTI, Professeur des Universités - retraité

Membres titulaires :

- M. Pierre-Noël BELLANDI, Chargé de mission DIREN, expert près CAA et TA Marseille -retraité
- M. Luc JORDA, ingénieur agronome – retraité
- M. Jean-Pierre VALLAURI, ingénieur divisionnaire de l'industrie des Mines -retraité
- Mme Cécile PAGES, docteur en géographie de l'aménagement
- M. Raoul DORGAL, ingénieur conseil en infrastructures bureau d'étude (TGE) expert auprès du TA
- Mme Fabienne CARRIAS, ingénieur conseil en RSE et démarches QHSE
- M. Jean-Claude COSTA, directeur de société – retraité

- M. Jean-Claude PEPE, Attaché Ministère de l'écologie, responsable Urbanisme DDE, enseignant ENTE Aix-en-Provence - retraité
- M. Thierry VAGUE, ingénieur de travaux – retraité
- Mme Brigitte HERUBEL, attaché d'administration - retraitée
- M. Guy SANTAMARIA, fonctionnaire territorial, DGS - retraité
- Mme Catherine PUECH, ingénieur urbaniste (Bureau d'études)
- M. Claude CATTO, contrôleur général de police honoraire - retraité
- M. Joannes PARRACONE, conservateur des hypothèques Vaucluse - retraité
- M. Jean-Claude REBOULIN, expert en développement local et aménagement du territoire - retraité
- M. Marcel GERMAIN, Chargé de mission environnement raffinage Total - retraité
- M. Ernest REYNE, Licence sciences économiques, chef de service DGFFIP- retraité
- Mme Caroline CERRATO, ingénieur CPE Lyon, spécialiste en environnement et risques industriels

Membres suppléants :

- M. Gabriel NICOLAS, Lieutenant-Colonel de l'Armée de Terre - retraité
- M. Jean-Claude METHEL, ingénieur ARKEMA, conseiller prud'homal Martigues- retraité
- M. Max PEZ, secrétaire général, directeur mission locale de Marseille, conseiller Prud'hommes- retraité
- M. Jacques RETUR, enseignant en économie et gestion.

La désignation de suppléants est une exception à la règle (leur désignation a été supprimée par l'ordonnance du 3 aout 2016). Elle s'est avérée judicieuse en l'espèce puisqu'un des titulaires désignés, M. VALLAURI, s'est désisté avant le début de l'enquête et a été remplacé par le premier suppléant, M. NICOLAS.

ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE

Le 8 novembre 2018, le conseil de Territoire a pris un arrêté 18/026/CT portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence et aux propositions de Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques (PDA) sur les communes de Marseille, Marignane, Allauch et Septèmes-les-Vallons.

PARTIES DU RAPPORT

Ce rapport unique comprend 11 parties :

1. Objets et contexte de l'enquête publique
2. Les projets
3. Les dossiers soumis à l'enquête
4. Les avis sur le PLUi
5. L'organisation de l'enquête
6. Le déroulement de l'enquête
7. Bilan des observations pour les deux objets de l'enquête
8. Analyse des Observations pour le PLUi
9. Analyse des observations pour les PDA
10. PV de synthèse des observations
11. Mémoire en réponse de la Métropole

Des annexes :

ANNEXE 1 : Tableaux des observations par sites (Tableaux 1)

ANNEXE 2 : Tableaux des observations par thèmes (Tableaux 2)

ANNEXE 3 : Tableau des observations par pièces du PLUi (Tableaux 3)

ANNEXE 4 : PV de synthèse des observations

ANNEXE 5 : Mémoire en réponse de la Métropole

Des pièces jointes :

- pièces administratives (Décision du TA, arrêté d'ouverture d'enquête) et
- pièces relatives à la publicité de l'enquête (parution dans la presse et certificats d'affichage)

1. OBJETS ET CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête publique a deux objets, de proportions très différentes, concernant le Territoire de Marseille Provence :

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (Projet PLUI)
- Les propositions de Périmètres Délimités des Abords pour 9 monuments historiques (Propositions P.D.A.)

1.1 LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.1.1 CONTEXTE DU PLUI

Pour présenter l'enquête sur le projet de PLUI de Marseille Provence, il faut se pencher sur l'évolution de la planification urbaine et de l'organisation territoriale en rappelant les grandes lois qui en ont marqué les étapes ces vingt dernières années.

En 2000, la première loi initiant l'évolution vers un urbanisme durable, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dite loi SRU, opère une réforme des documents d'urbanisme en créant le Schéma de Cohérence Territoriale, qui se place à un niveau intercommunal, et le Plan Local d'Urbanisme qui remplace le Plan d'Occupation des Sols au niveau communal, en élargissant ses domaines d'intervention : le PLU doit d'abord exprimer un projet urbain, sous la forme du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il doit aussi respecter des contraintes fixées au niveau national dans le sens du développement durable : moindre consommation du foncier, densification urbaine, mixité fonctionnelle et sociale. L'échelon communal reste la norme pour élaborer les documents d'urbanisme.

En 2003, la loi Urbanisme et Habitat clarifie la fonction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui devient la clé de voute du PLU

En juillet 2010, la loi Engagement National pour l'Environnement fait de l'échelon intercommunal un principe général, plaçant le PLU communal comme une exception.

Cet échelon intercommunal est conforté en décembre 2010 par une loi portant réforme des collectivités territoriales, qui crée une nouvelle catégorie d'établissements publics de coopération intercommunale : **la métropole**.

Pourquoi ajouter une strate au millefeuille territorial français, qui comptait déjà 5 niveaux ?

Il ne s'agit pas vraiment d'un nouvel échelon administratif mais plutôt d'un nouveau type d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, ceux qui existaient jusqu'alors (communautés de communes, communautés d'agglomération ou communautés urbaines), se révélant d'une étendue trop restreinte. La création des métropoles a pour objectif d'assurer aux territoires français les plus dynamiques économiquement une structure politique et administrative qui leur permette de répondre aux enjeux spécifiques qu'ils rencontrent. L'architecture institutionnelle métropolitaine doit permettre aux principales aires urbaines françaises d'atteindre une taille pertinente, leur donnant les moyens de conduire des politiques publiques adaptées à leur taille réelle et à leurs ambitions, supposées bénéficier à terme à l'ensemble du pays.

Les métropoles sont créées sur la base du volontariat dans les agglomérations de plus de 400 000 habitants.

En Janvier 2014, la loi pour la Modernisation de l'Action Publique Territoriale et pour l’Affirmation des Métropoles, dite loi MAPTAM, consacre 14 métropoles de droit commun et donne un statut particulier à Paris et à la future Métropole d’Aix Marseille. Elle organise le transfert à son profit de la compétence « urbanisme » en deux temps :

- Au 1er janvier 2016, la Métropole acquiert la compétence « urbanisme », et l’exerce uniquement sur le Territoire Marseille Provence.
- Au 1er janvier 2018, l’urbanisme devient une compétence exercée sur l’ensemble du territoire métropolitain

En mars 2014, la loi pour l’Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR, supprime le coefficient d’occupation des sols, qui limitait la densité des constructions et dessaisit les communes de la conception des PLU au profit des intercommunalités. On considère désormais qu’un **PLUi est l’outil de planification le plus efficace pour aménager le territoire.**

Au 1^{er} janvier 2018, il existe en France 22 métropoles :

- 19 métropoles de droit commun, créées par transformation de communautés urbaines ou communautés d’agglomération préexistantes (Bordeaux, Brest, Clermont-Ferrand, Dijon, Grenoble, Lille, Metz, Montpellier, Toulon, Nancy, Nantes, Orléans, Rennes, Rouen, Saint- Etienne, Strasbourg, Toulouse et Tours) ou par fusion (Nice)
- 2 métropoles à statut particulier (Aix-Marseille et Paris)
- 1 métropole à statut de collectivité territoriale, remplaçant le département du Rhône (Lyon)

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l’ancienne Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a disparu et a laissé place à la métropole d’AIX MARSEILLE PROVENCE (AMPM), la plus vaste des métropoles françaises. Elle regroupe 92 communes et 1 841 000 habitants.



Mais, à la différence des autres métropoles françaises, elle conserve un niveau d'organisation "intermédiaire", les Conseils de Territoire, calés sur les 6 intercommunalités préexistantes :

- Marseille Provence (18 communes)
- Pays d'Aix (36 communes),
- Pays Salonais (17 communes),
- Pays d'Aubagne et de l'Étoile (12 communes),
- Istres Ouest Provence (6 communes),
- Pays de Martigues (3 communes).

C'est pourquoi le PLUi mis à l'enquête n'est pas relatif à l'ensemble de la métropole mais seulement au Territoire de Marseille Provence, en application de l'art. L134-12 du code de l'urbanisme (voir paragraphe 1.4.2). La métropole élaborera par la suite les PLUi des 5 autres territoires d'Aix Marseille Provence.

1.1.2 LE TERRITOIRE DE MARSEILLE PROVENCE

Le territoire de Marseille Provence présente les caractéristiques suivantes :

- 18 communes dont Marseille (8 mairies de secteur)
- une population de 1 045 000 habitants,
- une superficie de 60 745 ha,
- 125 km de littoral maritime et lacustre (étangs de Berre et de Bolmon)



Le Territoire de Marseille Provence peut être divisé en 3 bassins de vie, qui apparaissent nettement sur la carte ci-dessus :

1. Le bassin Ouest est marqué par une forte diversité d'identité entre les 4 communes de la Côte Bleue (Sausset-les-Pins, Carry-le-Rouet, Ensues-la-Redonne, Le Rove) portées par l'économie résidentielle et les 4 communes tournées vers l'Etang de Berre (Marignane, St Victoret, Châteauneuf-les-Martigues, Gignac-la-Nerthe), portées par l'économie productive. C'est le Bassin qui présente la plus forte croissance en termes de création d'emplois.

Communes	Population	Densité Hab/km2	Emplois 2015	% Log. sociaux	Doc. Urbanisme	PPRN inondation	PPRN incendie	PPRT
Carry-le-Rouet	5 900	584	1 128	1,50	PLU			
Châteauneuf-les-M	16 349	516	4 407	16,80	PLU			X
Ensuès-la-Redonne	5 483	212	821	0,98	PLU			
Gignac-la-Nerthe	9 063	1068	2 039	5,05	PLU			
Le Rove	5 121	223	834	12,12	PLU			
Marignane	33 929	1464	24 792	12,79	POS	X		X
St Victoret	6 587	1392	2 295		POS	X		
Sausset-les-Pins	7 608	634	1 191	3,76	PLU			

2. Le bassin Centre est un continuum urbain formé de la **ville de Marseille** (864 000 habitants) et les **3 communes** situées au Nord de la ville : Septèmes-les-Vallons (10 721 h), Plan-de-Cuques (10 464 h) et Allauch (21 332 h). Il concentre la grande majorité des emplois, aussi bien tertiaires que productifs. Il peut se prévaloir de 2 technopoles attractives, tournés vers l'innovation (Luminy et Château-Gombert)

Communes	Population	Densité h/km2	Emplois 2015	% Log. sociaux	Doc. Urbanisme	PPRN inondation	PPRN incendie	PPRT
Allauch	21 332	424	3 792	5,56	PLU		X	
Plan de Cuques	10 464	1228	1 729	7,40	PLU	X		
Septèmes-les-Val.	10 721	601	2 199	14,87	PLU	X		
Marseille	864 000	3591	340 786	20,28	PLU	X	X	X

3. Le bassin Est avec les **6 communes** de Carnoux-en-Provence, Cassis, Ceyreste, Gemenos, La Ciotat et Roquefort-la-Bédoule, est porté essentiellement par l'économie résidentielle, mais compte aussi des zones d'activité dynamiques pourvoyeuses d'emploi.

Communes	Population	Densité h/km2	Emplois 2015	% Log. sociaux	Doc. Urbanisme	PPRN inondation	PPRN incendie	PPRT
Carnoux-en-Prov.	6 742	1917	1 612	14,36	POS		X	
Cassis	7 162	266	2 528	8,70	POS	X	X	
Ceyreste	4 489	198	524	2,29	POS			
Gémenos	6 387	195	4 957	3,77	PLU	X		
La Ciotat	35 580	1129	12 526	20,82	PLU			
Roquefort-la-B.	5 528	177	1 296	20,28	PLU			

Le PLUi va se substituer aux 18 documents d'urbanisme en vigueur actuellement : 13 PLU et 5 POS (Plan d'Occupation des Sols) pour les communes de Marignane, Saint-Victoret, Carnoux, Cassis et Ceyreste.

C'est pour éviter la caducité de ces POS (en mars 2017) que la Communauté urbaine MPM a engagé la procédure d'élaboration du PLUi avant la date limite du 31/12/2015. Si le PLUi n'était pas approuvé avant le 31/12/2019, le RNU (Règlement National d'Urbanisme) s'appliquerait dans ces communes.

1.2 LES PROPOSITIONS DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DE 9 MONUMENTS HISTORIQUES

1.2.1 MONUMENTS HISTORIQUES ET ESPACES PROTÉGÉS

La conservation et la mise en valeur d'un monument historique dépendent en grande partie de la qualité des travaux réalisés dans son environnement architectural, urbain et paysager. Afin de protéger l'environnement des monuments historiques, la loi a prévu l'institution des *abords de monuments historiques*.

1.2.1.1 Origine

La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques a été complétée par la loi du 25 février 1943 qui institue le régime juridique dit « des abords ». Ce régime a évolué en 2000 et 2005 afin de permettre la modification de ces périmètres et leur adaptation aux enjeux patrimoniaux des territoires concernés. La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 clarifie ce régime de protection.

Ce dispositif est codifié dans le code du patrimoine (articles L.621-30 à L.621-32 et R.621-92 à R.621-96-17).

1.2.1.2 Définition

Les abords protègent les immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

Il existe deux types d'abords de monuments historiques :

- Co-visibilité à moins de cinq cents mètres :

À défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui sont visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui (co-visibilité) et qui sont situés à moins de cinq cents mètres du monument historique. Il appartient à l'architecte des Bâtiments de France d'établir le lien de co-visibilité.

Cette protection est effective dès lors qu'un monument est classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

- Périmètre délimité des abords (PDA) :

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre délimité en fonction des enjeux patrimoniaux.

Un périmètre délimité des abords peut être commun à plusieurs monuments historiques.

1.2.1.3 Pourquoi des PDA ?

Pour le ministère de la culture, la création de ces PDA vise à rationaliser la protection des abords des monuments historiques en délimitant les périmètres définis précisément en fonction des caractéristiques de chaque monument et de son territoire proche. La motivation ayant conduit à la définition de chaque plan de périmètre est précisément indiquée dans chaque dossier.

Il s'agit de renforcer la protection sur les secteurs les plus sensibles du point de vue du patrimoine et des paysages et de « sortir » des abords les secteurs qui ne justifient pas l'intervention de l'architecte des bâtiments de France.

Les PDA sont ensuite créés par arrêté du préfet de Région. Ils relèvent d'une servitude d'utilité publique qui se substituera à la protection actuelle qui s'applique aujourd'hui en application de l'article L.621-30 du code du Patrimoine :

« En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents

mètres de celui-ci ».

Voici donc le cadre qui conduit l'architecte des bâtiments de France à proposer ces PDA du point de vue de l'environnement et de la mise en valeur du patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques.

1.2.1.4 Monuments concernés

Les 9 monuments historiques concernés par les propositions de Périmètres Délimités des Abords sont situés dans l'aire du PLUi métropolitain.

Il s'agit de :

- **La campagne Vallombert**, construite à la fin du XIX^e siècle (Allauch,) inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis 2003
- **Le château de Fontvieille**, construit dans la 1^e partie du XIX^e siècle (Allauch,) inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis 1978
- **L'ancienne chapelle Saint-Nicolas**, datant du XVIII^e siècle (Marignane), inscrite sur l'inventaire des monuments historiques depuis 1983

- Trois oppida (Marseille et Septèmes) :
 - **Oppidum de Verduron** (Marseille 15^e) inscrit depuis 1990
 - **Oppidum des Baou** à Saint-Marcel (Marseille 11^e) classé depuis 2004
 - **Oppidum des Mayans** (Septèmes-les-Vallons) classé depuis 2004

Un oppidum est le nom donné dans l'Antiquité par les Romains à un lieu de refuge public aménagé en surplomb et caractéristique de la civilisation celtique, dont les défenses naturelles ont été renforcées par des travaux collectifs. Ils ont été bâtis à partir du VI^e siècle avant notre ère et abandonnés au dernier siècle avant JC.

- Trois châteaux de Marseille :
 - Château de la Reynarde
 - Château Régis
 - Château de la Buzine

Contrairement aux monuments précédents, ces 3 châteaux du XIX^e siècle, situés dans le 11^e arrondissement de Marseille, sont englobés dans un seul périmètre délimité, vu leur proximité.

C'est pourquoi il n'y a que 7 propositions de PDA mis à l'enquête publique.

1.3 CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

1.3.1 RÈGLES RELATIVES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les règles relatives à l'enquête publique figurent au Code de l'Environnement :

- Article L 123-1
« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2.
Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »
- Article L 123-2
« Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : (.....) les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur. »
- Les modalités de l'enquête sont détaillées dans les articles R 123-2 et suivants de ce même code.

1.3.2 RÈGLES RELATIVES AU PLU

Les règles relatives au PLU figurent au Livre 1° du Code de l'Urbanisme. Ce livre intitulé « Règlementation de l'urbanisme » a été entièrement refondu par l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Les principales dispositions encadrant ce projet de PLUi sont les suivantes :

- Titre II, chapitre 3 :
 - Article L 123 relatif à l'élaboration du PLU à l'échelon intercommunal
- Titre III, chapitre IV
 - est consacré aux documents d'urbanisme de certaines métropoles. Celle d'Aix Marseille Provence est visée par les articles L134-11 à 13.
 - L'article 134-12 **déroge à la règle de la couverture intégrale** du territoire intercommunal en disposant :
*Par dérogation à l'article L. 153-1, la métropole d'Aix-Marseille-Provence élabore, dans le cadre de ses conseils de territoire, plusieurs plans locaux d'urbanisme intercommunaux.
Le périmètre de chacun de ces plans couvre un territoire de la métropole*
- Titre V, chapitre 1 :
 - Article L151 relatif au contenu du PLU
 - Article L152 relatif aux effets du PLU
 - Article L153 relatif aux procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU

Les modalités pratiques sont détaillées dans la partie réglementaire correspondante, en particulier les articles R151-1 à 151-50.

1.3.3 RÈGLES RELATIVES AUX P. D. A

Les règles relatives au P.D.A. figurent au code du Patrimoine.

C'est l'article 75 de la loi du 7 Juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine qui substitue :

- A la notion de champ de visibilité, qui s'appliquait dans les périmètres de protection de 500 mètres

- autour des monuments historiques,
- La notion d'ensemble cohérent

Cette nouveauté introduite par le concept de PDA concerne :

- *« Les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords »* art L621-30 du code du Patrimoine.

L'association d'un PLU et d'un PDA en une même enquête publique est prévue de manière très précise par l'article R 621-93 de ce même code :

- *« Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore... le plan local d'urbanisme, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.*
- *L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme... après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. Lorsqu'il s'est prononcé favorablement, l'enquête publique porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords ».*

En matière d'information du public, les obligations légales sont spécifiques aux PDA (article R621-93 du Code de Patrimoine): il y a obligation d'informer les propriétaires des monuments historiques concernés, afin de recueillir leurs observations éventuelles sur le périmètre délimité des abords arrêté par l'architecte de Bâtiments de France, en leur précisant qu'à défaut de réponse de leur part dans les trois mois suivant ce courrier, leur accord serait considéré comme acquis. Cette information se fait par courrier recommandé avec accusé de réception.

2. LES PROJETS

2.1 LE PROJET DE PLUi

2.1.1 ELABORATION DU PROJET

2.1.1.1 Etapes de la procédure d'élaboration

La procédure d'élaboration du PLUi s'est déroulée sur 3 ans (2015-2018) en vue de prévoir les aménagements urbains à réaliser d'ici 2030. Les différentes étapes de son élaboration ont été prises pour le même territoire de 18 communes. Ces 18 communes ont d'abord constitué la Communauté Urbaine de Marseille (CUM), puis Marseille Provence Métropole (MPM), puis le Territoire de Marseille Provence au sein de la métropole d'Aix Marseille Provence.

- Le 22 mai 2015, deux délibérations du conseil de la Communauté Urbaine
Il était nécessaire, avant la prescription du PLUi, d'organiser une conférence intercommunale pour que les maires des 18 communes membres examinent ensemble les modalités de leur collaboration en vue d'aboutir à ce document d'urbanisme. Cette conférence des maires a eu lieu le 12 janvier 2015. Le conseil de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole a voté les deux délibérations génératrices de l'enquête le 22 mai 2015 :
 - Une délibération arrêtant les modalités de la collaboration,
 - Une délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal couvrant la totalité des communes de MPM et approuvant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.
- En décembre 2016, un débat sur le PADD au conseil de Territoire
Après de nombreuses réunions de concertation, les orientations générales du PADD ont été fixées ainsi :
 - Participer à l'ambition et au positionnement métropolitain,
 - Favoriser un écrin vert et bleu préservant le cadre de vie,
 - Organiser et structurer son développement,
 - Proposer un urbanisme raisonné et durable.Ces orientations générales se déclinent de façon particulière pour chacune des 18 communes.
- Le 28 Juin 2018, l'arrêt du projet par le conseil de la Métropole
Le conseil de la métropole, compétent en matière de planification urbaine, a approuvé le bilan de la concertation et a voté l'arrêt du projet de PLUi.

2.1.1.2 Co-construction

L'article 123-6 du code de l'urbanisme dispose : « Le plan local d'urbanisme est élaboré... en collaboration avec les communes membres ».

Depuis la loi ALUR, le code de l'urbanisme exige, dans les cas de plans intercommunaux, la réunion de la conférence des maires à deux reprises :

- pour examiner les modalités de leur collaboration, préalablement à la délibération qui les définit,
- à l'issue de l'enquête publique, pour lui présenter les avis des PPA, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête.

Selon la présentation qui a été faite à la Commission d'Enquête, dès l'engagement de la procédure, en 2015, Marseille Provence Métropole a décidé d'aller plus loin et de réaliser un PLUi coconstruit avec les maires de communes concernées.

Nous pouvons lire dans sa délibération du 22/05/15 définissant les modalités de la collaboration :

En complément de ces deux obligations légales, la Communauté urbaine de Marseille Provence Métropole fait le choix de réunir les Maires des 18 communes membres, dans le cadre de la conférence intercommunale, à trois autres moments de la procédure d'élaboration du PLUi :

- *avant le débat sur le PADD en conseil communautaire,*
- *avant l'arrêt du projet de PLUi*
- *avant l'approbation du PLUi modifié à la suite de l'enquête publique.*

L'avis des conseils municipaux sera également recueilli à chaque stade.

2.1.2 ECONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET DE PLUI

2.1.2.1 Une philosophie d'aménagement

Ce projet est basé sur le constat de **caractéristiques communes au Territoire** :

- Son caractère maritime, atout de développement économique et d'attrait touristique
- Son inscription dans un écrin naturel fait de collines abruptes (60% du territoire), boisées ou couvertes de garrigues, et de quelques cours d'eau
- Sa localisation au carrefour entre autoroutes, lignes ferroviaires, aéroport et port.

Tous ces éléments lui permettent d'affirmer son statut de métropole euro-méditerranéenne.

La philosophie de développement et d'aménagement de ce Territoire va donc s'appuyer sur trois points :

1. Une ambition de territoire métropolitain, porte d'entrée du territoire français et européen par le développement de ses sites portuaires, productifs, logistiques et tertiaires
2. La recherche d'un équilibre territorial entre développement urbain et préservation de l'environnement naturel, entre création de logements, d'emplois et d'équipements, entre les sites du développement et les transports en commun
3. La qualité du cadre de vie grâce à des espaces de nature autour et à l'intérieur des villes et à l'instauration de densités urbaines raisonnées.

Cette philosophie se retrouve dans toutes les pièces du PLUi

2.1.2.2 Pour un développement durable

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 et surtout la loi d'Engagement National pour l'Environnement (dite loi ENE) du 12 juillet 2010, le développement durable est devenu un impératif incontournable dans les documents d'urbanisme.

L'article L101-2 du code de l'urbanisme assigne à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme de très nombreux buts « dans le respect des objectifs du développement durable ». Sans citer ici tous les détails de cet article, relevons que le PADD, qui résume le projet politique du Territoire de Marseille Provence, s'efforce de développer le Territoire, tout en protégeant l'environnement.

2.1.2.3 Un projet de développement

Le premier axe du PADD s'intitule « Pour une ambition et un positionnement métropolitain ». Il s'agit de développer l'attractivité du territoire en permettant le déploiement de grands projets urbains. Le PADD vise donc, pour la période 2106-2030 :

- A augmenter la population de 55 000 habitants (p.42 du PADD),
- A construire 58 000 logements (p.43 du PADD)
- A créer 65 000 emplois (p.46 du PADD), par le développement d'activités productives et logistiques sur des espaces dédiés, générateur de besoins fonciers que le développement économique justifie.

Ces orientations stratégiques ne seront pas appliquées de façon incontrôlée, bien au contraire.

2.1.2.4 Un projet qui protège l'environnement

- Une utilisation économe de l'espace

Le développement résidentiel se fera essentiellement dans l'enveloppe urbaine : sur les 58 000 logements prévus, 12 650 seulement seront construits en zone d'urbanisation future (p. 162 des Explications des choix du PADD) alors que plus des ¾ se feront soit par l'investissement du foncier disponible (densification) soit par voie de renouvellement urbain (démolition/reconstruction).

Ainsi, la consommation d'espace pour le foncier résidentiel sera limitée à 270 ha soit 18 ha/an au lieu de 41 ha/an dans la période précédente. Il s'agira uniquement d'extension immédiate de la zone urbaine. Le mitage du territoire est banni.

- Une consommation d'énergie limitée,

Le maillage du territoire par des centralités attractives (p.35 du PADD), l'amélioration de l'offre des transports en commun (p.38 du PADD) et le développement de l'intermodalité des déplacements (p.40 du PADD) traduisent l'impulsion donnée par ce projet au changement de pratique dans les mobilités et à la réduction des temps de déplacements.

- La protection des milieux naturels et de la biodiversité

De nombreuses zones naturelles sont protégées par différents dispositifs couvrant 28% du territoire : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, sites Natura 2000, sites classés au titre des paysages et espaces naturels sensibles, parcs nationaux et régionaux comme le Parc national des Calanques, le Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume. Cette protection vise aussi bien à éviter leur dégradation qu'à les protéger de l'urbanisation.

Les massifs de l'Etoile, de la Nerthe, du Garlaban, des Calanques, l'étang de Bolmon, tout comme la mer constituent de grands réservoirs de biodiversité que le PADD s'engage à préserver, vu leur vulnérabilité (voir p.17-18 du PADD).

2.1.3 COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLUI

Tout projet de PLU doit être compatible ou prendre en compte les documents d'urbanisme de rang supérieur qui couvrent le Territoire. Cependant les lois ENE du 12/07/2010 et ALUR du 24/03/2014 ont voulu simplifier l'articulation des normes et ont renforcé le rôle du SCOT et son lien avec le PLUi. Ce document est devenu l'unique référence au regard des exigences de compatibilité et de prise en compte des dispositions supra-communales.

Mais les communes concernées par la Loi Littoral, c'est-à-dire celles qui sont bordées par la mer ou par des étangs d'une certaine importance, doivent tout de même délimiter de façon plus précise certains espaces ciblés par cette loi.

2.1.3.1 Compatibilité avec le SCOT ou Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCOT de Marseille Provence Métropole a été approuvé le 29 Juin 2012. Il a été élaboré sur le même périmètre, il y a 6 ans, ce qui facilite l'intégration de ses prescriptions dans le document d'urbanisme intercommunal. Les grandes orientations contenues dans le Document d'orientations générales du SCOT se retrouvent dans le PADD, document socle du projet de PLUi. Ces orientations sont relatives aux thèmes suivants :

- Les objectifs de développement

Le SCOT avait un objectif ambitieux en la matière : 80 000 habitants, 80 000 logements, 80 000 emplois, sans prévoir la répartition géographique de ces emplois. Au même horizon de 2030, le PLUi reprend ces objectifs, qui sont diminués des objectifs réalisés entre 2012 et 2016, tout en précisant la répartition géographique prévue à l'échelle des trois bassins qui composent le Territoire.

- Les espaces naturels et agricoles

Le SCOT s'est donné pour objectif de protéger les espaces naturels, garants des continuités écologiques, à

travers une trame verte et bleue, de préserver les espaces nécessaires à une agriculture de proximité et d'empêcher le mitage, en particulier dans les secteurs d'interface ville-nature.

Cette stratégie a été reprise dans le chapitre 2 du PADD et se traduit dans le zonage et les dispositions spécifiques de protection de l'environnement naturel, paysager et écologique.

- **La structuration du territoire**

L'organisation du territoire s'appuyant sur un réseau de centralités d'importance variée, déjà existantes ou à créer, lui permet d'être plus performant. Cette armature, renforcée par le projet de PLUi, était déjà proposée par le SCOT. Les déplacements doux et les transports collectifs y seront favorisés par des infrastructures définies par le SCOT et précisées par le Plan de Déplacements Urbains. Le PADD s'attache à mieux articuler l'urbanisation et le développement des infrastructures de transport, préoccupation à laquelle répond aussi l'OAP multi-sites Cohérence Urbanisme transport.

- **La consommation foncière**

La limitation de la consommation foncière est un des objectifs des lois Grenelle et ALUR, mais le SCOT a été approuvé avant leur mise en œuvre. Il se préoccupait de la lutte contre l'étalement urbain mais ne chiffrait pas d'objectifs de modération de la consommation d'espace. Dans la même ligne, le PLUi donne la priorité au renouvellement urbain et gère les extensions nécessaires au développement économique et résidentiel du territoire de façon mesurée par rapport à la consommation foncière des dernières décennies.

- **Le rééquilibrage des disparités du territoire**

Comme le SCOT, le PLUi affirme qu'il veille à corriger les inégalités géographiques et sociales en améliorant l'accès aux transports collectifs pour les territoires mal desservis, en renforçant la mixité fonctionnelle des territoires sous-équipés et en développant les différentes catégories de logements sur tout le territoire.

- **La qualité urbaine et environnementale**

Le SCOT vise le développement d'un territoire durable, bien doté en équipements publics et en espaces verts et la protection du cadre patrimonial bâti et paysager

Le PLUi reprend ces ambitions à son compte et propose d'améliorer le cadre de vie en privilégiant la proximité par la mixité (commerces, équipements publics, transports, emplois). Il donne la priorité à un renouvellement urbain assorti de la présence de la nature en ville et de la préservation de l'héritage patrimonial.

2.1.3.2 Prise en compte de la Loi Littoral

Neuf communes du Territoire de Marseille Provence sont concernées par la Loi du 3 Janvier 1986 relative à la protection et à la mise en valeur du littoral, dite Loi Littoral.

Outre l'interdiction de construire sur une bande de 100m le long des côtes, cette loi contient des prescriptions relatives à certains espaces.

La Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône a défini les modalités d'application particulières à cette loi, qui sont reprises dans le SCOT de Marseille Provence Métropole. Cependant la DTA précise qu'un travail de délimitation plus fin doit être effectué dans le cadre de l'élaboration des PLU sur certains espaces.

Pour bien prendre en compte la Loi Littoral, la Métropole a donc délimité :

- Des espaces naturels remarquables

Ils doivent être protégés de toute construction ou installation à l'exception d'aménagements légers nécessaires à leur gestion. Ces espaces remarquables à protéger répondent à la 2^e grande orientation du PADD « Pour un écrin vert et bleu préservant le cadre de vie ». Ils correspondent aux massifs collinaires composant le territoire (massifs de La Nerthe, du Garlaban, des Calanques, le Cap Canaille, les contreforts du Grand Caunet ainsi que la bordure de l'étang de Bolmon et de Berre. Ces espaces remarquables sont traduits par deux zonages : Ns, complété par des EBC et A1.

- Des coupures d'urbanisation littorale

Il s'agit de déterminer des espaces naturels faisant office de coupure d'urbanisation, l'objectif étant d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer. Ces espaces sont déterminés non seulement en largeur, le long du rivage, mais également en profondeur, vers l'intérieur des terres. Les 3 principales coupures ont été reprises du SCOT (abords de l'étang de Bolmont sur les communes de Marignane et Châteauneuf-les-Martigues, Grand Vallat en limite Ouest de Sausset-les-Pins et Le Liouquet en limite Est de La Ciotat). Le PLUi ajoute 2 autres coupures identifiées sur la commune d'Ensuès-la-Redonne.

Ces coupures trouvent leur traduction règlementaire par un classement en Ns, qui assure la sanctuarisation des espaces. Ponctuellement, sur des parcelles cultivées, le zonage A1 a également été retenu.

- Des espaces proches du rivage

Il s'agit d'identifier les espaces urbains ou de frange urbaine sur lesquels le principe d'extension limitée de l'urbanisation est à retenir. Cette identification se fait sur la base de plusieurs critères croisés : distance au rivage, caractéristiques des espaces et co-visibilité entre ces espaces et la mer.

La traduction règlementaire de ces espaces est différente selon qu'on se trouve :

- en zone urbaine dense : zonages UC ou UP, qui permettent une légère densification dans le respect des hauteurs existantes
- en zone urbaine moins denses : zonages UM ou Nh, qui limitent fortement la densité

A ces règles de zonage peuvent s'ajouter des prescriptions graphiques pour la protection des espaces boisés, pour la limitation de la hauteur des constructions et la préservation des perspectives.

Dans les espaces naturels ou agricoles, le principe retenu est l'absence d'ouverture à l'urbanisation, donc un classement en zone Ns, Nt ou A1.

2.1.4 CONCERTATION PRÉALABLE

L'élaboration de ce PLUi a été précédée d'une concertation dont les modalités ont été, conformément à la loi, fixées par délibération du conseil communautaire le 22 mai 2015. D'après le bilan qu'en a dressé la Métropole et qui figure en pièce A3 du dossier d'enquête, la concertation est allée bien au-delà des obligations légales.

2.1.4.1 La concertation obligatoire

Elle s'est étendue depuis la prescription du PLUi jusqu'à l'arrêt du PLUi. Elle s'est traduite par :

- un dossier de présentation mis à la disposition du public au siège de la métropole, dans les mairies des 18 communes et dans les 8 mairies de secteur de Marseille. Ce dossier est complété au fur et à mesure de l'avancement du projet,
- un registre destiné à recevoir les observations du public, qui peuvent également être envoyées par lettre ou par courrier électronique,
- des réunions publiques à deux étapes de la procédure :

- Présentation du diagnostic du territoire et du projet de PADD,
- Présentation de l'avant-projet de PLUi.

2.1.4.2 Une concertation renforcée

La concertation qui a précédé l'arrêt du PLUi de Marseille Provence a duré 3 ans, de 2015 à 2018.

Elle a été particulièrement soignée :

- Variété des moyens d'expression : registre, observations écrites adressées par courrier ou par mail, réunions publiques.
- Variété des publics visés par les réunions : les habitants et leur structures représentatives (Comités d'Intérêt de Quartier, associations agréées, conseils citoyens) les professionnels de l'immobilier, les PPA, les communes et les mairies de secteur.

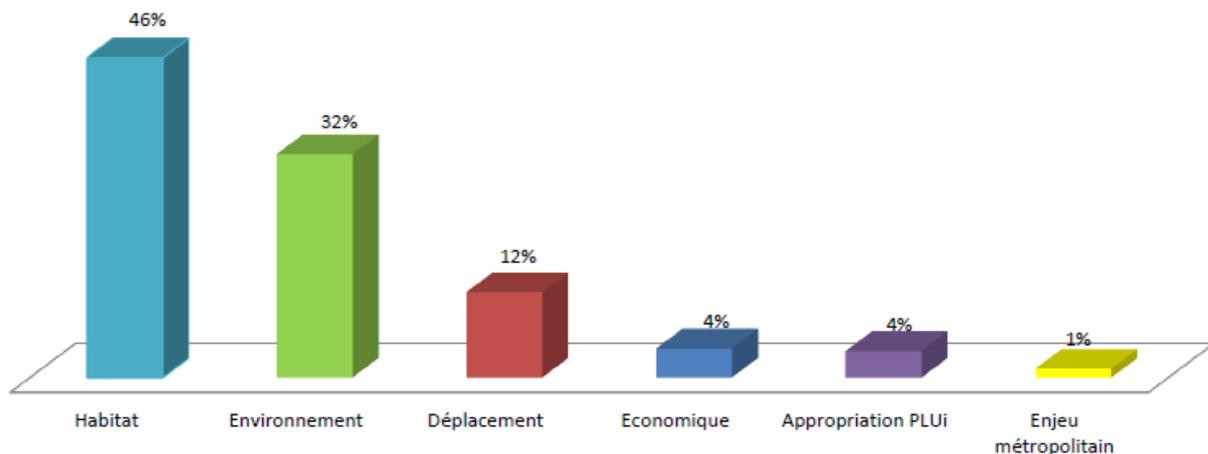
32 réunions publiques ont été organisées, sans compter les réunions bilatérales avec des PPA.

Le bilan de cette concertation est très positif quantitativement :

- Environ 4 200 personnes y ont participé,
- Plus de 1 000 requêtes ont été enregistrés via les courriers, mails et registres, et
- 300 observations ont été recensées dans le cadre des réunions publiques.

Le graphique ci-dessous en donne une synthèse qualitative, par thème.

Pourcentage des requêtes par thématique



Cette synthèse qualitative des requêtes formulées pendant la phase de concertation permet de dégager 3 thèmes principaux :

- L'habitat (46% des requêtes), en particulier des modifications du zonage permettant la constructibilité
- L'environnement (32%) en particulier la préservation de la nature en ville et l'entretien des espaces végétalisés
- Les déplacements (12%) en particulier l'organisation du réseau viaire pour améliorer la circulation

2.1.4.3 Bilan de la concertation

La Métropole a pris en compte les requêtes produites lors de la concertation puisqu'elle précise dans la pièce A3 « Bilan de la concertation », que l'un des buts de ce bilan est de « réaliser un retour sur l'apport de ces contributions au sein du projet de PLUi ».

Cette prise en compte se manifeste également dans la synthèse qualitative de ce bilan : pour chacun des thèmes de requête (par exemple, modification du zonage, préservation du cadre de vie, équipements publics) on peut voir un encadré sur fond bleu intitulé « Traduction dans le PLUi », ce qui suppose un réajustement du projet à la suite de la concertation.

Exemple de réponse au sujet de la demande d'équipements publics :

Traduction dans le projet PLUi

Le PADD, ambitionne d'offrir la proximité aux habitants par l'amélioration de l'offre de services, de commerces à l'échelle du quartier, mais également par l'augmentation de l'offre en équipements sportifs ou culturels. Le PADD précise par ailleurs que leur répartition doit être cohérente et équitable avec le niveau de centralité et les dynamiques de développement retenues sur le territoire. Ainsi, soit par la définition de zonages spécifiques (UQP, UV), soit par l'instauration d'emplacements réservés, le zonage met en œuvre cette démarche d'équipement au service de la population.

Sur l'ensemble des communes du territoire s'applique au moins un emplacement réservé dénommé « L » (48) pour l'extension, la création d'un équipement sportif, répondant ainsi à une demande locale. L'affectation précise n'est pas systématiquement précisée et il peut donc s'agir d'un gymnase, d'un terrain sportif ou d'une piscine selon les besoins constatés.

Les emplacements réservés pour équipements socio-culturels « Q » (39) sont quant à eux, programmés en complément de l'offre actuelle dans de nombreux quartiers. Il s'agit d'équipements nécessaires à la cohésion sociale.

2.2 LES PROPOSITIONS DE PDA

2.2.1 ELABORATION DES PDA

L'élaboration des périmètres délimités des abords a suivi la procédure suivante :

1. Proposition d'un périmètre par l'architecte des Bâtiments de France ;
2. Avis de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale en cas d'élaboration concomitante à l'un de ces documents d'urbanisme. Le cas échéant, cette autorité consulte les communes concernées ;
3. Enquête publique qui peut être unique en cas d'élaboration concomitante à l'un des documents d'urbanisme précité et qui inclut la consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique ;

A l'issue de l'enquête publique, suivront les étapes ci-dessous :

4. Accord de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ;
5. Création par décision du préfet de région ;
6. Annexion au document d'urbanisme.

Note : En cas de refus de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, le périmètre peut être créé après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture si le périmètre ne dépasse pas la distance de 500 mètres à partir du monument historique.

Si le périmètre dépasse cette distance, le périmètre peut être créé par décret en Conseil d'État après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture.

2.2.2 EFFETS DES PDA

Les abords sont indissociables du monument qu'ils entourent : toute modification de cet espace peut rejaillir sur la perception que l'on a du monument.

Le Code du Patrimoine prévoit un contrôle de l'Etat sur les travaux portant sur les immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre délimité précisément autour des Monuments Historiques créés par l'État en collaboration avec les communes et les habitants (avec notamment le critère de co-visibilité) ; ou par défaut, des périmètres automatiques de 500 mètres comme le prévoyait le droit antérieur.

L'ABF (Architecte des Bâtiments de France) a pour mission de veiller à la qualité de ces interventions afin qu'elles ne portent pas atteinte au monument et n'altèrent pas la relation entre un édifice protégé et son environnement.

Les abords de monuments historiques ne produisent pas d'effet sur les immeubles qui bénéficient déjà d'une protection au titre des monuments historiques ou au titre des sites patrimoniaux remarquables.

3. LES DOSSIERS SOUMIS A L'ENQUETE

3.1 DOSSIER PLUi

L'article L151-2 du code de l'urbanisme énumère les 5 éléments constitutifs d'un projet de Plan Local d'Urbanisme :

1. Un rapport de présentation
2. Un projet d'aménagement et de développement durable
3. Des orientations d'aménagement et de programmation
4. Un règlement
5. Des annexes.

En plus de ces 5 éléments, le dossier de PLUi doit comporter d'autres documents obligatoires :

- L'arrêté d'enquête publique
- L'avis d'enquête
- Les pièces administratives préliminaires à l'enquête, que le maître d'ouvrage a regroupées dans la pièce A :
 - A1 Porter à connaissance de l'Etat
 - A2 Actes administratifs initiant l'enquête (3 délibérations)
 - A3 Concertation publique
 - A4 Avis sur le projet de PLUi (personnes publiques associées et personnes consultées)

3.1.1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport, première pièce du dossier, comporte une introduction B1 (32 pages) , un lexique B2 (16 pages) et 4 parties : diagnostics, explication de choix, évaluation environnementale et résumé non technique

1. DIAGNOSTICS (pièces C)

Le diagnostic dresse un état des lieux et définit les enjeux, urbanistiques et environnementaux, qui vont orienter les choix pour la constitution des autres pièces du dossier. Il est développé en trois dossiers :

. C1 (40 pages) présente un diagnostic territorial synthétique, qui s'organise en 3 thèmes :

Les composantes du territoire (zones naturelles, agriculture, paysage et formes urbaines), la dynamique (économie, socio-économie, habitat), le fonctionnement (mobilités, armature urbaine, équipements et réseaux, énergie et changement climatique). Chaque thème fait l'objet d'une brève présentation suivie de la définition des enjeux.

. C2 (212 pages) présente de façon exhaustive le diagnostic d'état initial du site : caractéristiques géographiques, paysage, patrimoine, climat, richesses écologiques, ressources naturelles, pollutions et nuisances, risques majeurs, risques industriels. Il synthétise les enjeux.

. C3 (258 pages) présente le diagnostic territorial complet qui donne une analyse détaillée de tous les éléments du diagnostic. Ce dossier relégué dans les annexes du rapport de présentation mérite de figurer en pièce maîtresse car il donne une image plus précise de l'état actuel du territoire, de son évolution, de son contexte réglementaire (documents supra-communaux), et reste de la même importance que l'état initial du site qui est joint dans son intégralité (212p).

2. EXPLICATION DES CHOIX (pièces D)

D1 (22 pages) Introduction

Un rapport expose, pour chaque pièce maîtresse, le passage du diagnostic et des enjeux aux orientations et aux outils du PLUi. Compte tenu du volume d'informations à traiter, les rapports se présentent sous forme de tableaux :

D2 (166 pages) Explication du choix des Orientations du PADD qui découlent des phases de diagnostic

- les choix sont présentés, par orientation stratégique (et ses déclinaisons), et par entité géographique (commune, bassin ou territoire).

D3 (249 pages) Explication du choix des Règles écrites pour mettre en œuvre ces orientations

- Liste de toutes les zones créées par le règlement,
- Justification des emplacements réservés,
- Servitudes et autres disposition (polygones d'implantation, restriction de hauteur, ...)
- Protection des espaces verts (EBC, EBC loi littorale, EVP, TVB, TCP, alignements)
- Protections du patrimoine bâti (séquences architecturales, habitat, bâtiment, quartiers en balcon)
- Prise en compte des risques (règles spécifiques)

D4 (370 pages) Explication du choix des Zones et Informations du règlement graphique

- Le zonage est présenté quartier par quartier :
 - o 34 quartiers sur Marseille,
 - o 4 sur la plaine de l'étang de Berre, massif de la Nerthe, et Côte bleue
 - o 7 sur les contreforts du massif de l'étoile et du Garlaban et littoral Est.
 - o 4 sur l'intérieur Est

D5 (77 pages) Explication du choix des OAP

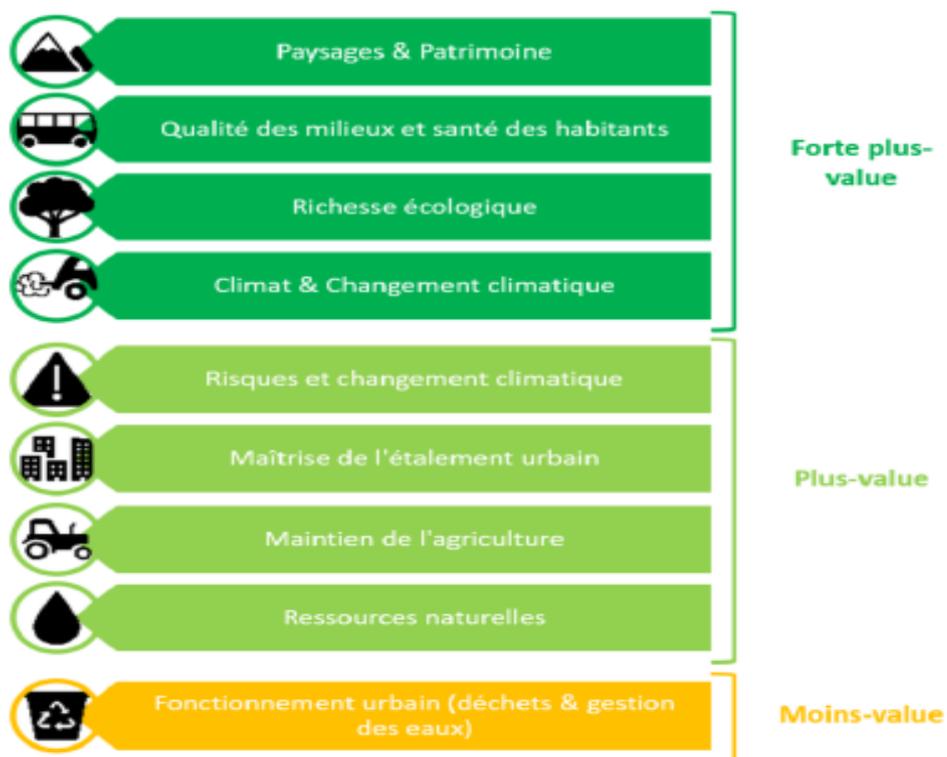
- L'outil OAP, portée, échelle, imbrication
- OAP multi-sites et OAP sectorielles
- Orientations et contenu des OAP sectorielles.

3. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (pièce E)

Ce dossier est quantitativement le plus important avec 774p.

La première partie de (574p), traite des incidences du projet de PLUi sur les données environnementales à l'échelle du territoire dans son ensemble et établit le bilan des zones consommées. Il propose des mesures d'évitement, de réduction et de compensations à mettre en place pour réduire les impacts. Cette analyse laisse une large place à l'examen de chaque projet d'OAP traité dans le cadre d'une pré-étude d'impact. Cette analyse s'est étalée tout au long de l'élaboration du projet pour permettre des échanges et intégrer progressivement les données environnementales dans les pièces maîtresses du dossier.

L'étude conclut que globalement, la mise en œuvre du PLUi apportera une plus-value environnementale importante sur le territoire selon le schéma ci-dessous qui synthétise la plus-value apportée sur les grands enjeux de l'EE.



Le rapport est suivi d'une série de cartes sur l'évolution du zonage et des OAP (174p).

4. RESUME NON TECHNIQUE (pièce F, 48 pages)

3.1.2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE PADD

Le PADD (192 pages) exprime le projet politique. Il comprend des orientations stratégiques et des objectifs chiffrés illustrés par quelques cartes schématiques. Les orientations globales sont présentées dans un premier dossier à l'échelle du territoire, accompagné de 18 cahiers communaux qui précisent les stratégies locales qui en découlent. Les 4 grandes orientations sont les suivantes :

1. POUR UNE AMBITION ET UN POSITIONNEMENT MÉTROPOLITAINS

Le territoire se fixe d'accueillir 65 000 nouveaux emplois d'ici 2030. Pour parvenir à cet objectif il devra déployer de grands projets urbains, renforcer les pôles d'excellence, diversifier l'offre foncière dans les zones d'activités existantes, renforcer les centralités, améliorer l'accessibilité et mieux desservir les espaces économiques.

Il faut construire un territoire solidaire qui soit en mesure d'accueillir 55 000 habitants et 58 000 nouveaux logements d'ici 2030, et organiser le développement touristique autour de la protection et de la mise en valeur du littoral. L'objectif de réduction de l'étalement urbain limite à 560 ha l'extension urbaine d'ici 2030.

2. POUR UN ÉCRIN VERT ET BLEU PRÉSERVANT LE CADRE DE VIE

La préservation de la biodiversité passe avant tout par la protection des cœurs de nature (les massifs, les étangs, les îles) et par la protection des liaisons écologiques dont il faut garantir le fonctionnement (Préserver les cours d'eau et les zones humides). L'urbanisation doit être limitée dans les zones naturelles

mitées et les zones de frange. Elle sera interdite dans les zones d'aléa moyen et fort, dans les zones peu ou pas urbanisées et devra être adaptée dans les zones déjà urbanisées.

Dans les zones agricoles, il faut lutter contre le mitage des espaces agricoles, préserver strictement les espaces agricoles à enjeu environnemental, et les structures majeures du paysage naturel et urbain.

3. POUR UNE ORGANISATION STRUCTURÉE DU DÉVELOPPEMENT

Le développement des transports s'appuiera sur 4 niveaux de centralité, sur le renforcement des lignes de TCSP et leurs pôles d'échanges, sur une meilleure articulation entre urbanisation et niveau de desserte, et sur la hiérarchisation du réseau de voirie.

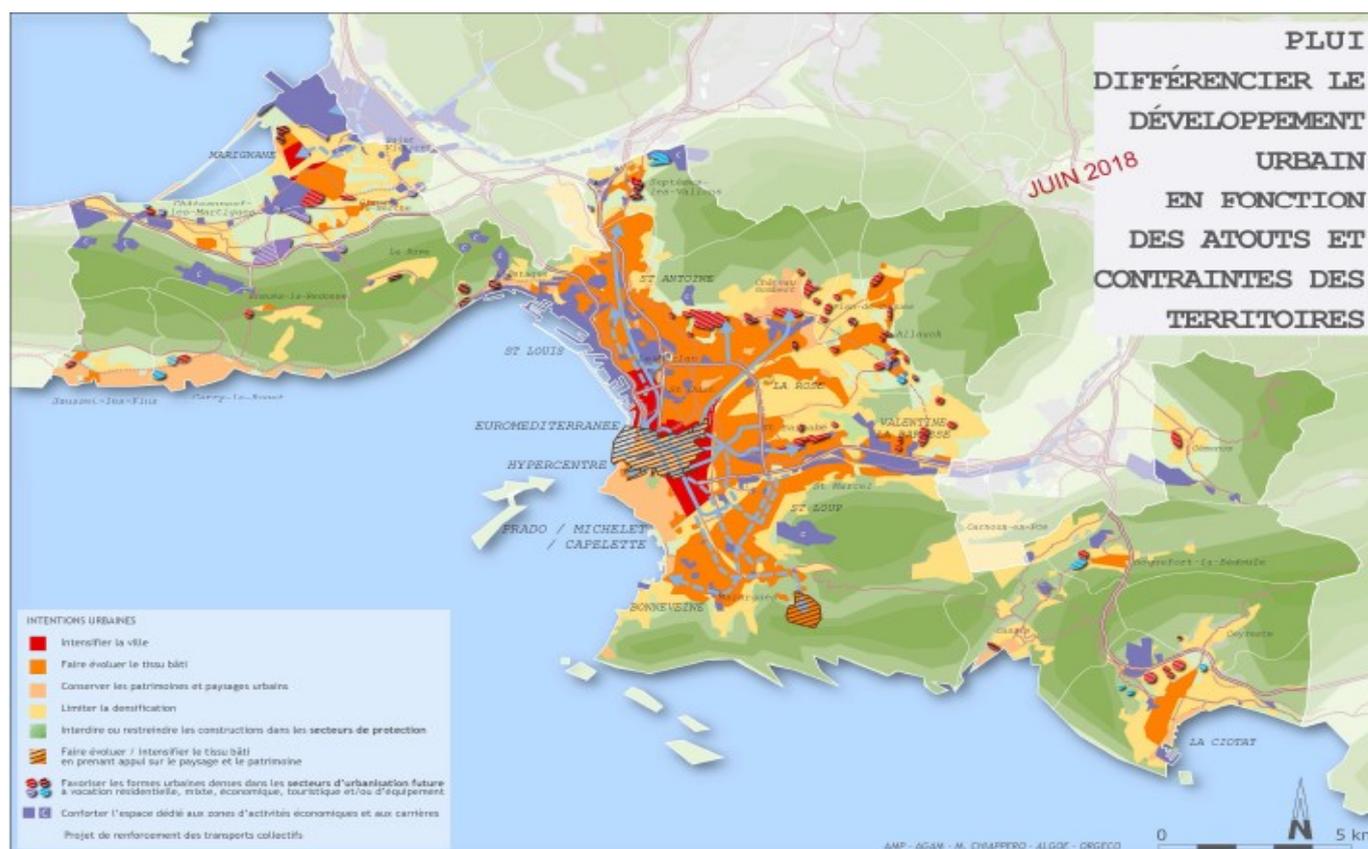
Pour la déclinaison des objectifs quantitatifs, il faudra mettre en cohérence : développement démographique et logements, accroître et rééquilibrer la proportion de logements locatifs sociaux (objectif de 25%).

Les dynamiques économiques seront confortées pour favoriser un équilibre entre les bassins d'emplois : Bassin Est : 4 400 emplois, Bassin Centre : 50 000 emplois, Bassin Ouest : 10 600 emplois.

4. POUR UN URBANISME RAISONNÉ ET DURABLE

Privilégier le renouvellement urbain et la densification, pour le logement et le développement économique, pour satisfaire l'objectif de 90% des logements produits dans le tissu existant. Pour les besoins d'extension, les zones sont dimensionnées à 290 ha pour l'activité économique et 270ha pour les zones de développement résidentiel. Le développement sera différencié en fonction des atouts et contraintes du territoire : 6 secteurs d'intention sont définis selon les capacités des territoires.

Pour accompagner ces évolutions, il faudra conforter le commerce dans le centre-ville de Marseille (interdire les nouveaux pôles commerciaux et renforcer les pôles existants), adapter les équipements aux besoins des habitants, mettre en adéquation stationnement et mobilités, et améliorer la qualité du cadre de vie.



LES CAHIERS COMMUNAUX DETAILLENT LES ORIENTATIONS PAR COMMUNE

- Positionnement et rôle dans le projet communautaire
- Pour un écrin vert et bleu garant du cadre de vie
- Pour une organisée structurée du développement
- Pour un urbanisme raisonné et durable.

3.1.3 LES OAP

Le dossier comporte 4 parties sur les OAP :

- Les OAP sectorielles,
La pièce J1 (259 pages) présente les 28 OAP des communes hors Marseille
La pièce J2 (296 pages) présente les 23 OAP de Marseille
- Les OAP multi-sites
La pièce K1 (161 pages) présente l'OAP Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines (QAFU)
La pièce K2 (14 pages) présente l'OAP Cohérence Urbanisme-Transport (CUT).

Les OAP dites « sectorielles », sont au nombre de 51 réparties sur l'ensemble du territoire. Elles fixent des orientations d'aménagement qui s'imposent au document graphique, sur des sites délimités, pour une mise en œuvre plus encadrée des objectifs du PLUi. Elles se répartissent sur tout le territoire et concernent des surfaces très variées d'un site à l'autre, de quelques hectares jusqu'à l'échelle de plusieurs quartiers.

1. LES OAP SECTORIELLES SELON LEUR VOCATION

Le PLUi consacre 8 OAP de rayonnement intercommunal sur Marseille pour des projets d'équipements d'envergure :

CHATEAU-GOMBERT - MRS03	Développement de la technopole
CITE RADIEUSE -BD MICHELET- MRS04	Quartier de centralité métropolitaine
EUROMEDITERRANNEE - MRS05	Opération dans l'OIN (opération d'intérêt national)
GRAND ST BARTH /MERLAN/ MALPASSE - MRS07	300ha de mixité habitat/activités
INTERFACE VILLE-PORT - MRS08	Site des activités portuaires
TECHNOPOLE DE LUMINY - MRS13	Développement de la technopole et des universités
QUARTIERS LIBRES - MRS15	Quartier de la Belle de Mai (centre-ville)
ST ANTOINE/LA BRICADRE /LA CASTELLANE - MRS16	Développement autour de l'Hôpital Nord

35 OAP de rayonnement local répondent aux besoins de développement des communes

6 dans le bassin Ouest

CARRY LE ROUET - LE REGAGNAS - CLR01
CHATEAUNEUF LES MARTIGUES - CLM01
ENSUES LA REDONNE - VAL DE RICARD - ELR01
GIGNAC - BD URBAIN MULTIMODAL - GLN01
GIGNAC - GARDEN LAB - GLN02
MARIGNANE - LES BEUGONS MGN01

5 dans le bassin Est

CASSIS – LE BESTOUAN - CAS01
CEYRESTE - VALTENDRE - CEY01
GÉMENOS - LE COUPIER - GEM01
LA CIOTAT - SECTEUR NORD - LCT02
ROQUEFORT LA BÉDOULE - LES FOURNIERS - RLB01

24 dans le bassin centre

ALLAUCH LA POUNCHE - ALH-01
ALLAUCH LES EMBUCS - ALH-02,
ALLAUCH LES GASPIATES - ALH-03
ALLAUCH PLATEAU ENVIRONNEMENT - ALH-04
ALLAUCH STE ANNE - ALH-05
ALLAUCH STE CROIX - ALH-06
PLAN-DE-CUQUES – LES PLAINES OUEST- PDC01
SEPTEMES LES VALLONS CENTRE-VILLE GARE - SLV01
SEPTEMES LES VALLONS VALLON D'OL-MAYANS) - SLV02
MARSEILLE AIR BEL (11ème) - MRS01

MARSEILLE FLAMMARION (4ème) - MRS06
MARSEILLE LA JARRE (9ème) - MRS09
MARSEILLE LA SOLIDARITÉ (15ème) - MRS11
MARSEILLE VALENTINE /BARASSE (11ème) - MRS12
MARSEILLE POINTE-ROUGE (8ème) - MRS14
MARSEILLE SAINT-LOUIS (15ème) - MRS17
MARSEILLE SAINT-MARCEL (11ème) - MRS18
MARSEILLE STADE ROUCAS BLANC (6ème) - MRS19
MARSEILLE CAILLOLS - SITE U400 (11,12ème) - MRS20
MARSEILLE VALLON RÉGNÉY (9ème) - MRS21

MARSEILLE BESSONS - GIRAUDY (14ème) - MRS02
MARSEILLE SAVINE/VALLON DES TUVES (15ème) MRS10

MARSEILLE DOLET - BESSONS (14ème) - MRS22
MARSEILLE LEGRÉ-MANTE (8ème) - MRS23

8 OAP pour les zones d'activités dédiées

GIGNAC LA NERTHE/ENSUES - LES AIGUILLES - ELR/GLN-01
MARIGNANE LES FLORIDES - MGN02
LE ROVE - ROQUEBARBE - LRV01
SAINT VICTORET/MARIGANE – PAS DES LANCIERS - SVT/MGN01

SAINT VICTORET - LA ROSERAIE - SVT02
SAINT VICTORET- LES BARBIÈRES - SVT03
SAINT VICTORET - EMPALLIÈRES - SVT01
LA CIOTAT - ATHÉLIA V - LCT-01

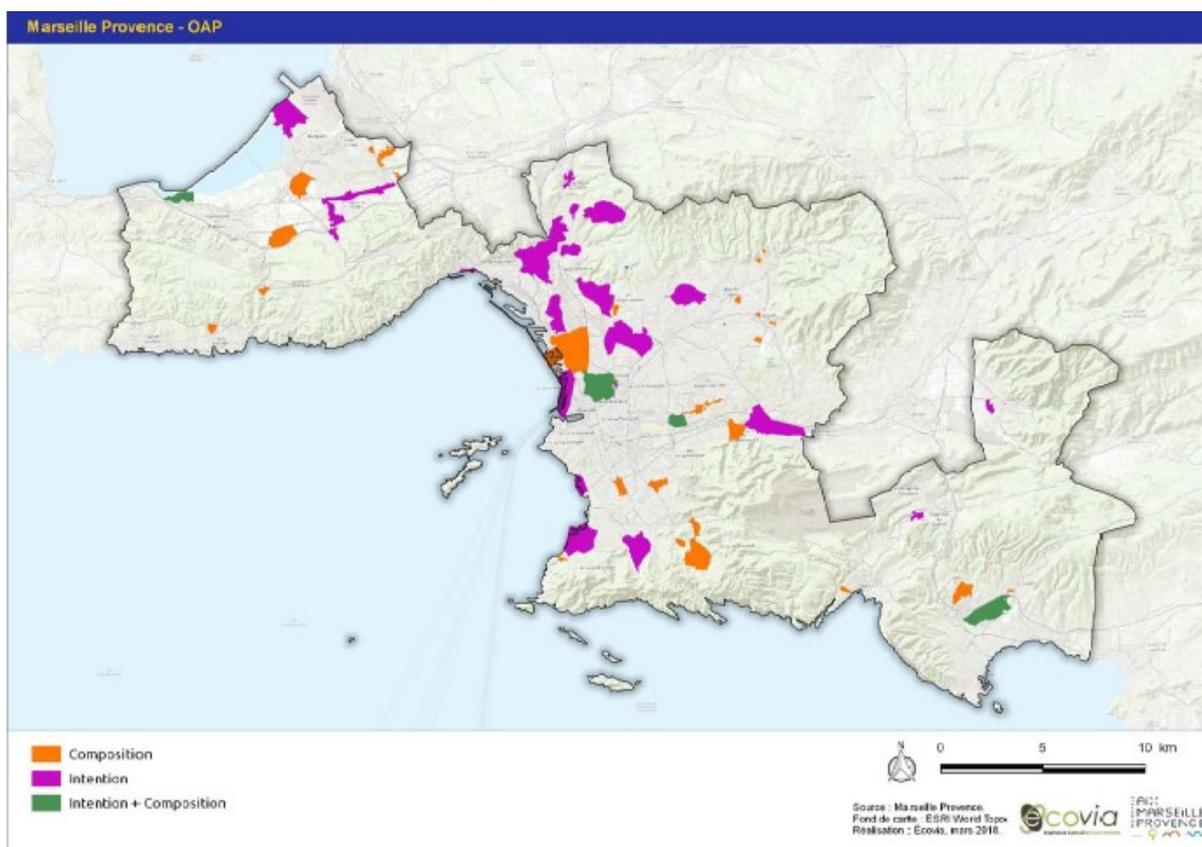
2. LES OAP D'INTENTION OU DE COMPOSITION

Ces OAP sont présentées dans un dossier spécifique.

La pièce J1 (259 pages) présente les 28 OAP des communes hors Marseille

La pièce J2 (296 pages) présente les 23 OAP de Marseille

Les fiches exposent chaque projet et son degré d'avancement.



- Les OAP d'intention présentent des principes d'évolution urbaine et des objectifs généraux
- Les OAP de composition intègrent des prescriptions plus précises aussi bien en termes de programmation et de fonctionnement urbain que de qualité urbaine paysagère et architecturale. Des prescriptions d'implantation ou de volumétrie s'imposent au règlement : coefficient d'emprise bâtie et d'espaces verts ou de pleine terre, polygones d'implantation des constructions, description des formes urbaines, hauteurs des constructions, traitement du rez-de-chaussée... Les projets doivent être compatibles avec ces dispositions.

3. LES OAP Multi-sites

Ces OAP fixent des orientations d'aménagement qui s'imposent au règlement écrit du PLUi.

La pièce K1 (161 pages) présente l'OAP Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines (QAFU)

La pièce K2 (14 pages) présente l'OAP Cohérence Urbanisme-Transport (CUT)

Ces OAP, issues des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme, peuvent se substituer au règlement ou le compléter. « Elles peuvent affranchir le règlement des normes géométriques/quantitatives, quasi-obligatoires dans le régime juridique précédent. Ainsi, règlement et OAP peuvent désormais comporter des règles qualitatives qui renvoient à l'environnement du projet ou bien indiquer un résultat à atteindre ». K1p7

3.1.4 LE RÈGLEMENT

Le règlement écrit comprend 4 dossiers principaux :

1. Le règlement des zones « courantes » (pièce L, 340 pages)
2. Le règlement des zones « spécifiques » (pièce M, 236 pages)

Dans les deux documents, le règlement introduit des règles alternatives « *le recours à des règles alternatives se justifie par l'intérêt que ces dernières représentent dans l'objectif de favoriser l'urbanisme de projet. En effet, plutôt que d'exiger une adaptation des projets à des règles d'urbanisme générales, le choix est fait de permettre le recours à des règles alternatives pour que les projets architecturaux s'intègrent au mieux à leur environnement urbain* ».

3. Le volet patrimonial annexé au règlement met en œuvre les dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, relatif à la protection du patrimoine, à l'appui de 4 documents de grande ampleur (plus de 1000 pages)
 - La pièce N1 qui traite de l'ensemble du territoire (280 pages)
 - Les pièces N2, N3, et N4 qui correspondent aux trois bassins Est (58p), Centre (602 p.) et Ouest, (102pages).

N1 « *Quand plusieurs dispositions se superposent sur le règlement graphique, les prescriptions relatives aux "Éléments bâtis remarquables" (échelle de la parcelle) priment sur celles des "Axes urbains remarquables" et des "Formes d'habitat spécifiques remarquables" (échelle de l'unité foncière ou de l'îlot) qui, elles-mêmes, priment sur celles des "Quartiers en balcon remarquables" (échelle du secteur) qui, elles-mêmes, priment sur les règles de l'article 9 des zones UAp et Ubp (échelle du tissu)* ».

4. Les servitudes d'urbanisme (Pièce O, 73 pages) donnent la liste des emplacements réservés.

Le règlement graphique comprend deux séries de planches :

- les planches de zonage (pièce P) pour les 3 bassins
 - zonage, espaces verts, patrimoine, ER, OAP,
- les planches complémentaires (pièce Q) qui portent une autre série d'information
 - application de la loi littoral (ENR, ERP, EBC, bande littorale), zones de bonne desserte, zonage pluvial.

3.1.5 LES ANNEXES

- Pièce R : servitudes d'utilité publique, y compris l'AVAP et les PPR
- Pièce S : annexes informatives, très variées, au nombre de 21
- Pièce T : périmètres divers, où on trouve celui de l'OIN Euroméditerranée et celui de la zone tampon autour de la Cité Radieuse.

3.1.6 FASCICULES COMPLEMENTAIRES D'INFORMATION

- AVAP Marseille U1
- PPRIF Allauch U2
- PPRIF Cassis U3
- PPRIF Marseille U4

En conclusion, la mise en œuvre du PLUi repose sur l'interaction de ces pièces : superposition des informations graphiques et application de règles adaptées pour assurer la cohérence et l'intégration des projets.

La structure est intéressante car elle permet de gérer une multitude d'informations et offre de grandes possibilités d'adaptation, mais en contrepartie elle crée une véritable complexité dans l'application conjointe des règles issues de 4 documents : OAP, règlement, volet patrimonial, zonage.

La commission d'Enquête a pris soin de faire figurer le nombre de pages des différentes pièces du dossier, afin que le lecteur puisse se rendre compte du volume du dossier de PLUi, qui compte quelques 10 000 pages.

3.2 DOSSIERS P.D.A.

Les dossiers de Périmètres Délimités des Abords de monuments historiques sont au nombre de 7 et concernent 9 monuments historiques.

Ils sont situés dans 4 communes du territoire de Marseille Provence (l'un des périmètres regroupe 3 châteaux) : Allauch, Septèmes-les-Vallons, Marignane et deux arrondissements de Marseille.

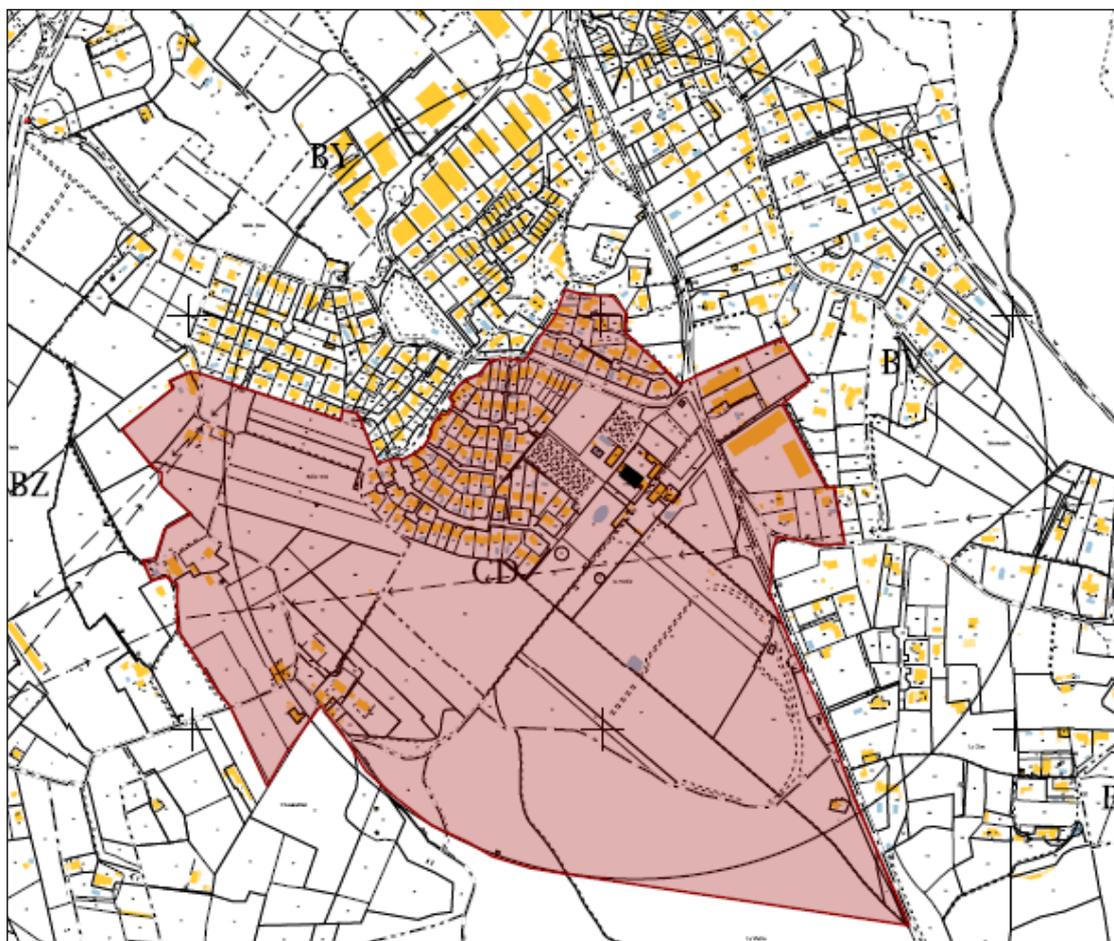
Ces périmètres délimités ont vocation à se substituer aux rayons de 500 mètres définis par la loi autour des monuments historiques, valant servitude d'utilité publique.

C'est par commodité que ce 2^{ème} projet a été ajouté à l'enquête PLUi, afin de profiter des moyens importants mis en œuvre.

Chaque dossier est composé :

- D'un rapport de 11 à 21 pages mettant en lumière les avantages des PDA par rapport aux anciens périmètres de protection : autour de chaque site, on distingue les secteurs à conserver et les secteurs à exclure du périmètre, si bien qu'on modifie de façon substantielle le périmètre de protection, qui n'est plus circulaire.
- D'une carte du périmètre proposé.

La carte ci-dessous illustre la différence de superficie impactée par le périmètre délimité (zone mauve) par rapport à l'ancien périmètre de protection (cercle de 500m de rayon autour du monument).



Périmètre délimité du Château de Fontvieille (42,7 ha) superposé à l'ancien périmètre de protection circulaire (78,5 ha)

Au sein des Périmètres Délimités des Abords, toutes les interventions sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.

4. LES AVIS SUR LE PLUI

Il s'agit d'avis demandés à différents organismes et personnes publiques.

- Certains ont été associés pendant toute l'élaboration du projet, appelées Personnes Publiques Associées (P.P.A.)
- D'autres ont seulement été consultés appelées Personnes Publiques Consultées (P.P.C.)
- D'autres relèvent d'un statut spécial :
 - la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
 - la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
 - la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Tous ces avis sont joints au dossier d'enquête, pour l'information du public.

La commission a noté qu'un « avertissement au public » figurait en prologue de ces avis :

« Pour information, après cette enquête publique, les présents avis sont susceptibles de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Marseille Provence arrêté ».

4.1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (P. P. A)

Leur liste est précisée par le code de l'urbanisme, à l'article L 121-4.

4.1.1 LE PRÉFET

Monsieur le Préfet a souligné la responsabilité particulière qui s'attache à l'élaboration de ce projet :

C'est le premier projet de PLUi du Département et de la Région SUD – Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Celui-ci **a souligné les qualités spécifiques** dudit projet, liées notamment :

- A son contenu modernisé en faveur d'un urbanisme de projet
- A l'intégration de projets de renouvellement urbain
- A la sobriété foncière
- Au traitement du patrimoine.

Il émet cependant des réserves et recommandations :

Les réserves, qui devront entraîner des modifications ou des précisions, portent sur :

- La prise en compte des risques,
- L'application de la loi Littoral,
- La protection de l'eau et de l'environnement.

Les recommandations, qui devraient permettre au projet de gagner en cohérence, visent :

- le renforcement des outils permettant de rattraper le retard en matière de logements locatifs sociaux,
- le « réexamen » des zones d'intensification pour ne pas obérer le potentiel de densification dans les zones déjà desservies par des transports en commun ou qui le seront à court terme,
- la préservation du potentiel de développement de l'Aéroport Marseille Provence.

L'avis du Préfet est accompagné d'une note de synthèse et de 3 annexes :

- Annexe 1, dite transversale, aborde les principales thématiques ne pouvant être traitées dans une seule partie du projet de PLUi,
- Annexe 2, elle porte sur les risques naturels,
- Annexe 3, elle cible les parties du PLUi qui vont s'imposer aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité (règlement, zonage et servitudes d'utilité publique) ou de compatibilité (OAP).

Ces annexes sont développées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

4.1.2 LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Cette Direction a répondu par un avis très détaillé, que nous résumons ci-dessous.

4.1.2.1 Thématiques transversales (annexe 1)

A. LOGEMENT ET MIXITE SOCIALE

Mise en œuvre de la mixité sociale

- Rattrapage du déficit d'offre locative sociale
« L'absence dans le PADD d'objectifs chiffrés de production de logements sociaux reflète l'absence de planification du rattrapage, même partiel, du déficit d'offre locative sociale dans la quasi-totalité des communes du territoire »
Le retard en logements sociaux en janvier 2014 est de 30 000 pour l'ensemble des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Ce déficit est à mettre en parallèle avec les 58 000 logements nouveaux prévus par le PADD.
- Traduction des Contrats de Mixité Sociale (CMS)
« Les opérations inscrites dans les CMS ne couvrent que 2 périodes triennales de rattrapage (2014-2016 ; 2017-2019) ». Elles ne peuvent suffire au rattrapage de production de logements sociaux à l'horizon 2025.
Certains projets inscrits dans les CMS ne pourront pas être réalisés avec le règlement du PLUi ou dans le délai prévu par le CMS. D'autres projets compatibles auraient été confortés et sécurisés par l'inscription de secteurs de mixité sociale.

Rénovation urbaine

L'OAP est un outil important pour donner de la lisibilité et une cohérence à l'intégration des projets de rénovation dans leurs territoires respectifs. Cependant les OAP devraient contenir des « repères quantitatifs » (nombre, type de logement, équipement à vocation économique...). Il y a donc un manque de définition des objectifs de production à l'échelle du PADD.

B. CONSOMMATION D'ESPACE

Maîtrise de la consommation d'espaces naturels ou agricoles

La tendance globale est positive puisque l'extension de la consommation d'espace est de l'ordre de 30ha/an contre 48ha/an lors de la décennie antérieure. Mais dans le détail, certaines extensions prévues manquent de justification.

Cohérence urbanisme - transports et mobilités

L'un des axes stratégiques du PADD est d'« articuler le développement urbain et les conditions de mobilité ».

Le PLUi définit des zones d'intensification autour des stations de train et métro, des zones de bonne desserte autour des stations de tram. Mais cela est pondéré par la prise en compte de la qualité de l'accessibilité qui peut entraîner l'exclusion de certaines zones présentant un potentiel de densification intéressant.

A Marseille, un secteur d'intensification est défini au regard des stations de métro existantes. Cependant Saint Barnabé et La Fourragère, bien desservies, sont exclues des zones d'intensification.

Le prolongement du tramway Nord-Sud, dont la mise en service est prévue en 2023, n'est pas pris en compte pour définir des zones de bonne desserte.

Par ailleurs la constructibilité limitée en zone UP1 et UP2 est discutable lorsqu'on est proche de centralités.

Pour éviter ce gaspillage foncier, il faudrait repérer dans l'actuel zone UP1 les gisements fonciers significatifs en vue de les reclasser à minima en UP3.

Evolution des capacités de construction

On observe une diminution des capacités constructives sans justification dans certains secteurs alors que le PADD (p13) affiche une limitation de la consommation foncière (ex : communes du Rove et de Plan de Cuques) et diminution des droits à construire pour du logement social à Carry.

Ces baisses de capacité constructive paraissent injustifiées.

Maîtrise de l'offre commerciale

Elle est correcte mais attention pour les 2 ou 3 pôles thématiques à caractère novateur à venir sur Marseille.

C. EAU ET ASSAINISSEMENT

Protection de la ressource

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique (SUP AS1).

Le PLUi assure insuffisamment la protection des abords du canal de Provence et du Canal de Marseille.

Il y a problème pour les captages ne disposant pas d'une DUP (périmètre de protection).

Alimentation en eau potable et sécurisation

Cette alimentation n'est sécurisée ni pour le secteur Ouest, ni pour le secteur Est où une étude est en cours.

Assainissement

- Zonage d'assainissement : Celui du 22/12/2005 est en cours de révision générale. Le document devra être annexé au PLUi,
- Règlement et desserte par les réseaux.

Le PLUi prévoit un raccordement à de systèmes non collectifs pour certaines zones (UM/UP1/UEt2/UV) qui représentent 13% de la superficie des zones U. Cette règle doit être justifiée par des études à effectuer dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement.

Le PLUi autorise, par ailleurs, pour toutes les zones, un dispositif autonome pour les terrains difficilement raccordables ; cette caractéristique doit être étudiée au cas par cas lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme qui vaut dérogation selon la jurisprudence.

Les réseaux de collecte doivent être remis à niveau dans les secteurs sensibles lors de projets d'urbanisation de grande ampleur (ex : Euromed/Aygalades, Parc Bougainville).

D. TRANSITION ENERGETIQUE

Développement des énergies renouvelables

Le PLUi identifie 196 ha en zone Ne au PLUi, mobilisables pour le photovoltaïque au sol, sous réserve de leur compatibilité avec les enjeux paysager et environnementaux. Il interdit toute implantation du photovoltaïque en zone A, ce qui est protecteur des espaces agricoles.

Pour le photovoltaïque sur les bâtiments, on peut regretter qu'il n'y ait **pas d'incitation** ou d'obligation : Le PLUi devrait exiger l'utilisation des surfaces de toitures pour la production d'énergie renouvelable dans les zones d'activité et les zones commerciales, afin d'atteindre les objectifs de la transition énergétique.

Le bonus de constructibilité de 5 points d'emprise au sol pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique, prévu par le règlement en zone UC, aurait pu être supérieur et étendu à d'autres zones.

E. TRANSPORTS ET MOBILITE

Cohérence urbanisme /transport/ mobilité

Modes doux

Il est difficile d'identifier dans la liste des Emplacements Réservés pour la voirie la manière dont les modes doux seront pris en compte pour respecter la législation (art L228-2 du code de l'environnement).

Recommandation sur les grands axes : proposer des pistes continues sans mixité avec les piétons.

Place de la voiture et stationnement

Le projet donne une vision assez accommodante de la voiture particulière et ne fait pas de proposition de requalification suite à la réalisation de la L2.

Le PLUi porte plutôt sur la configuration du réseau du bassin Centre (jugé incomplet et non hiérarchisé).

En matière de hiérarchisation de la voirie, il manque une vision fonctionnelle de ce réseau (caractéristiques géométriques) favorisant un report modal, chiffré et programmé vers les modes collectifs et actifs.

En matière de stationnement, il paraîtrait intéressant de mettre en rapport le nombre de places publiques et privées, par quartier ou centralité, avec le nombre d'habitants.

Projets de transports et lien avec l'agenda mobilité

L'agenda mobilité est bien pris en compte. Mais certains projets sont présentés alors qu'ils ne figurent plus parmi les priorités de la Métropole (halte ferroviaire du Cap Pinède, ligne de tram Blancarde-Dromel) ;

Amélioration insuffisante des connexions entre zones d'habitat et zones d'emploi (ex : quartiers Nord) ;

Manque d'optimisation d'aménagements existants pour les transports en commun (TC) au vu du développement d'activités et de densité de population sur certaines centralités métropolitaines et communautaires.

Desserte des portes d'entrée du territoire : Aéroport et bassin Est du Port

L'insuffisance de la desserte en transports collectifs de l'aéroport Marseille-Provence est soulignée. Le PADD favorise le report modal de la route vers le train pour l'accès à l'aéroport (liaison aéroport /gare de Vitrolles Aéroport). En parallèle, la liaison par car reliant Marseille à l'aéroport va être améliorée par la création de voies réservées sur l'autoroute A7.

L'amélioration de la desserte des bassins Est du GPMU repose sur la reprise du boulevard Gèze et sur la mise en service de la station Gèze.

4.1.2.2 Les risques (annexe 2)

A. RISQUE INONDATION

Nous pouvons facilement nous rendre compte à la lecture de l'avis, que la DDTM est **très réservée**, pour ne pas dire très critique, sur la prise en compte de ce risque. Nous trouverons ci-dessous quelques points essentiels de cet avis, aussi bien positifs que critiques.

- POINTS POSITIFS :

- Les zones inondables issues de la modélisation de l'Huveaune, ayant fait l'objet d'un PAC (Porté à connaissance) en novembre 2014, sont correctement identifiées,
- L'étude en cours visant à préciser les zones inondables liées aux différents vallats des territoires de la Métropole qui devrait se traduire par une évolution future du PLUi,
- Le PADD a défini correctement les objectifs pour maîtriser le risque inondation,
- Les PPRI existants sont correctement listés.

- POINTS CRITIQUES :

D'une manière générale la DDTM considère que le PLUi devrait davantage prendre en compte les principes de prévention du risque inondation définis par le Plan de Gestion du Risque Inondation (2016-2021) du Bassin Rhône-Méditerranée. Il comporte encore un nombre certain de défauts de prise en compte de ce risque concernant :

- Les zones inondables caractérisées par une étude hydro- géomorphologique de certains affluents de l'Huveaune et ayant été portées à connaissance des collectivités,
- Les rapports d'étude et leurs résultats effectués par les communes et utilisés dans leurs documents d'urbanisme, qui n'ont pas fait l'objet de références précises, entraînant une incohérence dans les prescriptions,
- Le risque de submersion marine qui concerne la façade maritime et le littoral de l'étang de Berre
- L'absence de croisement de l'aléa et des enjeux pour établir le règlement en matière de prescriptions,
- Les zones dites résiduelles qui correspondent à une inondation exceptionnelle (couleur violette) notamment les zones inondables correspondant au PAC – Huveaune d'Allauch et Plan de Cuques,
- Les zones inondables définies dans l'Atlas des Zones Inondables et par des études hydro géomorphologiques relatives à des affluents de l'Huveaune : pour les vallats, les dispositions du PLUi prévoyant une bande inconstructible de 5 mètres sont insuffisantes et dangereuses,
- La création d'établissements stratégiques et de parkings souterrains, qui doit être explicitement interdite dans les zones inondables.

Sur la base notamment des appréciations ci-dessus, la DDTM estime que le PLUi est incompatible avec les objectifs du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI).

« Le règlement, pour un nombre important de secteurs, n'interdit pas l'implantation de nouveaux enjeux dans les zones inondables non urbanisées » écrit la DDTM, ce qui est pourtant indispensable.

Il y a une grande incompatibilité avec le PGRI si les zones inondables à aléa modéré ou même faible correspondant aux zones peu ou pas urbanisées ne sont pas classées comme inconstructibles. La DDTM relève à ce sujet que par exemple des zones de renouvellement urbain aujourd'hui non bâties (sUCr) ou des zones ouvertes à l'urbanisation (AU) se situent dans des zones inondables sans que des conditions soient mises en rapport avec le risque inondation. Des zones qui, dans les PLU étaient classifiées « rouge » par rapport au risque inondation d'un PPRI, pourront dans le PLUi bénéficier de possibilités d'ouverture à la construction par une évolution du zonage.

La DDTM reproche au PLUi l'absence de cohérence entre le zonage réglementaire dit de planification et la réglementation du risque inondation :

« ... De très nombreuses zones urbaines et très fréquemment des zones à urbaniser recoupent dans le PLUi des zones rouges inconstructibles des PPRI. Ce qui traduit une absence de prise en compte du risque inondation par le zonage planification du PLUi arrêté. »

B. RISQUE FEUX DE FORET

La DDTM estime que, d'une manière générale, la prise en compte du risque feux de forêt dans le PLUi a été respectée.

Il n'y a donc que certains secteurs surtout en « *frange urbaine* » qui ne traduisent pas correctement « *l'exposition réelle du risque en autorisant des constructions qui ne devraient pas être autorisées à ce titre* ».

Rappelons qu'il y a 5 Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt approuvés ou en cours d'approbation :

- Carnoux, Cassis, Marseille : Approuvés
- Plan de Cuques et Allauch : En cours d'approbation.

Pour les autres communes, il faut se référer aux "Porter à Connaissance" (PAC) basés sur la cartographie de l'aléa de 2014.

Pour les secteurs qui ne cadrent pas avec les règles, on a des zones urbaines en zone rouge du PPRIF qui n'interdisent pas la construction.

Nous avons aussi des secteurs qui sont dans des zones soumises à un aléa subi très fort à exceptionnel qui ne sont pas qualifiées « zone inconstructible risque incendie de forêt ».

La DDTM regrette aussi que les OAP identifiées en « zones à prescription renforcée IF » ne définissent pas les moyens de réduction de la vulnérabilité.

De même les zones hors enjeux en aléa moyen et fort doivent être classées « zones inconstructibles », ainsi par exemple que des secteurs dans les zones AU au PLUi soumises à un aléa subi feux de forêt qui ne sont pas dans les zones à prescriptions renforcées alors qu'ils doivent y être.

4.1.2.3 Règles s'imposant aux autorisations d'urbanisme (annexe 3)

Le document porte sur l'ensemble des secteurs et des actions qui y sont menées. Il ne fixe pas des avis favorables ou défavorables, mais préconise des reprises, des adaptations ou des corrections en fonction des situations. Nous ne rapportons ici que les observations de caractère général. Pour le détail, commune par commune, voir l'annexe 3 en PJ.

A. CONCERNANT LES OAP SECTORIELLES

De manière générale :

- Le caractère programmatique des OAP devra être renforcé, notamment sur la commune de Marseille :
 - l'ambition en matière de logement social devra être revue à la hausse
 - la prévention des risques et des nuisances devra être traitée dans chaque OAP concernée
 - les enjeux et les impacts en matière de biodiversité devront être précisés
 - le traitement des espaces verts paysagers devra se retrouver sur le plan graphique
 - en matière de DECI, les distances visées doivent être revues
 - quant aux installations classées, leur traitement doit être revu pour apporter plus de précisions.

B. CONCERNANT LE REGLEMENT

La mixité sociale

La mixité sociale a bien été prise en compte, soit par des secteurs de mixité sociale délimités, soit par une disposition générale imposant un pourcentage de logements sociaux par opération.

Cependant l'obligation de construire des logements sociaux même en dehors des secteurs délimités devrait s'appliquer partout, en particulier dans les communes déficitaires en logements sociaux (Carré, Cassis, Marignane, Plan de Cuques, Roquefort-la-Bédoule, Sausset-les-Pins).

Pour la commune de Marseille, le PLUI énonce la règle : « *Tout programme de 100 logements ou plus comprend au moins 30 % de logements sociaux* ». Une règle de ce type est importante pour répondre aux besoins de logements sociaux dans Marseille et contribuer à leur meilleure répartition entre les arrondissements.

Cependant, pour renforcer l'efficacité de cette règle au regard du besoin de rééquilibrage de l'offre sociale dans Marseille, il conviendrait d'abaisser le seuil de 100 logements.

Les polygones d'implantation constructive

Les polygones d'implantation doivent être justifiés en zone U (la Ciotat) comme en zone Ns (Septèmes les Vallons).

La richesse du sol et sous-sol

Il convient de compléter le règlement du PLUi qui utilise cette information pour renforcer la protection de l'environnement et des paysages.

Le risque incendie

Limiter à 20m² les extensions en zone exposées aux risques incendie de forêt.

Adaptation du zonage

Des observations variées à ce sujet, sur les grands sites en particulier.

- **UP** Revoir les grands terrains en zone UP à Marseille,
- **UEs** Compléter l'article 1 sur les occupations du sol autorisées sur aéroport Marseille,
- **UEsP** Compléter articles 1 et 2 sur les occupations du sol autorisées pour GPMM et les règles de stationnement,
- **UQ** Porter la hauteur des clôtures à 3m autour des emprises militaires,
- **UV** Autoriser affouillement et exhaussement liés à la gestion des eaux, rehausser hauteur des murs bahut à 1 m,
- **sU** Sur la zone sUciAph (CIMED), complément des articles 6, 7, 8, 9 :
 - Sur la zone sUs (St Charles, Porte d'Aix) remarque article 11
 - Sur la zone sUeE (extension Euromed) autoriser les « industries » et « entrepôts » et déplaçonner la hauteur sur l'ilot qui surplombe l'avenue du Cap Pinède
- **AU** Ne pas mettre d'emprise au sol et suivre l'OAP,
- **A** Autoriser les ICPE nécessaires à l'agriculture et revoir la définition des « constructions nécessaires à l'exploitation »,
- **N** Apporter des précisions sur mouvements de sol, constructions agricoles, changements de destination.

C. CONCERNANT LES ANNEXES

- Sur les servitudes : l'Etat reprend l'affectation des différentes servitudes. Elles répondent aux besoins fixés par les entités bénéficiaires,
- Sur le patrimoine bâti : il faut se rapprocher des périmètres PDA,
- Sur les sites classés : prévoir de changer la dénomination pour mettre autres servitudes,
- Dégagement de l'aéroport : aucune précision n'est à apporter,
- Servitudes armées : il a été oublié 2 servitudes concernant la SUP (Servitude d'Utilité Publique) PT 213004708 qui affecte Marignane et la SUP PT 213004708 qui affecte Châteauneuf les Martigues.

4.1.3 L'ARS

L'Agence Régionale de Santé donne un **avis défavorable à ce projet de PLUi**. Elle estime que le PLUi ne répond pas de manière satisfaisante aux grandes problématiques suivantes :

- Sécurisation de l'alimentation en eau potable (secteurs Est et Ouest du territoire)
- Protection insuffisante des canaux de MARSEILLE et de PROVENCE, au regard des objectifs contradictoires fixés en matière de préservation de la qualité des eaux et de mise en valeur de ces ouvrages, à travers des projets encourageant l'accès du public sur leurs berges
- Conditions de desserte dans les zones urbaines non équipées de réseaux d'assainissement collectif publics
- Prise en compte insuffisante des enjeux de préservation de la qualité de l'air et du bruit avec pour objectif de ne pas augmenter la population affectée par ces nuisances et de protéger les populations vulnérables.

Le PLUi est un levier pour réduire les inégalités territoriales de santé, objectif soutenu par le PADD à travers l'orientation 1.4.3 de construire un territoire solidaire, mais aucune stratégie visible n'est définie dans les documents présentés, en lien avec la politique régionale de santé.

4.1.4 LE SDIS ET LE BPPM

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours 13 et le Bataillon des Marins Pompiers de Marseille (qui est une personne publique seulement consultée) donnent des avis qui se recoupent et se rejoignent dans leurs observations sur la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).

Les deux services demandent que dans l'article 13 du règlement « Desserte par les réseaux », il soit rajouté que toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de DECI en vigueur. Il importe en effet que les objectifs de maîtrise de l'urbanisme prennent clairement en compte les prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) arrêté par le Préfet des Bouches-du-Rhône le 31/01/ 2017.

Pour le risque feux de forêt, les deux services rappellent que le PLUi doit obligatoirement intégrer les règles des Plans de Prévention des Risques Incendie et Feux de forêt (PPRIF) et du "Porter à Connaissance" (PAC) sur les Feux de Forêt, notamment ce qui a déjà été souligné par l'Etat :

- L'interdiction de construire dans les zones d'aléa de fort à exceptionnel,
- Les distances maximum à respecter entre une construction et un point d'eau normalisé ou réserve d'eau agréée,
- Les limitations à l'extension de la surface de plancher en zone inconstructible soumise au risque incendie feux de forêt à 20 m² et sans local à sommeil.

Dans la même logique de raisonnement, les OAP doivent tenir compte des PPRIF existants ou en cours d'approbation ainsi que des PAC pour les communes non dotées.

Les deux services n'ont pas fait de remarques sur le risque inondation si ce n'est seulement de demander la mise en place d'un système d'alerte aux usagers des parkings situés sous le terrain naturel dans les zones à prescriptions renforcées impactées par un risque d'inondation.

En ce qui concerne la « qualité des espaces libres » (article 10 partie L du Règlement) les caractéristiques d'implantation des arbres et mobiliers (types candélabres) doivent permettre de satisfaire aux nécessités de la lutte contre l'incendie et aux sauvetages notamment par le déploiement des échelles aériennes. Il apparait nécessaire que les services d'incendie soient saisis pour avis à ce sujet.

Dans le paragraphe « Voies et accès » de la partie « conditions d'accès, d'implantation et de sécurité-constructions » des dispositions générales concernant le risque feux de forêt, les services de secours demandent d'intégrer un schéma explicitant les limites de linéaire entre deux accès à des zones naturelles ainsi que les limites maximum de distance d'accès à partir de la voie publique à ces espaces naturels.

Enfin le SDIS 13 fait valoir que « le choix de la partie graphique des risques sur les planches graphiques n'est pas pertinent en termes de lisibilité » lorsqu'il faudra étudier les demandes de permis de construire ou d'aménager au niveau de la parcelle, remarque qui rejoint les préoccupations de l'Etat.

4.1.5 L'UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Comme Personne Publique Consultée, l'Architecte des Bâtiments de France, chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, a envoyé plusieurs courriers à la Métropole pendant l'élaboration du PLUi et nous ne rapportons ici que son courrier du 29 juillet 2018, donnant son avis sur le PLUi arrêté. L'ABF apprécie le travail réalisé pour repérer et protéger le patrimoine bâti remarquable et le paysage, sur toute l'étendue de l'aire métropolitaine. Elle formule cependant des observations, portant sur

les servitudes d'utilité publique, et des réserves sur les OAP sectorielles de Marseille qui présentent un enjeu patrimonial.

4.1.5.1 Servitudes d'utilité publique

La cartographie des planches de Servitudes d'Utilité Publique, dont les servitudes liées au Code du Patrimoine (monuments historiques, périmètres de protection, périmètres délimités des abords, sites inscrits) et celles liées au Code de l'Environnement (sites classés et sites inscrits) est très imprécise. Il lui paraît donc nécessaire de modifier les planches de servitudes du PLUi, en corrigeant les erreurs qu'elle relève. Elle précise que la cartographie doit être mise à jour en fonction des 7 périmètres délimités des abords de monuments historiques inclus dans cette enquête.

4.1.5.2 OAP sectorielles

- OAP d'intention Besson-Giraudy : est un secteur composé d'un réseau de bastides, protégées ou non. Il faut préserver les espaces verts entourant ces bastides et éviter de rendre constructibles leurs terrains d'accompagnement. La carte de cette OAP fait apparaître « un espace de loisir à créer ou à conserver » et une centralité accueillant commerces et services qui doivent être prévus sur d'autres terrains.

- OAP Cité Radieuse-Boulevard Michelet : se situe dans le contexte de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO de la Cité Radieuse au titre de l'œuvre de Le Corbusier.
Pour l'ABF, les croquis sont assez vagues et peuvent permettre une densification excessive du secteur.
 - La « zone d'équipement à créer » dans la zone des garages actuels ne devrait pas être pérennisée en tant qu'équipement mais plutôt être remise en valeur par un traitement paysager,
 - Le maillage ne correspond pas à l'étude urbaine qui préconisait de privilégier un axe Nord/Sud généreux (30 m de large) permettant de dégager une perspective vers la Cité Radieuse, alors que cette OAP prévoit une voie structurante Est/ouest à l'emplacement de l'actuelle impasse Marie de Sormiou,
 - La nécessité de prévoir un cône de vue dégagée depuis le bd Michelet vers la Cité Radieuse induit la suppression du bâtiment en R+4 à l'angle Michelet/Cité Radieuse et le déplacement de la tour vers l'intérieur du terrain,
 - Si la présence de tours est envisageable, elles devront être de hauteur inférieure à celle de la Cité Radieuse et ne pas avoir une allure trop massive pour ne pas faire obstacle aux perspectives vers et depuis le bâtiment Le Corbusier,
 - Compte tenu des enjeux de l'inscription sur la liste du Patrimoine de l'UNESCO, cette OAP devra être reprise afin de pouvoir conserver les objectifs travaillés dans les comités de pilotage de cette organisation.

- OAP Euroméditerranée II : concerne l'extension de l'opération d'aménagement Euroméditerranée. Ces quartiers comportent un grand nombre d'édifices industriels de caractère patrimonial qui doivent être conservés ou reconvertis. Ces quartiers sont construits en pente douce vers le port industriel. Il faut conserver les percées de la trame viaire vers la mer et le paysage de l'activité portuaire. Les petits immeubles caractéristiques des noyaux villageois marseillais dont ils sont l'âme doivent être conservés.

- OAP Flammarion : il s'agit de terrains situés à proximité de voies ferrées, très marqués par l'histoire ferroviaire de ce secteur, dont le relief est important. Un immeuble de 19 m de hauteur de façade, ayant une emprise de 55%, est prévu sur l'îlot 7 de cette OAP. Il semble impératif de préserver les

terrains limitrophes de la zone ferroviaire, compte tenu de l'augmentation probable des besoins en exploitation (élargissement des voies par exemple).

4.1.6 LE CONSEIL RÉGIONAL

Le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur donne un **avis favorable à ce projet de PLUi**.

Conformément aux articles L132-7 et L132-11 du Code de l'Urbanisme, la Région est associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux en tant que personne publique associée. Après réception du courrier adressé par la métropole le 1^{er} août 2018, la Région avait trois mois pour donner son avis et le délai a été respecté.

La Région tient à souligner la qualité du travail engagé. Elle considère que le diagnostic et l'état initial de l'environnement sont riches, bien détaillés et bien présentés. Ils permettent d'avoir une vision large et précise des enjeux de ce territoire en termes d'habitat, d'économie, de déplacements, d'aménagement.

Les principaux enjeux environnementaux (paysage, climat, changement climatique, ressources naturelles, santé, assainissement, pollutions et nuisances, risques) **sont bien identifiés**, ils permettent de soulever des problématiques nouvelles qui n'étaient pas ou peu prises en compte auparavant.

Les pièces opposables du PLUi, à savoir le règlement écrit et graphique (157 planches) complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (2 OAP Multi-sites et 51 OAP sectorielles définies sur des secteurs de renouvellement ou de développement stratégiques) **sont de très grande qualité, très explicites et pédagogiques**.

Les objectifs de croissance démographique du territoire de Marseille Provence sont en cohérence avec ceux de la Région.

Recommandations complémentaires :

- Dans le domaine de l'habitat :
 - *La recherche de stabilisation des « franges urbaines »*, proposée au chapitre 2 du PADD est positive, mais insuffisante si on veut limiter le desserrement de la population à l'extérieur des grands centres urbains.
 - *Le diagnostic fait état de 55 000 logements vacants* sur le territoire de Marseille Provence, soit un taux de 10%, dont 49 000 à Marseille (soit 11 %), en 2011. Pourtant, seuls 3 600 logements seront concernés par des opérations de réhabilitation et de résorption de la vacance. Cet objectif paraît trop faible au regard des enjeux qui se posent pour ce territoire et des objectifs de la stratégie neutralité carbone du Conseil Régional adoptée en juin 2018, qui prévoit, pour le territoire de la Métropole, une part de 2,4 % de résidences principales à rénover par an pour la période 2015-2023. Le territoire de Marseille Provence compte environ 458.000 logements en résidence principale. Si l'on décline cet objectif de 2,4 %, le nombre de résidences principales à rénover se situerait autour de 11.000 logements par an.
 - *Des « secteurs de mixité sociale » sont délimités sur le règlement graphique*. La modulation selon la commune et la taille de l'opération de logement proposée est justifiée, cependant le nombre de logements à partir duquel s'applique la mixité sociale pour la ville Marseille (programmes de 100 logements) semble être trop élevé. Il paraîtrait intéressant d'abaisser ce seuil.
 - *La Région félicite la volonté du territoire de privilégier le renouvellement urbain* et de limiter la consommation foncière afin de lutter contre l'étalement urbain, c'est un objectif régional fort. Cependant, les documents du PLUi ne donnent pas d'indication sur la consommation foncière totale. Dans le rapport de présentation Tome D- Volume 4 il est fait état, à la page 369, d'une superficie des zones AU s'élevant à 850 ha.
Quelle lecture doit-on en faire au regard des 560 ha affichés pour le développement des zones à urbanisation future ?
La Région invite le territoire à prévoir des espaces de respiration dans les zones de densification ou dans les zones d'urbanisation future où la densité sera élevée.

- Dans le domaine de la mobilité :
 - *Transport, mobilité, déplacements, infrastructures* : Le document du rapport de présentation sur l'explication des choix présente des grands principes partagés, pour l'essentiel, par la Région : Renforcement de la multi-modalité, hiérarchisation des réseaux et les pôles d'échanges, actions en faveur du développement des transports en commun et des modes doux, etc.
Il manquerait, toutefois, des éléments cartographiques permettant de visualiser les « intentions » sur le territoire.
Il manque également une mise en perspective des faiblesses du territoire identifiées dans le rapport de diagnostic et des solutions préconisées correspondantes. Enfin, le document ne présente pas de temporalité dans les perspectives de réalisation des projets annoncés ni d'évaluation financière. La logique d'organisation des déplacements sur l'ensemble du territoire demeure difficile à cerner.

- Dans le domaine de l'économie :
 - *Emploi, développement économique, aménagement commercial* : S'il apparaît effectivement opportun d'éloigner ces activités des zones d'habitat, cet objectif appelle une remarque : à la différence des deux autres bassins pour lesquels il est attendu une croissance démographique et de l'emploi équilibrée (environ un pour un), le bassin Ouest devrait accueillir trois emplois nouveaux pour un nouvel habitant. Cela engendra inévitablement des déplacements dans un secteur passablement congestionné. La Région préconise, avant l'ouverture de nouvelles zones, de travailler dans un premier temps sur des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des zones d'activités économiques existantes.

- Dans le domaine de l'environnement :
 - *Transition énergétique* : La Région souhaiterait que le territoire Marseille Provence se fixe des objectifs de maîtrise de la demande d'énergie et de production d'énergies renouvelables plus ambitieux afin qu'ils convergent avec ceux de la stratégie énergétique de la Région.
 - *Nuisances* : La question de la qualité de l'air et de son amélioration n'est pas abordée en tant que telle mais de manière indirecte. Pourtant, la Métropole connaît le plus fort taux de France de jours d'exposition à la pollution à l'ozone et de très fortes concentrations de polluants émises notamment par les transports (y compris les bateaux très gros émetteurs de polluants). Une ambition plus forte en la matière est souhaitée.
 - *Biodiversité, nature en ville* : Une présentation à partir de « bassins écologiques » homogènes permettrait de mieux identifier et cerner les enjeux environnementaux.
 - *Déchets* : Le volet consacré à la gestion future des déchets sur le territoire devra être utilement complété, avec notamment le recensement des besoins au moins bassin par bassin et l'énonciation des actions à mettre en œuvre pour les satisfaire.

- Dans le domaine de l'agriculture
 - Deux orientations pourraient être ajoutées :
 - 1/ « Fixer des objectifs de consommation foncière, notamment de consommation d'espaces agricoles, si possible par secteur géographique »
 - 2/ « Favoriser, au sein des zones de massif forestier et d'interface, les activités agricoles compatibles avec les enjeux de défense des forêts contre les incendies »

- Dans le domaine de l'eau et du littoral :
 - Il conviendrait, pour le territoire de Marseille Provence, de citer, en complément des risques

énumérés, les risques liés à l'érosion côtière et à la submersion marine (p 13-14 du Diagnostic).

- Dans le domaine du numérique :
 - Il serait intéressant que le diagnostic précise l'état chiffré de la couverture numérique de Marseille.

En conclusion, le Conseil Régional émet donc **un avis favorable** accompagné des recommandations suivantes :

- Compléter les prévisions de consommation foncière en extension et en renouvellement urbain en fonction de la nature des terrains artificialisés ;
- Affirmer des objectifs de rénovation de l'habitat et de résorption de la vacance plus ambitieux ;
- Compléter la stratégie énergétique avec des objectifs visant à réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, à développer les énergies renouvelables et à améliorer la qualité de l'air.

4.1.7 LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Le Conseil Départemental partage les objectifs et orientations stratégiques du PLUi (densification du tissu urbain, développement des transports collectifs, effort de construction de logements, projets économiques structurants. Il souligne néanmoins **quelques points particuliers à prendre en compte** :

- Les emplacements réservés pour le Département doivent correspondre à la liste donnée par le Conseil.
- Dans le PADD :
 - Les voiries ne sont plus départementales depuis leur transfert à la métropole,
 - En amont des OAP, il faut une consultation pour l'accès sur les routes départementales, en particulier pour programmer des dessertes de zones d'activité.
- La préservation du foncier agricole par le zonage est une priorité pour éviter la spéculation foncière et le phénomène de mitage, et favoriser de véritables projets agricoles. Le projet « Gardenlab » (reconquête de 50ha) de Gignac est exemplaire en ce sens.
- En lien avec les espaces naturels sensibles, pour permettre la réalisation de projets, il convient de réajuster quelques zonages :
 - Au lieu-dit « Grand-Caunet » à Ceyreste garder les zonages A1 et A2 mais classer Ns l'ouest du centre équestre,
 - Permettre malgré le classement Nt, le bétonnage de l'aire de retournement des bus du parking de la vallée de Saint Pons à Gémenos,
 - Au domaine de Pichauris d'Allauch : prévoir un polygone pour créer un abri pour ovins,
 - Pour l'auberge d'accueil du public, préférer le classement Nt à Ns trop restrictif,
 - Enfin le zonage doit permettre l'installation d'un centre d'exploitation forestière.
- Supprimer les ER correspondant à des projets réalisés (gymnase du collège Malraux et collège Joliette) ou non avalisés par le département (extension de la gendarmerie de Septèmes les Vallons). L'autorisation faite aux établissements d'enseignement, de dépasser la hauteur de 2m pour leurs clôtures, pour raison de sécurité, doit être étendue aux casernes de gendarmerie,
- Veiller à l'évolution territoriale des équipements scolaires : mettre un ER dans le 12^{ème} arrondissement près du futur lycée et ensemble sportif d'Allauch. Mettre un ER de 1,5 ha au nord des facultés de Saint Jérôme et du nouveau lycée de Saint Mitre. Prévoir un foncier dédié pour Euro méditerranée pour un collège, dans ce secteur en évolution. Enfin, dans le 15^{ème} arrondissement, prévoir l'extension du petit collège Triolet vers le nord.

Le Conseil Départemental a émis un **avis favorable** sur le projet du PLUi du territoire Marseille Provence, en mettant cependant toutes ses observations « sous réserve », dans les quatre domaines abordés : collèges et autres bâtiments, routes et port, agriculture, et environnement.

4.1.8 LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La Chambre d'Agriculture dénonce l'absence de prise en considération de l'économie agricole et une réglementation trop restrictive, interdisant toute construction agricole, y compris les bâtiments fonctionnels, dans des zones à vocation maraichère de taille conséquente.

Elle propose donc de faire évoluer certains points du **règlement écrit**, qui lui semblent essentiels pour le fonctionnement des exploitations agricoles :

- Réduire le périmètre des zones A1 au profit des zones A2,
En invoquant la nécessité de protéger certains espaces à enjeux écologiques ou paysagers, tels que les EPR (Espaces Proches du Rivage), ou d'arrêter le mitage du territoire, la constructibilité des zones A1 est extrêmement limitée. Mais la Chambre remarque que sont classées en A1 des zones à forte potentialité agronomique, qui ont besoin de bâtiments agricoles pour mettre le matériel à l'abri des intempéries et du vol, pour stocker la production, pour l'emballer. Exemple : 350 ha de terres à vocation maraichère à Châteauneuf-les-Martigues classés en A1.
- Supprimer la limite de 800m² d'emprise au sol en zone A2 pour les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole »,
- Supprimer la limite de hauteur des serres à 6m, alors qu'une hauteur supérieure a de multiples avantages pour l'exploitant et pour le consommateur,
- Supprimer la définition du terme « nécessité » concernant le logement, qui n'est pas pertinente, la nécessité ne pouvant s'apprécier qu'à travers de nombreux éléments.

La Chambre d'Agriculture demande aussi des rectifications de **zonage**, afin de ne pas classer en zone A des terres sans potentiel agricole, ce qui dévalorise les vraies zones agricoles, ou de passer du zonage N au zonage A dans certains cas.

4.1.9 LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE MARSEILLE PROVENCE

La CCIMP partage globalement l'esprit dans lequel cette procédure de PLUI a été engagée.

Cependant l'Assemblée Générale du 5/10/2018 a **donné un avis défavorable sur le projet** en raison du classement en zone agricole de 20 ha de réserves économiques à l'ouest de l'aéroport de Marseille Provence.

L'avis de la CCIMP s'interroge sur l'opportunité du changement d'affectation de cet espace en zone agricole qui hypothèquerait les perspectives de développement de l'aéroport.

- Linéaires commerciaux
La CCIMP soutient l'ambition du PADD, elle souhaite cependant faire compléter le règlement sur les linéaires commerciaux pour les communes de Carry le Rouet, Cassis, La Ciotat, Châteauneuf les Martigues, Sausset les Pins.
De même pour la ville de Marseille : Rue d'Endoume du n°54 au 60, Avenue des Chartreux, Quartier Belle de Mai, Sud de l'avenue Camille Pelletan, Quartier de l'Estaque, Ste Marthe, Avenue de la Capelette /Pont de Vivaux, Place Jean Jaurès, Place Félix Baret

Pour La Ciotat, définir un seuil minimal de surface commerciale sur le domaine de la Tour.
- Foncier économique
 - A GEMENOS (Parc d'activité de la plaine de Jouques), la CCIMP juge indispensable de permettre une densification de la zone et de limiter l'emprise des espaces verts à 15% afin d'économiser la consommation foncière qui en découlerait par la suppression du sous zonage Ueb1p
 - A ROQUEFORT LA BEDOULE (les Fourniers), la CCIMP considère que l'implantation de bureaux et de commerces est à privilégier en cœur de ville

- Pour l'OAP Extension de Marseille Château Gombert, la CCIMP recommande de protéger réglementairement une part majoritaire du foncier à vocation économique dans l'extension de la technopole de Château Gombert.
- Centre de données ou "Datacenter"
 - La CCIMP considère que l'aménagement des coordonnées avec une stratégie d'accueil des câbles est indispensable pour l'accueil des futurs "Datacenter",
 - Pour cela elle demande d'ajouter dans le PADD la nécessité d'anticiper une stratégie territoriale d'accueil des "Datacenter" en identifiant des lieux d'accueils privilégiés, offrant un foncier abordable répondant aux exigences de sécurité et disposant d'une puissance électrique pré installée ou mobilisable dans des délais adaptés à la prise de décision d'implantation,
 - Permettre et accompagner l'aménagement nécessaire dans les zones d'activités, notamment le bassin "ouest" pour accueillir des "Datacenter" d'envergure.
 - Activités Portuaires
 - La CCIMP relève qu'un zonage UEsP est dédié pour l'utilisation des sols du GPMM,
 - Cependant ce zonage est divisé en 2 sous zonages UEsP1 à vocation d'interface port /ville et à portée internationale au sud et un sous zonage UEsP2 dédié au fonctionnement des activités portuaires au nord,
 - Aussi demande-t-elle d'autoriser les équipements sportifs en UEsP2 (secteur l'Estaque) comme en UEsP1 et d'autoriser l'activité agricole en UEsP1 comme en UEsP2.

4.1.10 LA CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT

Par son avis du 31/10/2018 la CMAR émet **un avis réservé au projet de PLUI**.

La CMAR préconise :

- De sanctuariser du foncier accessible aux Très Petites Entreprises (TPE) à vocation productive
- De contribuer à la redynamisation des cœurs de villages et de centre-ville :
 - En facilitant l'implantation de nouvelles populations dans les centralités,
 - En intégrant des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles,
 - En limitant les activités tertiaires dans les zones périphériques au profit d'activités productives,
 - En interdisant le développement commercial à l'extérieur des centralités,
 - En recentrant certains linéaires commerciaux afin de protéger la destination commerciale des centralités,
 - En réduisant le stationnement en centre-ville notamment sur Marseille, La Ciotat et Marignane.

4.1.11 LE PARC NATIONAL DES CALANQUES

Le PLUi doit être compatible avec la charte des calanques et **intégrer les enjeux prioritaires du Parc National des Calanques**, notifiés à la Métropole en février 2016 :

- Veiller à intégrer les paysages dans les orientations d'aménagement,
- Mettre un terme à l'urbanisation des franges de l'espace naturel,
- Etablir une vision partagée et programmée des sites à fort enjeu,
- Mieux gérer les accès au cœur de parc,
- Maintenir ou restaurer les continuités écologiques,
- Prendre en compte la dimension maritime de la Métropole.

Le Parc National des Calanques estime que ces enjeux apparaissent peu pris en compte dans les orientations générales du PLUi ; en particulier le paysage comme clé d'amélioration du cadre de vie quotidien ou de respect des paysages emblématiques de la Métropole ainsi que les continuités écologiques fragilisées par certaines zones de mitage.

Concernant la gestion du risque inondation, le Parc National des Calanques a demandé vainement des justifications techniques pour les retenues collinaires et bassins de rétention prévus au cœur du Parc et non sur les zones d'aménagement (respect loi sur Eau) : de nombreux Emplacements Réservés sont à supprimer.

De même pour le risque Incendie : l'urbanisation doit prévoir des moyens adaptés aux services de secours sans développer les pistes de contournement dans le Parc National des Calanques.

Le Parc National des Calanques a apporté aussi sa contribution pour les OAP situées sur les territoires en bordure du Parc :

- OAP Luminy : Cette OAP d'intention et non de composition reste trop floue pour engager les futurs acteurs de ce territoire dans une démarche environnementale novatrice. Ce site enclavé au cœur du Parc constitue un enjeu important pour le développement de la Métropole. L'OAP présente peu d'objectifs et d'orientations pour l'organisation future de ce site en termes de volume de constructibilité, implantation, fragmentation de l'espace, protection biodiversité, gestion ville/nature...
- OAP Bestouan: Ce projet de résidence hôtelière et villas reste très dense (70%) malgré les différentes adaptations, il est peu compatible avec la règle d'extension limitée de l'urbanisation prévue par l'article L121-13 CU et avec l'obligation de plantation en pleine terre. De plus, ce taux de densification ne permettra pas de préserver des espaces naturels de reconquête de cette friche industrielle particulièrement riche sur le plan écologique. Une vigilance particulière doit être portée pour la protection du Vallon des Brayes avec mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) mentionnées dans l'Évaluation des incidences (Tome E vol.1 page 424-434).

Le projet d'aménagement sur ce site doit intégrer une étude complète des divers compartiments biologiques, aux saisons appropriées, afin de prendre toutes les mesures d'évitement qui pourraient s'avérer nécessaires.

- OAP Lègre Mante : La proposition de parking doit être seulement à vocation des résidents car l'accès et la circulation sont difficiles. L'ancienne bastide du Chevalier Roze à l'arrière de la cheminée est à signaler comme élément de patrimoine au même titre que la cheminée et que la bastide des Rostan d'Ancézune.

L'évaluation des incidences (Rapport de présentation Tome E vol.1 pp.478-487) fait apparaître des mesures ERC non repris dans l'OAP.

- Port du Frioul : le zonage constructible date des années 1980, il a été réintégré tel quel *alors que certains projets ont été abandonnés ; ces espaces auraient nécessité une OAP d'intention.*

Le zonage constructible doit se limiter entre le port et le centre Léo Lagrange : La plaine du Pavillon Hoche et les anciens hangars à filets ne doivent pas être en zone constructible.

Les espaces autour du port du Frioul ne figurent pas dans les EPR (Espaces Proches du Rivage) alors que le texte précise que les espaces insulaires sont intégralement compris en EPR (page 233 Rapport de présentation Tome D volume 4).

- Au niveau de l'avenue Général ROLLET dans le 11^{ème} arrondissement (Planche C-50 UP2b), le classement de ce secteur devrait être revu en fonction du devenir de la résidence Montgrand. En effet, la continuité éventuelle entre le Parc National des Calanques et la parcelle communale classée en EBC (Espaces Boisés Classés) à proximité de la vallée de l'Huveaune permettrait de conforter un corridor écologique.
- Dans le quartier de la Cayolle au droit de l'ancienne carrière Chouraqui, des espaces constructibles classés UM1 sont à supprimer car ces parcelles sont situées au cœur du Parc des Calanques.
- Sur la commune de Cassis, les EBC ont fait l'objet de réduction afin de reconstituer des vignobles sur d'anciennes parcelles cultivées sur les pentes du Baou de la Saoupe. Il est cependant nécessaire de préserver des espaces naturels interstitiels entre les surfaces cultivées. Par ailleurs, les espaces agricoles, marqueurs du paysage cassidain sont à protéger du mitage par un classement en A1 interdisant toute construction et non A2.

Concernant le projet de Golf sur l'espace Brigadan, la suppression des EBC et l'adaptation du zonage et du périmètre des espaces remarquables au titre de la loi littoral sont peu en adéquation avec l'esprit du développement durable.

Au niveau de la Presqu'île, le zonage doit être complété d'une protection des boisements sur les terrains servant au stationnement autour du restaurant. Par ailleurs, il faut sortir de la zone constructible UP1 les parcelles CT04, CT30, CT31 et CP152 pour les mettre en NS, ceci est justifié par l'impact paysager en continuité du cœur de Parc et du site classé.

Sur la commune de Roquefort la Bédoule, le secteur UQP doit être réduit pour préserver le corridor écologique (entre le massif des calanques et le massif du Grand Caunet), le règlement de cette zone devrait contenir les éléments pour protéger la fonctionnalité de ce corridor.

4.1.12 LE PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA SAINTE BAUME

Le PLUi concerne le Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume au niveau de la commune de Gémenos.

En effet, la commune de Gémenos a adopté la Charte du Parc et s'est engagée à la respecter ainsi que son Plan du Parc. Le PLUi doit donc être compatible avec la Charte et le Plan du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume.

D'une manière générale, le projet de développement de la commune s'attache à prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers du territoire. Ainsi, le PLUi intègre le classement en zone naturelle stricte Ns de l'ensemble du massif de la Sainte-Baume ainsi qu'une protection renforcée en EBC (Espaces Boisés Classés).

Le Parc Naturel Régional Sainte Baume émet un **avis favorable sous réserve** de prendre en compte les observations suivantes :

- **Réserve 1** : Interdire en zone NS, toute création de carrière ou de projet d'implantation de centrale photovoltaïque au sol. Ceci demande la modification du Règlement afin d'être compatible avec la mesure 8 de la Charte du PNR de la Sainte Baume.
- **Réserve 2** : La fonctionnalité du réservoir de biodiversité aquatique traversant la zone AU1 doit être préservée.

Notamment concernant l'OAP Le Coupier, la zone AU1 est traversée par au Sud par un réservoir de biodiversité aquatique (Le Fauge) dont il faut préserver la fonctionnalité et berges. Ces points sont à prendre en compte pour l'ouvrage de franchissement prévu.

Par ailleurs, il y a un risque inondation dans la partie Sud de l'OAP Le Coupier. Même si l'OAP prévoit de conserver un espace tampon paysager sur les secteurs d'aléa fort, la construction d'habitations sur les secteurs d'aléa résiduel et les différents aménagements comme la voirie, participeront à l'imperméabilisation de cette zone. Une attention particulière doit donc être portée de manière à ne pas accentuer le risque existant.

- **Réserve 3** : Les espaces à enjeux du PNR ne sont pas destinés à être ouverts à l'urbanisation, sauf à titre exceptionnel sous réserve d'une approche environnementale et paysagère exemplaire. Le Règlement de la zone Nt doit être compatible avec la Charte du Parc : les STECAL doivent être conditionnés sur les secteurs à enjeux du PNR à une approche environnementale et paysagère exemplaire. Ils doivent être réservés aux activités participant au maintien des équilibres écologiques, à la mise en valeur des paysages, à la gestion de la fréquentation et de l'accueil du public : par exemple STECAL Vallée St Pons.
- **Réserve 4** : La Charte du Parc prévoit d'assurer une protection renforcée du foncier agricole dans les documents d'urbanisme (zone A).

Ceci demande une modification du Règlement afin que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, notamment ceux destinés au traitement collectif des eaux usées soient compatibles avec les enjeux du PNR. De plus, la hauteur maximale des « équipements d'intérêt collectif et services publics », actuellement fixée à 13m, mériterait d'être limitée pour limiter l'impact paysager des constructions.

Il est remarqué que l'ER, Emplacement Réservé n°B-060, prévu pour la construction de bassins de rétention, semble empiéter sur des parcelles cultivées classées en zone A1.

4.2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

4.2.1 CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT DE LA MÉTROPOLE AMP

Ce document ne contient pas un avis formulé de manière expresse, il se veut plutôt une vision prospective et interpellative.

Il ne s'attarde pas sur l'analyse complète du PLUi proprement dit sur lequel il donne un avis qui est globalement favorable mais pas expressément exprimé. Dans le délai imparti, trop bref à leur avis, ils se sont focalisés sur 3 axes de réflexion plus prospective qu'opérationnelle :

- Questionner l'existence d'un lien de continuité entre ce premier PLUi, et les enjeux stratégiques de la métropole Aix-Marseille-Provence. La vision du devenir du CT1 est-elle cohérente avec les dix grandes priorités du Projet Métropolitain ?
- Mettre en garde sur les risques potentiels liés à l'interprétation de certaines données de nature « qualitative » contenues dans le document. Il pose également la question de la compréhension et de la gestion d'un PLUi si vaste et complexe de la part du citoyen, du professionnel mais également de la part des services instructeurs, avec le risque de contentieux lié.
- Porter un regard prospectif sur le projet de PLUi, par l'observation de sa mise en application dans la construction de la Métropole. Le Conseil de Développement estime que la phase opérationnelle permettra de vérifier que l'ambition portée par le PLUi soit durablement inscrite dans les projets de demain.

Dans les grandes lignes, le document :

- Affirme la nécessité de faire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) métropolitain un projet citoyen de stratégie partagée, associant le conseil de développement,
- Questionne le PLUi au regard des 10 priorités énoncées par le Conseil de développement pour le Projet métropolitain et propose d'amener progressivement l'institution à évaluer/mesurer la nature et l'importance des défis à relever pour converger vers un projet d'aménagement et développement commun à l'échelle métropolitaine,
- Propose de se constituer en instance d'analyse des projets portants sur des secteurs couverts par les OAP sectorielles.

Au passage certaines propositions plus concrètes et plus précises, relevées au fil des propos, peuvent être considérées dans le cadre de l'enquête :

- 1/ en matière de transports, qui constitue sa priorité n° 1, le Conseil de Développement regrette le centrage exclusif sur la ville de MARSEILLE et préconise en particulier un effort sur la vallée de l'Huveaune. Il préconise également :
 - le développement du mode ferroviaire,
 - la réalisation d'un véritable R.E.R.,
 - la desserte du G.P.M.M par fer, en particulier bassins Est,
 - la réalisation de la LGV et de la gare souterraine à Saint Charles,
 - la réalisation d'infrastructures pour les modes de déplacement doux (pistes cyclables ...),
 - l'amélioration de la desserte de l'aéroport.
- 2/ en matière d'habitat, le Conseil de Développement préconise la mixité urbaine et le logement des plus fragiles, en particulier par l'habitat social.
- 3/ en matière environnementale, il propose de positionner l'étang de Berre comme poumon environnemental au cœur de la Métropole

En conclusion le Conseil de Développement propose de se positionner en qualité d'observatoire de l'application de l'outil de planification à des projets spécifiques (comme les O.A.P) et préconise la création d'un Atelier métropolitain, espace tout à la fois de partage de connaissances, d'informations, d'échanges, de débats, de propositions.

4.2.2 CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Par délibération du 11 octobre 2018, le conseil de Territoire du Pays d'Aix émet un **avis favorable sur le projet de PLUI**.

Il donne également son avis sur certains aspects du « projet métropolitain » (à ne pas confondre avec le projet de PLUi de Marseille Provence) qui vise à créer un cadre de cohérence entre les 6 territoires de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. Il estime en effet que le PLUi de Marseille Provence est pensé dans un cadre métropolitain, en prenant en compte les territoires voisins.

Transports

Les orientations du PLUI en faveur des mobilités « quotidiennes » apparaissent comme complémentaires de celles du Pays d'Aix, pour faciliter les déplacements des actifs entre les deux territoires : le PADD mentionne la création de la future halte de Plan de Campagne, le BHNS Marignane – Vitrolles – Les Pennes Mirabeau – Plan-de-Campagne ainsi que la création de pôles multimodaux aux entrées de Marseille, Arenc, Saint Antoine et au Pas des Lanciers. Il est noté que des boulevards multimodaux seront créés sur certains axes routiers dont certains sont partagés avec le Pays d'Aix.

Biodiversité

Pour la préservation de la biodiversité et concernant la trame verte et bleue, les orientations du PLUI rejoignent celles retenues par le Pays d'Aix, en particulier sur les espaces d'articulation entre les deux territoires.

Consommation de l'espace

Concernant la maîtrise du développement urbain, les ambitions du PLUI rejoignent celles exprimées par le Pays d'Aix dans le SCoT, à savoir privilégier le renouvellement urbain et limiter la consommation d'espace.

Comme le fait le PLUI de Marseille Provence, le PLUI du Pays d'Aix devra fixer des densités minimales du tissu résidentiel en fonction des services et équipements présents sur le secteur considéré.

Manque de cohérence entre le projet métropolitain et le PLUi en matière démographique

Le territoire Marseille-Provence indique un objectif d'accueil de 55 000 habitants à l'horizon 2030, soit un objectif de croissance démographique moyenne de + 0.4% par an alors que le projet métropolitain donne un objectif moyen beaucoup plus ambitieux, de +0,8% par an, sans qu'il définisse une répartition entre les territoires.

Le Territoire du Pays d'Aix ne souhaite pas suivre, en ce qui le concerne, cet objectif de 0,8% de croissance démographique annuelle. Il a donc un avis réservé sur le projet métropolitain et notamment sur les orientations en matière de croissance démographique.

4.2.3 INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

La délégation territoriale de cet institut, consultée obligatoirement, a informé la Métropole que l'INAO n'avait pas de remarques à formuler sur ce projet de PLUi, dans la mesure où il n'affecte pas l'activité des AOC (Appellation d'origine Contrôlée) et IGP (Indication Géographique Protégée) concernés.

4.2.4 OFFICE NATIONAL DES FORETS

L'ONF, consulté obligatoirement, a donné un **avis favorable** après prise en compte des éléments suivants :

- La consommation foncière sur des terrains arborés est envisagée bien que très limitée,

- Selon l'article R 151-53 du code de l'Urbanisme, les limites de forêts publiques relevant du régime forestier doivent figurer en annexe du PLU à titre informatif et être classées en zone N,
- Il convient d'indiquer une distance de construction par rapport à la forêt et de veiller au maintien des accès pour les engins d'exploitation.

4.2.5 SYNDICAT MIXTE SCOT PROVENCE MÉDITERRANÉE

Le SCOT Provence Méditerranée couvre un territoire de 32 communes appartenant à 4 intercommunalités du Var. Il a donné un **avis favorable** au projet de PLUi du Territoire de Marseille Provence.

4.2.6 GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE

Cet organisme note que certaines de ses propositions ont bien été prises en compte mais que d'autres, qu'il estime essentielles au développement du port, ne l'ont pas été dans la version finale du PLUi.

Ces propositions concernent 2 OAP et le règlement de la zone UESp :

- OAP Euroméditerranée II :
Désaccord sur le fait que le périmètre de cette OAP englobe le port. Il demande que ce périmètre s'arrête à la limite de l'enceinte portuaire.
- OAP Interface Ville-Port, pour le secteur Joliette (secteur Sud) :
Assouplir la prescription de limitation de hauteur de 20m pour ne pas entraver les projets de nouvelles constructions dans le cadre d'une évolution future de la zone
- Règlement de la zone UESp : L'administration du port conteste les articles suivants :
 - Article 1 : il souhaite que soit autorisée la création en UESp1 comme en UESp2 d'activités comme l'aquaculture, qui pourraient être développées sur l'ensemble des bassins portuaires, la création d'équipements sportifs en zone UESp2 surtout dans le secteur de l'Estaque, la construction d'hébergements dans l'enceinte portuaire, en UESp1 et UESp2, pour les ouvriers de la réparation navale et les marins,
 - Article 6 : il estime que la prescription de l'implantation des constructions ne doit pas s'appliquer au sein de l'enceinte portuaire et que l'article doit le préciser,
 - Article 11 : la réglementation du stationnement ne doit pas s'appliquer à tout nouveau bâtiment construit dans l'enceinte portuaire,
 - Article 13 (desserte par les réseaux – eaux pluviales) : le Secteur de la LAVE à l'Estaque est assujéti à des règles trop contraignantes en matière de rétention des eaux pluviales. Il serait préférable d'édicter une réglementation spéciale dans le cadre de l'OAP "Estaque Maritime"),
 - Il est demandé que soient précisées les modalités de gestion des eaux de pluie.

4.2.7 QUELQUES COMMUNES DE TERRITOIRES VOISINS

Les communes de ROQUEVAIRE et de MERINDOL donnent un avis favorable à ce projet.

La commune des PENNES MIRABEAU donne un **avis défavorable** sur le point suivant :

Le classement en zone AU2 d'un secteur situé sur Septèmes-les-Vallons, zone des Cadeneaux, limitrophe des Pennes Mirabeau. Elle juge ce secteur éloigné des centralités et des pôles économiques existants et sans desserte viaire conséquente, et ce classement ne lui paraît pas en accord avec les orientations du SCoT qui affirme que « le développement économique doit être organisé avec les territoires voisins ». L'impact circulatoire du projet aurait un effet considérable sur la commune des Pennes Mirabeau.

4.3 AVIS DES COMMISSIONS

4.3.1 CDPENAF

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers est obligatoirement consultée lorsque les espaces, dont elle assure la protection, sont touchés par un document d'urbanisme.

Elle a émis un **avis favorable sur le PLUi** assorti de **9 réserves sur le zonage** (dont 3 concernent Allauch), afin de protéger des zones agricoles ou naturelles sur :

- Gignac, classer la zone d'activité AU2 du Billard (33 ha) en zone agricole,
- Marignane, classer le secteur AU1 du Toès (32ha) en zone agricole,
- Cassis, rejet du projet de golf et classement du site en Ns au lieu de Nt,
- Ceyreste, rejet du classement en Ne en vue d'un projet de parc photovoltaïque, incompatible avec les enjeux paysagers et environnementaux du site,
- Allauch, supprimer le projet de STECAL, justifier le classement en AU du secteur de La Plaine, classer en UQP les bâtiments du golf et le reste en N,
- Roquefort-la-Bédoule, classer le secteur de la Plaine du Caire Est en N et non AU1,
- Gémenos, prévoir une OAP de composition sur la zone AU1 du Coupier.

Elle émet également des recommandations sur :

- Septèmes-les-Vallons, elle demande de limiter strictement les zones AU du Sud centre-ville et des Cadeneaux aux surfaces nécessaires aux besoins identifiées dans le diagnostic,
- Cassis, elle demande que le passage de zone N en A, à destination de vignoble, soit justifié par un diagnostic agricole précis,
- Cassis également, vu le risque de croissance urbaine entre cette commune et celle de Roquefort-la-Bédoule, le fonctionnement du réseau écologique est menacé. La commission demande de prêter attention au grand corridor écologique situé au Nord du centre urbain, entre le massif des Calanques et le grand Caunet. Il convient d'en assurer la vocation agricole et de protéger et densifier les haies pour faciliter le déplacement des espèces.

4.3.2 CDNPS

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites « **concourt à la protection de la nature, à la préservation des paysages, des sites et du cadre de vie et contribue à une gestion équilibrée des ressources naturelles et de l'espace dans un souci de développement durable** ». (art. R 341-16 Code environnement).

Le PADD a fixé notamment les objectifs de limiter la consommation foncière, de protéger l'armature naturelle du territoire, de protéger la biodiversité et de préserver un cadre de vie de qualité (protection des paysages, respect des espaces littoraux...).

C'est dans ce cadre qu'intervient la CDNPS, qui donne un avis sur les espaces boisés classés, les espaces proches du rivage et qui est invitée à se prononcer sur les Espaces Boisés Significatifs que la Métropole souhaite supprimer.

La commission a émis un **avis favorable** au projet de PLUi, **avec les réserves suivantes** :

- Sur la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR), il convient d'intégrer le centre ancien de la commune de Cassis et une part importante de la zone agricole, notamment les parcelles situées à l'Est de la commune, qui contribuent au paysage caractéristique de la commune (mer et vignoble),
- Sur l'extension limitée de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage, se rapporter aux réserves du rapporteur,
- Sur le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs, il convient d'ajouter le Bois de Marcouline sur la commune de Cassis. En ce qui concerne les Espaces Boisés Classés significatifs de Cassis et La Ciotat supprimés en faveur de

l'activité agricole, elle demande qu'ils soient classés dans une zone où les constructions sont interdites, afin de protéger les sites.

4.4 AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

Depuis le décret du 28 avril 2016, les avis sur les plans et programmes en matière environnementale ne sont plus donnés par les préfets mais par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD). Ceci afin de conférer à ces avis une meilleure garantie d'indépendance.

4.4.1 SYNTHÈSE ENVOYÉE PAR CET ORGANISME

Le territoire du PLUi Marseille Provence est fortement contraint entre la mer, l'étang de Berre et des massifs collinaires périphériques de grande qualité écologique et paysagère. Par ailleurs, fortement urbanisé au niveau du bassin centre occupé par l'agglomération marseillaise, il offre peu de place à l'extension de l'urbanisation.

Le PLUi Marseille Provence prévoit à l'horizon 2030 l'accueil d'environ 55 000 nouveaux habitants et la création d'environ 65 000 emplois. Cet objectif nécessite la construction d'environ 58 000 logements et une consommation d'espaces naturels et agricoles hors enveloppe urbaine estimée à 405 ha (habitat et activités).

Sur le plan méthodologique, l'élaboration du PLUi présente plusieurs insuffisances notamment :

- Un manque d'identification des secteurs notablement touchés par les évolutions envisagées,*
- Une analyse très partielle des incidences causées par ces évolutions,*
- Une cartographie inappropriée qui ne permet pas une visualisation claire de la spatialisation des enjeux et des secteurs de projet du plui.*

Par conséquent, l'autorité environnementale ne peut pas apprécier la prise en compte de l'environnement à la hauteur des enjeux du territoire, et notamment :

- La limitation de la consommation d'espace,*
- L'articulation entre les choix d'urbanisation et les modes de déplacement,*
- La préservation de la biodiversité et du paysage dans un contexte de développement urbain, démographique et économique,*
- La prise en compte des risques naturels, notamment d'inondation, de submersion marine et d'incendie de forêt sur les reliefs,*
- La limitation de la pollution de l'air et des eaux (terrestres et marines), et des émissions de gaz à effet de serre liés à l'organisation et à l'extension de l'urbanisation, en favorisant une mobilité durable.*

Le manque de précision concernant le calcul du potentiel de densification sur le tissu urbain constitué ne permet pas d'évaluer précisément le besoin de consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine, sur l'espace agricole et naturel.

Le PLUi génère une consommation de terres agricoles importante, qui paraît peu cohérente avec l'importance de cet enjeu sur le territoire Marseille-Provence, et avec l'objectif fort de préservation affirmée dans le PADD (6).

Sur l'articulation entre les choix d'urbanisation et les modes de déplacement, notamment en secteur péri-urbain, les choix retenus révèlent une incohérence entre une stratégie intercommunale de desserte privilégiée du territoire par les modes de déplacement collectifs et actifs et les caractéristiques du développement urbain envisagé.

Concernant la préservation de la biodiversité, l'étude d'incidences Natura 2000, insuffisamment ciblée sur les habitats et espèces communautaires à l'origine du classement Natura 2000 des sites potentiellement concernés, ne permet pas d'assurer l'absence d'incidences significatives du PLUi sur le réseau Natura 2000.

Par ailleurs, les aménagements du PLUi paraissent de nature à porter atteinte au réseau de continuités écologiques en plusieurs points sensibles du territoire.

Concernant le paysage, l'analyse de l'état initial ne permet pas de caractériser les grands enjeux et les sensibilités spécifiques du territoire Marseille Provence. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne font l'objet que d'un examen superficiel, qui ne permet pas d'apprécier la compatibilité des aménagements prévus avec la sensibilité paysagère des secteurs concernés.

Les incidences de l'extension de l'urbanisation des franges urbaines particulièrement sensibles sur le plan paysager ne sont pas examinées avec un niveau de détail adapté à l'importance de l'enjeu.

Les sujets de la qualité de l'air et du bruit ne sont pas traités à la hauteur des enjeux sanitaires du territoire Marseille Provence dans les choix d'aménagement et d'urbanisation opérés par le PLUi. Les modalités d'évaluation des émissions de gaz à effet de serre (GES) ne permettent pas d'évaluer clairement la contribution du PLUi aux engagements internationaux de la France de diminuer les émissions d'un facteur 4 en 2050.

D'une façon générale, l'élaboration du PLUi ne s'inscrit pas, en matière de prise en compte de l'environnement, dans une démarche à la fois :

- *Stratégique représentative d'une approche intégratrice des enjeux environnementaux de ce document d'urbanisme de niveau supra-communal par rapport aux 18 documents d'urbanisme préexistants*
- *Et précise, permettant de décliner de façon exhaustive la séquence « éviter-réduire-compenser » de manière efficace et cohérente.*

Recommandations principales

- *Identifier par une analyse qualitative appropriée, et localiser précisément par des cartes à une échelle convenable les secteurs du territoire de Marseille Provence notablement affectés par le PLU, afin de pouvoir évaluer de façon pertinente par secteur les incidences de l'urbanisation sur l'environnement et de mettre en place les mesures d'évitement, de réduction et de compensation appropriées,*
- *Revoir les modalités de calcul du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, notamment pour la détermination et la localisation de l'enveloppe urbaine de référence, et pour le calcul du nombre de logements réalisables sur celle-ci,*
- *Réévaluer dans le cadre d'une approche mutualisée au niveau du Territoire Marseille Provence et au regard des orientations affichées par le PADD, la nécessité et les conditions d'extension de l'urbanisation sur l'espace agricole,*
- *Justifier l'exclusion de la zone de bonne desserte à densifier de certains secteurs mutables et bien desservis par les transports en communs (TC),*
- *Préciser l'évaluation des incidences sur les secteurs Natura 2000 et intégrer au niveau stratégique de l'élaboration du PLUi l'ensemble des incidences internes et externes sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 potentiellement affectés par le PLUi,*
- *Préciser les incidences des secteurs de projet du PLUi sur la trame verte et bleue de Marseille Provence, les incidences sur le paysage des choix du PLUi en matière de développement urbain*

(en densification et extension) sur les secteurs sensibles,

- *Justifier le choix d'urbaniser certaines zones de franges très sensibles sur le plan paysager en opérations d'ensemble ou sous forme d'urbanisation diffuse,*
- *Étudier les enjeux et les mesures de reconstitution des limites urbaines et de qualification des espaces de transition dans les zones d'interface entre ville et nature/agriculture, au sein d'une OAP multi-sites dédiée,*
- *Préciser par des données chiffrées l'évolution de la qualité des rejets et de la conformité des systèmes d'assainissement. Prévoir dans le PLUi les conditions de mise en conformité nonobstant l'augmentation de la population,*
- *Démontrer que le PLUi n'accroît pas l'exposition des populations et des milieux aux incendies de forêt et proposer des mesures pour éviter ou réduire ces risques,*
- *Reprendre, en la détaillant par secteur et localisation, l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre et revoir drastiquement les objectifs en cohérence avec les engagements internationaux de la France de diminuer les émissions d'un facteur 4 en 2050,*
- *Reprendre l'évaluation des incidences du PLUi sur la qualité de l'air de façon précise et détaillée afin d'éclairer les choix d'urbanisation à l'aune d'une réelle ambition d'amélioration de la qualité de l'air, aujourd'hui très dégradée.*

4.4.2 ANALYSE DE LA RÉPONSE DE LA MÉTROPOLE A LA MRAE

Dans son mémoire en réponse, la Métropole classe les 33 recommandations de la MRAe en 4 catégories :

- Celles qu'elle estime être déjà satisfaites par le PLUi en l'état,
- Celles auxquelles la Métropole souhaite donner suite en modifiant le PLUi après l'enquête publique,
- Celles considérées comme hors du champ d'intervention du PLUi,
- Celles qui devront être soumises à un nouvel arbitrage.

Après étude de l'ensemble des réponses de la Métropole, la commission distingue dans la réponse de la Métropole le classement suivant :

1. Recommandations déjà satisfaites :

- La R1 : voir les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) au chap. 2.5 de l'Évaluation Environnementale, l'atlas cartographique par bassin, les zooms sur les OAP,
- La R2 : voir le chap.2.2 de l'Évaluation Environnementale (E.E),
- La R3 et la R4 sur l'analyse des capacités constructives : aucune méthode imposée par le code. Méthode explicite dans le Diagnostic territorial,
- La R5 : réponse donnée par les orientations du PADD, qui permet l'intensification de la ville,
- Les R7 et R11,
- La R14 : voir les chap. 2.5.7, 2.5.8 et 2.5.9 de l'Évaluation Environnementale (EE),
- Les R15 et 16 : le chap.2.6 montre la prise en compte de la TVB,
- La R17,
- La R.20 : voir OAP sectorielles,
- La R21 : la Métropole n'a pas fait le choix des Bassins pour composer le PADD qui est détaillé par commune,
- La R22 : Voir Explication des Choix, Tome D du rapport de Présentation,
- La R23 : voir chap.2.5.10 de l'EE,
- La R24 : Pas de cohérence possible pour le patrimoine bâti et protection du patrimoine végétal traité par le tome D p.163 à 193,
- R 25 : précadrage environnemental pour chaque OAP,
- R.26 franges urbaines : OAP du PLU 2013 intégrée dans l'OAP multisite QAFU+ zone UM,
- R28 : nombreuses prescriptions risque incendie dans les nouvelles zones urbaines.

2. Recommandations auxquelles une suite sera donnée :

- A la R 6, si elle correspond aux réserves de la CDPENAF,
- Aux R12 et 13 : l'EE sera complétée,
- A la R19 : l'analyse paysagère de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) sera complétée,
- A la R30 : le thème de la qualité de l'air sera renforcé dans l'EIE,
- A la R32 : des mesures d'évitement –réduction seront ajoutées dans l'EE.

3. Hors champ :

- Les R8 et R10 : concernent le PDU,
- La R27 concerne l'assainissement,
- La R29 concerne les GES : voir SRCAE, PCAE, SRADDET.

5. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1 PRÉPARATION DE L'ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été préparé en concertation avec la commission d'enquête.

5.1.1 DATES ET SIÈGE DE L'ENQUÊTE

Les dates de l'enquête ont été d'abord fixées du 7 janvier au 25 février 2019, puis reculées d'une semaine, du 14 janvier au 4 mars 2019.

Les dates de l'enquête ont été fixées comme suit par l'arrêté du 8 novembre 2018 :

- Date du début de l'enquête : le **lundi 14 janvier 2019** à 9 H,
- Date de la fin de l'enquête : le **lundi 4 mars 2019** à 17H.

Soit une durée de 50 jours.

Le siège de l'enquête publique unique est établi au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence - Le Pharo – 58 Boulevard Charles Livon - 13 007 Marseille.

5.1.2 PERMANENCES

La commission a été consultée sur le nombre de permanences à prévoir, sur la base de 2 considérations :

- Facilité d'accès : 27 lieux d'enquête répartis sur tout le Territoire, c'est à dire dans les 17 communes hors Marseille + les 8 mairies de secteur + le siège de l'enquête (Pharo) + la DGUAH (Fauchier). Les registres-papier, le dossier d'enquête, paraphés par les commissaires-enquêteurs, ont été déposés dans ces 27 lieux, où l'on pourra trouver également une « borne » répondant à l'obligation de pouvoir consulter la version numérique du dossier d'enquête publique, ainsi que le PLU ou POS en vigueur. Le nombre de permanences est approximativement de 160 au total,
- Facilités horaires : 7 permanences pour Marseille, Marignane, La Ciotat, Allauch, le Pharo et Fauchier, 5 permanences pour les 14 autres communes.

Ces permanences ont lieu en général de 9 à 12H et de 14 à 17 H mais quelques permanences ont été fixées en horaires décalés (4 permanences le samedi matin, une permanence de 11H30 à 14H30, une permanence jusqu'à 19 H).

- Il est prévu un seul commissaire-enquêteur par permanence mais il est possible d'envoyer un renfort en cas de forte affluence.

Le public a eu par ailleurs la possibilité de consulter le dossier d'enquête et de déposer des observations sans se déplacer, sur le registre numérique.

5.1.3 INFORMATION DU PUBLIC

La commission d'enquête a vérifié que le maître d'ouvrage avait bien informé le public de l'organisation de cette enquête en suivant les prescriptions de l'article R123-11 du code de l'environnement (publicité légale) mais aussi en prenant l'initiative d'une publicité complémentaire.

5.1.3.1 Publicité légale

- Publicité par voie de presse

L'avis d'enquête publique est paru dans la rubrique « Annonces légales » des deux quotidiens régionaux à 2 reprises, comme le veut le code de l'environnement.

La première insertion, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, a eu lieu dans :

- La Provence du 18 décembre 2018 + un erratum » le 20 décembre,

- La Marseillaise du 18 décembre 2018.

La deuxième insertion a eu lieu dans les huit jours après le début de l'enquête :

- La Provence du 15 janvier 2019 + un erratum le 18 janvier,
- La Marseillaise du 15 janvier 2019.

- Publicité par voie d'affichage

L'avis d'enquête publique, de couleur jaune, a été affiché quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

- au siège commun de la Métropole AMP et du Territoire Marseille Provence,
- au service des autorisations d'urbanisme de la Direction du développement urbain de la ville de Marseille,
- dans les mairies de toutes les communes concernées et dans les 8 mairies de secteurs de Marseille.

- Publicité par internet

L'avis au public a été publié quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la métropole AMP <https://www.ampmetropole.fr/> et sur le site internet du territoire de Marseille Provence <https://www.marseille-provence.fr/>

5.1.3.2 Publicité complémentaire

- Dans la presse : des encarts publicitaires ont été insérés à la demande de la Métropole dans :
 - La Provence du samedi 12 janvier 2019,
 - TPBM du 15 janvier 2019,
 - Journal gratuit 20mn du 17 janvier 2019.
- Par voie d'affiche : Affichage publicitaire urbain sur les supports J.C. DECAUX
 - Affichage constant sur 10 panneaux digitaux pendant toute la durée de l'enquête,
 - Affichage alternatif sur la voie publique,
 - Affichage alternatif le long du tracé du tram.
- Par internet : le site de la Métropole proposait en plus
 - Explications du contexte métropolitain en matière d'urbanisme,
 - Information sur l'élaboration des PLUi à l'échelle des 6 territoires,
 - Renvoi vers le registre dématérialisé de l'enquête PLUi.

Le site du Territoire de Marseille Provence permettait quant à lui :

- Renvoi vers le registre dématérialisé pour consultation du dossier et émission de contributions <https://registre-numerique.fr/plui-pda-marseille-provence>,
- Accès au planning des permanences des commissaires enquêteurs,
- Rappel des moyens d'expression proposés au public.

Les sites internet des communes donnaient aussi des informations, à leur discrétion.

- Par les réseaux sociaux
 - Publication sur la page Facebook de la Métropole,
 - Sponsorisation pour que publication soit toujours en haut de la page,

- Communication sur la page Facebook des communes (selon les communes).
- Par support écrit :
 - « Mon guide de l'enquête publique » de 12 pages, diffusé en 3 000 exemplaires sur les 27 lieux d'enquête et autres lieux fréquentés et sur le site internet du territoire de Marseille -Provence.

	<ul style="list-style-type: none"> - Rappel des 2 projets portés à l'enquête publique - Cas pratique pour une meilleure appropriation du dossier - Communication du calendrier de la procédure
--	---

« Les permanences de commissaires enquêteurs, c'est par ici », flyer de 4 pages, diffusé en 5 000 exemplaires sur les 27 lieux d'enquête et autres lieux fréquentés et sur le site internet du territoire de Marseille Provence.

	<p>Récapitulatif de l'ensemble des permanences des commissaires enquêteurs dans les différents sites d'accueil du public</p>
--	--

- Le **Kit de communication** proposé à chaque commune contenait 7 documents :
 - Le guide de l'enquête publique (voir ci-dessus),
 - Le flyer avec les dates des permanences (voir ci-dessus),
 - Une affiche globale d'information,
 - Une carte de répartition des planches de zonage,
 - Une affiche explicative des modalités d'expression du public,
 - Une affiche explicative sur le contenu du dossier d'enquête, avec le code couleurs,
 - Des fiches en éventail détaillant le contenu du dossier d'enquête.

Il revient aux communes d'opérer la mise en place de cette communication, dans divers lieux fréquentés par le public pour les 3 premiers documents, dans la salle dédiée à l'enquête publique pour les 4 documents suivants.

De plus, un article-type sur cette enquête est proposé, qui peut être adapté à divers supports de communication (journal communal, site internet de la commune, page Facebook).

5.1.4 INFORMATION SPÉCIFIQUE AUX PDA

Certaines obligations sont spécifiques au 2° objet de l'enquête, les Périmètres Délimités des Abords de monuments historiques.

Il y a obligation d'informer **les propriétaires des monuments historiques inscrits ou classés, concernés par les PDA** objets de cette enquête publique.

Cette information s'est faite par courrier recommandé avec accusé de réception. Par soucis d'efficacité, ces courriers ont été doublés de courriers en envoi simple avec suivi.

Ainsi ont été informés les treize propriétaires concernés : mairies de Marseille, Allauch et Septèmes-les-Vallons et huit associations ou particuliers.

Trois accusés de réception sont revenus « inconnus à cette adresse », les autres étant toujours dans l'attente de la récupération des courriers.

Sur douze courriers simples, envoyés en « suivi », huit ont été distribués, quatre sont retournés pour « destinataire inconnu à l'adresse ». Un courrier simple a été remis sur place à la mairie de Marignane.

5.1.5 MODALITÉS DE DÉPÔT DES OBSERVATIONS

Le public avait à sa disposition un large éventail de possibilités pour déposer ses observations depuis le premier jour de l'enquête à 9h00 et jusqu'au dernier jour de l'enquête à 17h00 :

- Sur le registre d'enquête, disponible tous les jours aux heures d'ouverture habituels des mairies. Vu la complexité et le volume du dossier, la Métropole a décidé d'engager des vacataires pour aider le public à repérer leur point d'intérêt sur les planches graphiques et à trouver des précisions dans les différentes pièces du dossier. Un vacataire était donc présent tous les jours sur chaque lieu d'enquête et un commissaire enquêteur était là pour les permanences prévues,
- Par courrier adressé à Mr François COLETTI - Président de la commission d'enquête PLUI/PDA - Métropole Aix-Marseille-Provence- Direction de la planification et de l'urbanisme - Territoire Marseille Provence - BP 48014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 02,
- Par l'adresse courriel dédiée imposée par la loi, à l'adresse de messagerie suivante : plui-pda-marseille-provence@mail.registre-numerique.fr,
- Sur le registre dématérialisé mis en place par la Métropole en plus de l'adresse courriel, accessible sur le site internet dédié à l'enquête, à l'adresse internet suivante : <https://registre-numerique.fr/plui-pda-marseille-provence>.

5.2 PRESENTATION DÉTAILLÉE DES PROJETS

La totalité de la commission d'enquêtes (titulaires et suppléants) a assisté de septembre à décembre 2018 à une présentation détaillée, par la Métropole, des projets soumis à l'enquête et a pu poser des questions au maître d'ouvrage. Cette présentation s'est déroulée de la façon suivante :

- Une demi-journée sur le dispositif général de l'enquête,
- Une journée sur le contexte du PLUi, la forme du dossier, la concertation publique,
- Une journée sur le rapport de présentation et le PADD,
- Une journée sur le règlement et le zonage,
- Une journée sur les OAP, le patrimoine et les risques,
- Une matinée pour la présentation des PDA aux titulaires concernés,
- Une journée sur le projet de PLUi détaillé pour les communes du bassin Centre hors Marseille,
- Une journée sur le projet de PLUi détaillé pour les communes du bassin Est,
- Une journée sur le projet de PLUi détaillé pour les communes du bassin Ouest,
- Deux journées sur le projet de PLUi détaillé pour Marseille,
- Une journée sur les Avis rendus par les personnes publiques associées ou consultées.

5.3 VISITES SUR SITES

La commission a organisé un calendrier des visites sur site avant l'ouverture de l'enquête. Ces visites avaient 2 objets :

- Rencontrer le maire de la commune ou du secteur (pour Marseille) ou le service de l'urbanisme et visiter les lieux concernés par l'enquête, ou du moins ceux qui présentaient les enjeux les plus importants,
- Visiter les lieux de permanence.

Chaque commissaire titulaire a contacté la ou les mairies des communes ou secteur de Marseille dont il était chargé afin de fixer une date de rencontre, avec le maire, et de visite sur site.

Ces visites, effectuées pour la plupart avec le président de la commission, ont permis de visualiser leur commune ou secteur. Elles ont donné lieu à des discussions sur les projets avec les maires et les responsables de l'urbanisme des différentes communes ou secteurs de Marseille.

Elles ont également permis aux membres de la commission de :

- visiter la salle d'accueil du public où seraient installés tous les éléments du dossier et, la salle où ils recevraient le public,
- vérifier que les heures d'ouverture de ce local lui permettent d'assurer ses permanences et que les moyens matériels relatifs à l'enquête dématérialisée étaient prévus.

5.4 PARAPHE DES DOSSIERS ET DES REGISTRES

Conformément à l'article R123-13 du code de l'environnement, les commissaires enquêteurs désignés ont paraphé les registres d'enquête et les pièces du dossier les 26 et 27 novembre.

Le nombre de registres et de dossiers d'enquête est de 27 : 1 pour chacune des 17 communes du Territoire hors Marseille + 1 pour chacun des 8 secteurs de Marseille + 1 pour le Pharo, siège de l'enquête et 1 pour la DGUAH (Direction Générale de l'Urbanisme) de la Rue Fauchier, où ont lieu également des permanences. Pour ce qui est des dossiers, ils ont vérifié et signé chaque "pièce" c'est à dire tout document (plan, dossier) contenu dans une pochette de classeur ainsi que chaque première page de classeur ou chemise.

5.5 ENREGISTREMENT DES OBSERVATIONS

Un prestataire de services a été chargé par la Métropole de mettre en place le registre numérique et de recueillir toutes les observations (quel que soit leur mode de dépôt) au fur et à mesure de leur arrivée.

Les vacataires de la Métropole ont aussi numérisé les observations déposées sur les registres papier ou adressées par courrier, pour mise à la disposition du public sur le site de la Métropole, alors que la loi (article L 123-13 du code de l'environnement) ne l'exige que pour les observations numériques déposées à l'adresse courriel dédiée ou sur le registre numérique.

6. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

6.1 OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

L'ouverture de l'enquête a eu lieu le lundi 14 janvier à 9H conformément à l'arrêté d'ouverture.

Toutes les communes avaient reçu les 3 cartons contenant l'ensemble des pièces du dossier d'enquête sous forme papier et le registre d'enquête côté et paraphé par un membre de la commission d'enquête.

Un poste informatique était à la disposition des personnes souhaitant consulter les dossiers en ligne.

Dans la totalité des 27 sites de l'enquête, une permanence a été assurée par un membre de la commission d'enquête dans les 2 premiers jours de l'enquête, c'est-à-dire les 14 ou 15 janvier.

Les premières journées ont connu une faible affluence, à l'exception d'Allauch et Plan de Cuques, où le commissaire enquêteur a reçu une quarantaine de personnes dès le premier jour de l'enquête.

6.2 PROCÉDURE PARTICULIÈRE AUX PDA

Les propriétaires des monuments historiques inscrits ou classés, concernés par les PDA ont été destinataires d'un courrier recommandé avec accusé de réception. Par soucis d'efficacité, ces courriers ont été doublés de courriers en envoi simple avec suivi.

Ainsi ont été informés les treize propriétaires concernés : mairies de Marseille, Allauch et Septèmes-les-Vallons et huit associations ou particuliers.

Trois accusés de réception sont revenus « inconnus à cette adresse », les autres étant toujours dans l'attente de la récupération des courriers.

Sur douze courriers simples, envoyés en « suivi », huit ont été distribués, quatre ont été retournés à l'expéditeur pour « destinataire inconnu à l'adresse ».

Un courrier simple a été remis sur place à la mairie de Marignane.

6.3 DÉROULEMENT DES PERMANENCES

La commission a assuré au total 161 permanences de 3 heures au moins, l'affluence ayant parfois entraîné une prolongation lorsque cela était possible, dans 27 lieux d'enquête répartis sur tout le Territoire, c'est-à-dire dans les 17 communes hors Marseille + les 8 mairies de secteur + le siège de l'enquête (Pharo) + la DGUAH (Fauchier). Pour certains lieux d'enquête particulièrement fréquentés (8^{ème} et 12^{ème} arrondissement), il a été parfois nécessaire d'apporter le renfort d'un 2^o commissaire enquêteur pour recevoir le public.

6.3.1 VACATAIRES

Les commissaires enquêteurs étaient aidés par des vacataires recrutés par la Métropole.

L'apport des vacataires a été extrêmement utile voire indispensable pour accueillir le public, situer précisément le lieu sur lequel portait la requête et mettre à disposition des requérants les documents graphiques et les pièces écrites correspondant à sa demande pour préparer l'entretien avec le commissaire enquêteur.

A la fin de chaque permanence, les registres et pièces déposées étaient immédiatement scannés par le vacataire à l'aide du smartphone dont il était équipé.

La présence d'un vacataire sur chaque lieu d'enquête, assurant l'accueil du public tous les jours ouvrables des mairies, nécessitait cependant la mise à disposition de deux salles, ou d'une grande salle, pour les

permanences du commissaire enquêteur.

6.3.2 CONDITIONS D'ACCUEIL DU PUBLIC

Les visites préalables ont permis aux commissaires enquêteurs de demander quelques aménagements pour améliorer l'accueil du public.

Cependant quelques lieux d'enquête laissaient encore à désirer pendant le déroulement de l'enquête, en particulier dans le secteur 1 (une seule pièce exigüe) et le secteur 4 de Marseille (installation en sous-sol).

Les postes informatiques mis à la disposition du public, conformément à l'article L123-12 du code de l'Environnement « *Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public* » ont permis de consulter la cartographie interactive du PLUi ainsi que des PLU ou POS en vigueur. Chaque lieu d'enquête disposait d'un tel poste informatique.

6.3.3 CLIMAT ET FRÉQUENTATION DES PERMANENCES

L'enquête publique s'est déroulée dans une bonne ambiance et sans incident dans tous les lieux de permanence. Le nombre de personnes reçues est difficile à préciser car dans de nombreux cas, les commissaires enquêteurs ont reçu des groupes, difficiles à dénombrer.

Néanmoins, nous pouvons classer la fréquentation de la manière suivante :

6.3.3.1 Fréquentation forte (+ de 15 p. en moyenne)

- Marseille
 - secteur 4 (6° et 8° arrondissements)
 - secteur 5 (9° et 10° arrondissements)
 - secteur 6 (11° et 12° arrondissements)
- La Ciotat et Ceyreste
- Allauch et Plan de Cuques

6.3.3.2 Fréquentation moyenne (10 à 15 p. en moyenne)

- Secteur 7 de Marseille (13° et 14° arrondissements)
- Gémenos et Roquefort la Bedoule
- Cassis
- Gignac et St Victoret
- Septèmes les Vallons

6.3.3.3 Fréquentation faible (- de 10)

- Marseille
 - secteur 1 (1° et 7° arrondissements)
 - secteur 2 (2° et 3° arrondissements)
 - secteur 3 (4° et 5° arrondissements)
 - secteur 8 (15° et 16° arrondissements)
- Pharo
- Fauchier
- Sausset les Pins et Carry le Rouet
- Châteauneuf-les-Martigues et Marignane
- Ensûs la Redonne et Le Rove
- Carnoux

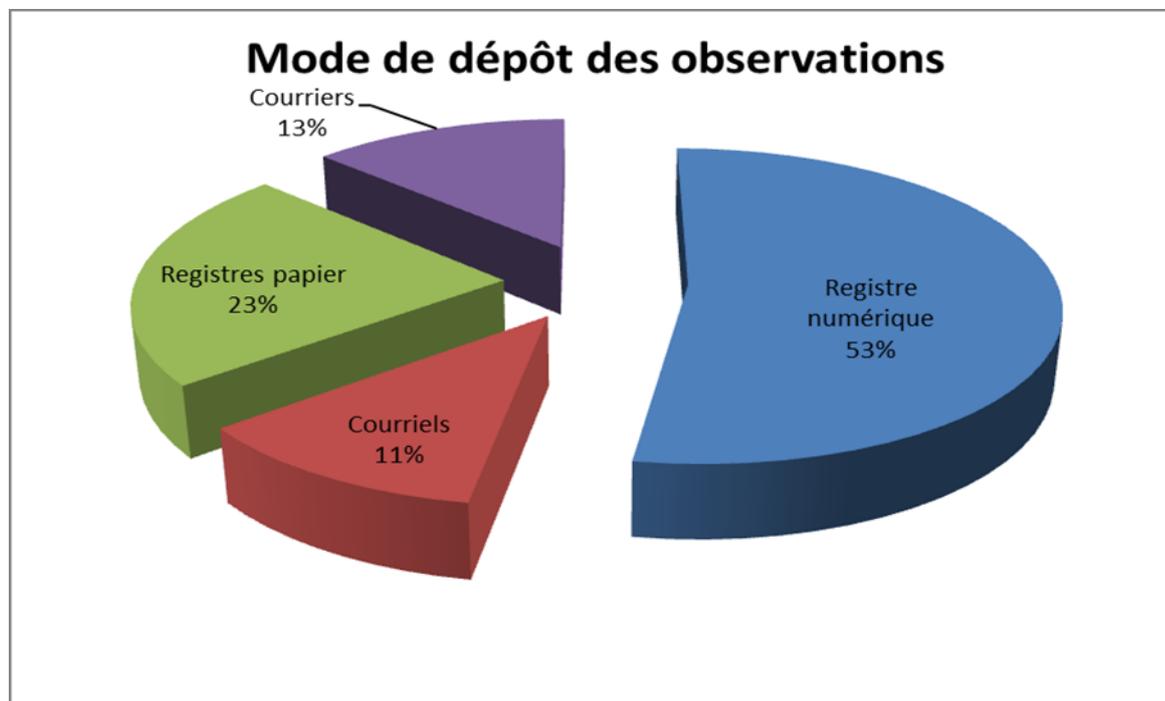
Nous précisons que le nombre de personnes venues rencontrer les commissaires enquêteurs est nettement plus important que le nombre de requêtes déposées sur les registres- papier, car ces personnes repartaient

très souvent en disant qu’elles préféraient réfléchir et envoyer leur requête par courriel.

6.3.4 NOMBRE D’OBSERVATIONS PAR SOURCE

Les observations adressées par voie électronique sont largement majoritaires, qu’il s’agisse du registre numérique (52,8%) ou de la messagerie dédiée à l’enquête (11,6%).

Les registres-papier ne recueillent que 22,9% des requêtes, et 12,7% des requérants ont choisi le courrier.



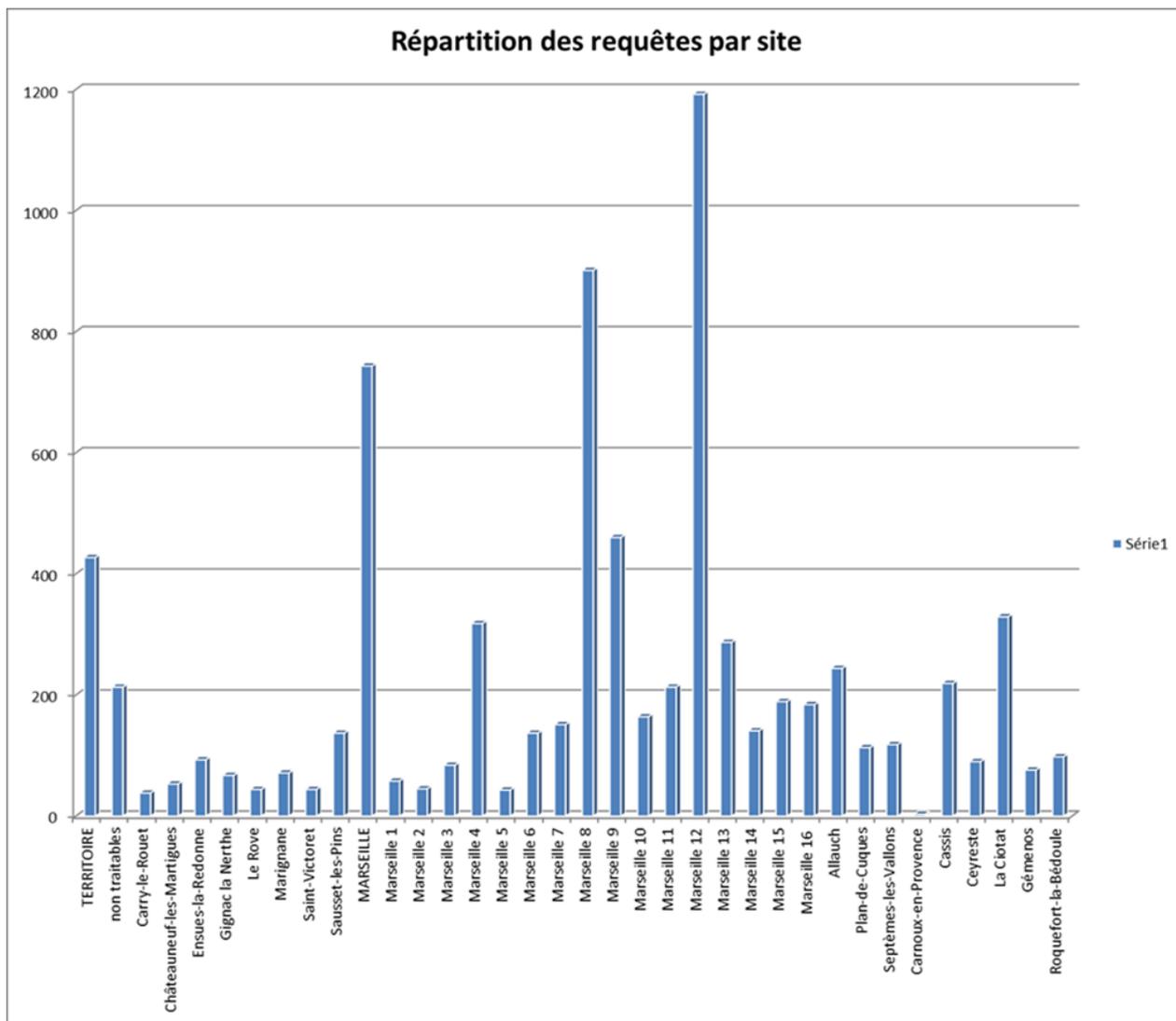
6.3.5 NOMBRE DE REQUÊTES PAR SITE

TERRITOIRE		427	
Non traitables		213	
BASSIN OUEST	CARRY-LE-ROUET	38	
	CHATEAUNEUF-LES-M.	53	
	ENSUES-LA-REDONNE	93	
	GIGNAC-LA-NERTHE	67	
	LE ROVE	44	
	MARIGNANE	71	
	St VICTORET	44	
	SAUSSET	137	
BASSIN CENTRE	ALLAUCH	244	
	PLAN DE CUQUES	113	
	Septèmes-les-Vallons	118	
	MARSEILLE (Arrondissements non définis)	743	
	MARSEILLE 1°	58	
	MARSEILLE 2°	45	

	MARSEILLE 3°	84	
	MARSEILLE 4°	318	
	MARSEILLE 5°	43	
	MARSEILLE 6°	137	
	MARSEILLE 7°	151	
	MARSEILLE 8°	901	
	MARSEILLE 9°	460	
	MARSEILLE 10°	164	
	MARSEILLE 11°	213	
	MARSEILLE 12°	1192	
	MARSEILLE 13°	287	
	MARSEILLE 14°	141	
	MARSEILLE 15°	189	
	MARSEILLE 16°	184	
BASSIN EST	CARNOUX	3	
	CASSIS	219	
	CEYRESTE	90	
	GEMENOS	76	
	LA CIOTAT	329	
	ROQUEFORT-la-BEDOULE	98	
TOTAL		7787	

On remarque que la fréquentation des permanences était un bon indicateur du nombre de requêtes totales enregistrées par site.

Répartition des requêtes par site



6.4 AUDITIONS PENDANT L'ENQUÊTE

Pendant l'enquête publique, la commission complète ou partielle a entendu 12 associations ou groupements. Nous les avons classées par bassin.

6.4.1 TERRITOIRE DE MARSEILLE PROVENCE

6.4.1.1 Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille Provence

La commission a reçu le même jour, 24 janvier 2019, une délégation de la CCIMP qui a exprimé son désaccord total sur le classement en zone agricole d'une partie des réserves foncières de l'aéroport de Marseille Marignane, en soulignant le caractère presque irréversible de ce classement. C'est dans la présentation de l'OAP Marignane- les Beugons que la Métropole explique ce choix.

Cette orientation présente des incohérences et contradictions notamment avec :

- Le SCoT de MPM de 2012,
- La DTA des Bouches du Rhône de 2017,
- Les grandes orientations stratégiques de l'aéroport, approuvées par l'Etat le 16 mai 2017,
- Le PADD du PLUI qui veut promouvoir « le renforcement des infrastructures aéroportuaires ».

La CCIMP considère d'autre part que le PLUi va mettre le Territoire en situation de suroffre commerciale, en particulier en ce qui concerne :

- Le technopole de Château-Gombert, en principe consacré à l'économie productive, mais qui accorde en fait une place prépondérante au logement et au commerce, ainsi que le "Domaine de la Tour" à LA CIOTAT.

6.4.2 BASSIN OUEST

6.4.2.1 Représentants de l'aéroport de Marseille Provence

Le 27 février 2019, la commission a reçu les représentants de l'aéroport :

- M. Philippe BERNAND, Président du Directoire,
- M. Arnaud BESSON, secrétaire général,
- M. Jean-Paul OURLIAC, président du Conseil de Surveillance.

Afin de présenter le développement de l'aéroport de Marseille Provence et intervenir sur l'OAP des BEUGONS.

Les responsables de l'aéroport ont demandé à rencontrer les membres de la commission en charge de l'enquête publique du PLUI. Cette rencontre a pour but d'apporter des éléments de réflexion et d'analyse sur la requête qu'ils ont versé au registre, portant sur 3 points particuliers :

- Les emplacements réservés,
- La surface de plancher pour les logements affectés au personnel de service,
- La modification ou changement de zonage.

Les emplacements réservés

Les gestionnaires de l'aéroport notent que les emplacements réservés n°209/210/211/212 prévus dans les anciens documents d'urbanisme n'apparaissent plus sur le nouveau document. Ils demandent que cette omission soit réparée et que lesdits emplacements soient portés sur le nouveau document. Ils rappellent que ces emplacements réservés contribuent au développement de l'aéroport.

La surface de plancher dédiée aux logements du personnel de service

Les gestionnaires précisent qu'il serait opportun que la surface de plancher dédiée aux logements affectés au personnel de service soit portée de 70 m² à environ 150m². Cette modification permettrait une parité avec les mesures prises sur la commune de Vitrolles. Ils évoquent aussi la composition des ménages auxquels ces logements sont affectés.

Modification / changement de zonage

Les intervenants portent à la connaissance des membres de la commission l'ensemble des éléments quantitatifs et techniques de développement à court, moyen et long terme de l'aéroport.

Ils précisent que l'objectif de cette modification est de transférer le fret de la partie Est de l'aéroport vers la partie Ouest. L'accueil de l'aviation civile se fera aussi dans ce secteur au niveau des hangars. La partie Est libérée devrait être affectée à l'accueil des passagers. Ils donnent par ailleurs le calendrier de réalisation de l'ensemble de ces opérations.

De plus ils rappellent les objectifs énoncés dans les divers documents (DTA / SCOT MPM / PADD du PLUI / schéma des grandes orientations stratégiques de l'aéroport)

La requête porte sur 38 ha classés par le passé en NA et classés au PLUI en A1.

Ils demandent la requalification en AU (urbanisation ultérieure).

Après l'exposé, un échange a lieu entre les membres de la commission et les intervenants.

Est évoqué l'ensemble des mesures et procédures à prendre concernant le classement de cette zone : étude d'impact, études environnementales, prescriptions NATURA 2000 et ZNIEFF de type II, ainsi que la gestion du milieu du fait de sa situation à proximité de l'Etang de Berre.

De plus la question du risque d'un recours contentieux a été évoquée. Il appartiendra au maître d'ouvrage d'en mesurer l'importance.

En conclusion : les représentants de l'aéroport ont apporté à l'ensemble de la commission des éléments importants de jugement. Lesdits membres ont apprécié l'exposé et ont pu échanger avec les représentants.

Il demeure que l'analyse de la situation ainsi que l'avis qui en découlera revient à la commission et sera effectuée en son temps.

6.4.2.2 Deux associations de Gignac

Le commissaire enquêteur chargé de la commune de Gignac a rencontré les deux associations suivantes afin d'avoir leurs avis sur le PLUi :

- Le collectif anti-bruit, insécurité routière et protection de l'environnement,
- Le CIQ de Laure.

La rencontre a eu lieu le vendredi 01/03/2019 de 10H30 à 12H30.

Les personnes rencontrées sont : Mme BONEU, présidente du Collectif ; M. DEGIONANNI / Collectif et M. GOUIRAND, vice-président du CIQ.

Le collectif et le CIQ ont fortement insisté sur l'insécurité routière et le manque d'anticipation des aménagements d'accessibilité lorsqu'il y a des constructions, la pollution routière, les nuisances aériennes et la santé des riverains.

Ils rappellent que tout ce qu'ils disent dans cette réunion a déjà été dit et écrit à maintes reprises, et notamment lors de l'enquête publique sur l'échangeur de Carry.

Quelques exemples :

- Concernant l'insécurité routière
 - « Figuerolles : environ 300 logements construits, pas de voie d'accès prévue pour récupérer le boulevard urbain en direction des Pennes-Mirabeau,
 - Projet de 100 logements sur les terrains de l'ex-boulodrome : Quid des accès et de la circulation,

- Future école de Gignac : Problème de traversée sécurisée du boulevard urbain pour les piétons allant vers le centre-ville, vers la future école,
 - Quartier La Chaume, où se construisent 300 logements à Marignane, en limite communale avec Gignac : Accès routier insuffisant pour ces nouveaux habitants qui iront plutôt sur Gignac faire leurs courses et se déplacer vers les autres communes,
 - Zone des Florides à Marignane, en limite communale,
 - Sortie des services techniques dangereuse,
 - ZI des Piellettes / Rove : la multiplicité de circulation car du Rove il est impossible d'aller sur Marseille. Et pour ceux qui viennent de Marseille et qui veulent aller au Rove, il est nécessaire qu'ils aillent jusqu'au rond-point des Piellettes.
- Concernant le bruit
- Les quartiers Fortunés et Capeau subissent les nuisances sonores des compagnies aériennes qui ne respectent pas les couloirs aériens.

Ces échanges pointent :

- Que Gignac est étouffée par la circulation pendulaire car elle est un carrefour d'échanges routiers : Sorties d'autoroute (A7, A55), boulevard urbain,
- Le manque de cohérence intercommunale lorsqu'il y a des projets d'envergure afin d'aménager tous les équipements nécessaires en amont pour l'accueil des nouvelles populations,
- L'insuffisance de prise en considération de la santé des riverains, que ce soit la pollution atmosphérique, que le bruit aérien

Le collectif a indiqué qu'il participait aux réunions de travail sur le PDU.

A l'issue de ces échanges, chacune des associations a déposé une requête.

6.4.3 BASSIN CENTRE/MARSEILLE

6.4.3.1 Association "Un centre-ville pour tous"

Le 24 janvier 2019, soit dix jours après l'ouverture de l'enquête, la commission a reçu l'association « Un centre-ville pour tous » qui s'attache en particulier à la question du logement à Marseille.

Cette association, créée il y a quinze ans, estime que la question de la **mixité sociale** est ignorée du PLUi :

- Les logements sociaux se concentrent dans les quartiers Nord, alors que les quartiers Sud en sont presque totalement dépourvus.

Il y a, déjà, 6 ans, l'association avait fait des réserves sur ce point et le commissaire enquêteur avait retenu cette remarque.

Le PLUi n'utilise pas les outils mis à sa disposition pour renverser cette tendance :

- Les quelques petites servitudes de mixité sociale créées par le PLU de 2013 dans les quartiers Sud ont été supprimées et des emplacements réservés présents dans le PLU de 2013 ont été bradés (près de la gare St Charles par exemple). Il s'avère que le seuil à partir duquel les programmes immobiliers doivent obligatoirement prévoir 30 % de logements sociaux est, en pratique, contourné par les promoteurs qui divisent les opérations immobilières en plusieurs tranches. Il n'y a pas de volonté politique d'équilibrer les quartiers Nord et Sud de Marseille en matière de logements sociaux.

L'association formule 3 propositions au sujet des logements sociaux :

- Abaisser à 10 logements le seuil à partir duquel tout programme immobilier doit faire des logements sociaux,
- Supprimer la règle uniforme de 30% de logements sociaux,
- Fixer ce pourcentage en fonction du nombre de logements sociaux existant dans l'arrondissement. Ce taux pourrait monter jusqu'à 50%.

L'association cherche à éviter ce qui se passe Boulevard Michelet :

- 600 logements prévus sur le terrain des 2 garages, avec un découpage du programme de tel sorte qu'il n'y ait aucun logement social.

Il souligne aussi le problème de manque d'équipements publics dans certains quartiers, un problème d'espaces verts menacés (parc Longchamp).

L'orientation Transports n'est pas réglée :

- Les réserves foncières pour les transports en commun sont invisibles,
- Le BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) ne remplacera pas les transports « lourds » que sont le métro ou le tram, qui ne sont guère présents dans les quartiers Nord.

L'association estime aussi que les espaces agricoles sont menacés dans les communes périphériques de Marseille, où l'on a fait passer des fonds de vallée fertiles en zone à urbaniser en compensant par le classement en zone A d'espaces naturels (collines) de qualité agro-alimentaire incertaine.

L'association a également pointé une protection insuffisante des espaces publics : si l'AVAP protège bien le centre-ville, le reste de la ville grignote les espaces publics (hôpital privé du XII^e arrondissement).

Elle déplore l'absence d'équipements publics dans le 1^{er} arrondissement (Noailles) et dans le 3^e (Belle de Mai) et la pratique des projets urbains partenariaux (public/privé), qui devraient faire l'objet d'un encadrement minimal.

6.4.3.2 CIQ Ste Anne

Le Jeudi 7 février à 9h, une réunion à la demande de Claude GUILHEM, président du CIQ Ste Anne a été organisée.

Etaient présents à cette réunion :

- Claude GUILHEM, président du CIQ Ste Anne,
- Damien BEERLAND, membre du Conseil Syndical du Brasilia,
- Liliane ROBEQUIN, propriétaire de la maison 381 av de Mazargues,
- Hélène DELAURENTIS, membre association des maisons 152-174 bd Michelet,
- Deux membres de la commission d'enquête.

Le CIQ a déjà rencontré le commissaire-enquêteur au cours des permanences, où il est venu déposer une requête détaillée sur l'OAP, développée autour de cinq thèmes majeurs.

La présente réunion a pour objet de retracer plus longuement la démarche et les demandes du CIQ qui dépose plusieurs documents complémentaires :

- Lettre aux habitants du quartier Ste Anne,
- Recensement des programmes immobiliers en cours,
- CR de la réunion avec Madame PITOLLAT, députée,
- CR de la réunion avec Mr MORAINÉ, Maire du secteur, Mme CARADEC Adjointe à l'urbanisme de Marseille et plusieurs responsables techniques de la métropole,
- Objections sur l'enquête de quartier de l'OAP,
- Pétition avec arguments développés.

Cette réunion n'annule pas la visite des lieux, sollicitée par le Mr Guilhem dès le début de l'enquête et qui se déroulera au cours de la dernière semaine.

Information et démarches des CIQ

Le quartier Ste Anne regroupe environ 12 000 habitants. Il s'étend sur une zone assez vaste délimitée par la Traverse Paul et l'avenue Clot Bey à l'ouest, le parc Bortoli au sud, et le bd Michelet à l'Est. Il comprend des quartiers résidentiels autour du noyau ancien de Ste Anne.

Les premiers à entendre parler du projet de l'OAP ont été les habitants du 152 au 174 du boulevard

Michelet.

Lors d'une visite au service urbanisme, un projet sur le quartier a été évoqué. A cette époque Renault avait déjà déposé son permis de construire, et en dehors de ce permis, personne n'a fait état d'un projet conséquent.

Le projet a été porté à la connaissance des habitants dans le courant de l'été 2018. La première présentation de l'OAP s'est faite à l'appui d'une maquette présentée au public à la rue Fauchier. Dès cette présentation, les habitants ont été alertés et se sont constitués en association, en groupement au sein des copropriétés, ou ont rejoint le CIQ Ste Anne pour une démarche commune.

Le CIQ Ste Anne s'est réuni le 17 septembre en présence de l'association 152/174 pour faire un point sur les programmes immobiliers récents et en cours (15 environ) et sur l'augmentation de population engendrée par ces projets (soit environ 1400 nouveaux habitants).

Lorsque qu'il a eu connaissance du projet d'OAP, un groupe de travail réunissant le CIQ et les diverses associations a exprimé son opposition, argumentée autour de cinq points majeurs :

1. densification verticale et horizontale excessive,
2. problèmes de circulation, de stationnement, manque de transports,
3. manque de services publics,
4. commerces de proximité et devenir du casino,
5. espaces verts.

A la demande du CIQ et des associations, une première réunion s'est tenue le 8 janvier avec Mme Claire PITOLLAT, députée de la 2eme circonscription des Bouches du Rhône, au cours de laquelle le CIQ a exposé ses démarches et ses préoccupations. Mme PITOLLAT a été attentive à leurs requêtes.

Une seconde réunion s'est tenue le 11 janvier en Mairie d'arrondissement en présence de M. MORAINÉ, Maire du 6/8a, et Mme CARADEC, Adjointe à l'urbanisme en mairie centrale.

L'OAP a été présentée comme un projet voulant éviter les désordres, et organiser l'espace pour les constructions nouvelles en prenant en compte l'UH (Unité d'Habitation) du Corbusier, avec la participation de l'ABF. Tous les intervenants ont insisté sur la nécessité de densifier les centres villes pour limiter les extensions en périphérie.

A la question : Pourquoi sommes-nous informés si tard ? Il a été répondu qu'il n'y avait pas de retard. Aucun reproche ne peut être imputé à la communication.

A la question : Depuis combien de temps le projet est-il à l'étude ? Il a été répondu 1an et demi.

Le CIQ a souligné les problèmes liés à l'afflux de population, les problèmes de circulation et de stationnement, le manque d'équipements publics, le flou des espaces verts, et l'impact des tours sur les cônes de vue, qui risque de fragiliser le classement du Corbusier. A toutes ces questions, il a été répondu que l'OAP Cité radieuse était l'une des plus détaillée du PLUi.

Avant l'ouverture de l'enquête, le CIQ et les diverses associations ont diffusé largement dans le quartier un dépliant représentant la simulation du projet d'OAP et développant son argumentaire contre le projet, ainsi qu'une lettre d'accompagnement alertant tous les habitants et les invitant à se manifester. Un avis d'architecte joint au dossier souligne l'extrême densité du projet, l'impact visuel des tours, le percement de grands axes routiers en lieu et place de ruelles qui donnent accès au stationnement. Il demande une baisse de densité et de la hauteur des constructions.

Echanges sur divers points du dossier

- **Projets immobiliers** : Le CIQ estime que l'on a largement dépassé les prévisions de la première estimation faite en septembre 2018 soit 1400 logements supplémentaires. Un décompte actualisé dénombre 500 logements supplémentaires en attente, sans compter ceux de l'OAP de 1000 logements supplémentaires. Soit au total près de 3000 logements,

- **Mixité sociale** : Les habitants sont préoccupés par l'absence de logements sociaux alors que la population actuelle présente une grande diversité. Le règlement impose un pourcentage de logements sociaux sur les opérations qui dépassent 100 logements. Or, le permis de construire en cours sur les terrains de Renault comprend un peu plus de 700 logements, sans logements sociaux annoncés. Il semblerait (à vérifier) que la réalisation d'une résidence retraite exempte le projet de la règle des logements sociaux,
- **Équipements publics** : Sur le quartier Ste Anne qui compte 12000 habitants La Poste annonce sa fermeture. L'école Saint Giniez, interrogée sur sa capacité d'accueil, déclare qu'elle n'est pas en mesure d'accueillir plus d'enfants. Elle envisage une extension, mais qui n'est pas encore programmée,
- **Stationnement** : Le manque de stationnement est très important dans le quartier car de nombreuses résidences de plus de 30 ans n'ont pas ou peu de parkings intégrés aux constructions. Ainsi le Brasilia dispose de 40 places de parking dans le bâtiment pour 120 logements. De plus, le caractère inondable de la zone limite les possibilités de parkings souterrains. Ne pas oublier que le Brasilia et le Corbusier sont construits sur pilotis. Le CIQ va essayer d'estimer le nombre de places de stationnement qui sont impactées par le projet,
- **Espaces verts** : Le CIQ conteste le projet de « coulée verte » à un emplacement qui est voué à une voie de circulation entre les espaces privés des résidences riveraines, qui vont certainement clore leurs jardins. Le terme de coulée verte est totalement inapproprié. On aurait pu faire un projet plus pertinent proposant la réhabilitation du ruisseau de la Bouffonne qui est canalisé, mais qui longe les maisons du boulevard Michelet et s'écoule vers le sud derrière Casino. La remise à l'air de ce ruisseau pourrait être une coulée verte beaucoup plus intéressante.

6.4.3.3 Conseil Syndical et syndic de l'immeuble Le Corbusier

Le jeudi 7 février à 11h, a eu lieu une réunion à la demande de Bernard SOUMIREU-MOURAT, représentant du Conseil Syndical du Corbusier et Julien ROSELLINI, représentant de Foncia, Syndic de l'immeuble du Corbusier, en présence de 2 membres de la commission d'enquête.

La copropriété du Corbusier est formellement opposée au projet de l'OAP 04 Ste Anne/Michelet, pour les motifs suivants :

- trop de densité,
- fort déficit en stationnement. Aujourd'hui tout le monde a accès au parking du Corbusier et le parking est toujours saturé. Les habitants ne peuvent plus se garer, d'autant que le site reçoit 70000 visiteurs/an sans stationnement prévu à cet effet,
- rien sur les équipements publics,
- rien sur les espaces verts (ou espaces verts qui n'en sont pas),
- rien sur les logements sociaux,
- et en particulier pour le Corbusier, le projet risque de remettre en cause le classement de l'immeuble au patrimoine mondial de l'Unesco.

Rappel de l'histoire du Corbusier :

La construction de l'immeuble du Corbusier a été achevée en 1952. Elle répondait à une commande de l'Etat français pour construire une unité d'habitation à Marseille qui puisse « montrer un nouvel art de bâtir qui transforme le mode d'habitat » et réponde aux besoins en logements sociaux à la fin de la guerre.

L'immeuble a été édifié sur un terrain que la ville de Marseille a mis à disposition de Le Corbusier. Curieusement l'immeuble n'a pas fait l'objet de permis de construire. La copropriété ne possède que le terrain d'emprise des constructions (immeuble d'habitation et garages). Les espaces verts sont restés propriété publique malgré les souhaits des copropriétaires de pouvoir les acquérir. Le parc est de ce fait ouvert au public. Chacun peut venir s'y promener.

Le bâtiment a été classé monument historique dès 1964, puis a suscité l'intérêt d'un classement au

patrimoine mondial de l'Unesco dès 2003.

L'UNESCO s'est intéressé à l'œuvre architecturale de Le Corbusier dans son ensemble. L'architecte franco-suisse a réalisé plus d'une vingtaine d'œuvres connues sur trois continents (Amérique, Asie et Europe) mais principalement en France. Le dossier de candidature a été mis à l'étude en 2003. Après deux échecs en 2009 puis 2011, le dossier a été retenu le 17 juillet 2016 lors de la 40^{ème} session du Comité du patrimoine mondial, et a concrétisé l'inscription de 17 des sites sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les 17 sites font l'objet d'une seule et même inscription qui est soumise à des exigences de préservation des monuments et des abords. Compte tenu de cette solidarité, le déclassement d'un seul site pour non-respect des conditions de préservation entraînerait l'annulation d'inscription des 16 autres sites.

Au cours des années qui ont précédé le classement, des experts sont venus analyser et observer l'environnement de l'immeuble marseillais, avec une attention particulière pour les perspectives visuelles sur l'immeuble et sur la qualité des abords. Ce dernier point a suscité des réticences et a retardé le classement. Puis à la suite d'améliorations, un accord a été trouvé en 2016, sous réserve du respect d'une qualité des abords.

Dans ce contexte, tous les habitants du Corbusier sont très inquiets des évolutions du quartier proposées par l'OAP 04 qui vont à l'encontre des exigences de l'Unesco : densification à outrance du quartier, obturation des vues sur le Corbusier par des tours et par une concentration d'immeubles très proches autour du bâtiment, création d'une « coulée verte » qui empièterait sur les espaces verts du Corbusier, extension de la voirie sur des espaces privatifs, etc...

Le comité de pilotage de l'UNESCO se réunit 1 fois/an en France pour débattre des 13 biens français et 1 fois/an pour rencontrer les partenaires français : DRAC, ABF, Métropole.

Lorsque les habitants ont entendu parler du projet d'OAP au mois de juin 2018, ils ont demandé des informations sur le projet. Le projet leur a été présenté rue Fauchier, en présence du Comité de pilotage, à travers une maquette en 3D. L'avis général a été très réservé.

Pour examiner plus en détail le projet et ses implications avec les représentants de l'immeuble du Corbusier, le délégué français du comité de pilotage de l'UNESCO, en présence d'autres membres de l'Unesco, va se rendre sur le site le jeudi 14 février à 14h et souhaite rencontrer la commission d'enquête.

Il est convenu que seront présents à cette réunion les deux mêmes membres de la commission d'enquête.

6.4.3.4 Rencontre UNESCO

Le jeudi 14 février à 15h, rencontre avec :

- Les représentants de l'immeuble LE CORBUSIER :
 - Bernard SOUMIREU-MOURAT, membre du Conseil Syndical du Corbusier,
 - Marie MOREL, membre du Conseil Syndical du Corbusier,
 - Danielle SIGAUT, membre du Conseil Syndical du Corbusier,
 - Julien ROSELLINI, syndic de l'immeuble du Corbusier.
- La représentante de l'UNESCO :
Bénédicte GANDINI, Fondation Le Corbusier, Architecte en charge du secrétariat de la conférence permanente internationale, pour le suivi/gestion de la série transnationale (Allemagne, Argentine, Belgique, France, Inde, Japon, Suisse)
- Les représentants d'ICOMOS FRANCE :
 - Isabelle PALMI, Directrice ICOMOS France,
 - Isabelle LONGUET, Expert Patrimoine Mondial.
- Deux représentants de la Commission d'enquête

Le comité de pilotage de l'UNESCO a été saisi par le conseil Syndical du Corbusier sur le projet de PLUi en cours d'enquête.

Le comité de pilotage français gère les 10 sites français inscrits au patrimoine de l'UNESCO au titre de l'œuvre mondiale de Le Corbusier. Chaque site fait l'objet d'une visite du comité de pilotage, une fois par an. Cette visite permet de contrôler et actualiser chaque année le plan de gestion du site. La préservation du site est sous la responsabilité de l'Etat, représenté localement par les services de la DRAC.

Dans le cadre des projets annoncés par le PLUi, le comité de pilotage a convenu avec la DRAC et le Conseil Syndical du CORBUSIER, de lancer une expertise ICOMOS. ICOMOS est un organisme qui conduit les expertises auprès de l'UNESCO au plan international, sans se substituer à l'UNESCO ou aux autorités administratives.

Mme GANDINI, souligne que le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO concerne l'ensemble solidaire de 17 œuvres du CORBUSIER réparties dans le monde entier. L'atteinte à une seule de ces œuvres remettrait en cause l'ensemble du classement. L'« Unité d'habitation de Marseille » est une œuvre majeure au sein de ce patrimoine bien que sa gestion soit très complexe du fait de sa situation en zone urbaine et du caractère public/privé du monument. Sa gestion est beaucoup plus délicate que d'autres monuments situés dans un environnement préservé. Toutefois le label UNESCO étant très recherché et sollicité, il ne peut s'appliquer qu'à des monuments de « valeur universelle exceptionnelle » et le rôle du comité de pilotage est d'apprécier si le projet de PLUi ne porte pas atteinte à cette valeur.

Au premier examen, plusieurs points alertent sur le dossier :

- La présence de « tourelles » qui évoquent les vues panoramiques mer/montagne, alors qu'elles encadrent l'immeuble du Corbusier. La présence de ces trois tours fragilise considérablement le dossier. L'implantation de tours aux côtés d'immeubles classés est toujours un sujet très sensible pour l'UNESCO,
- Il est très surprenant de constater qu'en dépit des intentions annoncées dans les pièces écrites du dossier, on ne trouve aucun lien entre les partis d'aménagement de l'OAP et les immeubles emblématiques qui l'entourent. L'OAP aurait pu développer un projet mettant en valeur l'Unité d'habitation et se prolongeant vers le Brasilia, alors qu'elle occulte totalement la vue sur le Corbusier depuis le boulevard Michelet, en plus des cônes de vues investis par les tours,
- La Cité Radieuse accueille 62 000 visiteurs/an, ce qui est considérable, et aucun aménagement ne participe à l'amélioration de l'accueil du public qui est déjà difficile : dégagement de cônes de vues, gestion des flux touristiques, parking visiteurs,
- Le projet prévoit un itinéraire de coulée verte sur les jardins du Corbusier. Ce passage est strictement interdit au regard des impératifs de protection. L'OAP doit envisager un autre itinéraire,
- Sur tous les plans, le projet ne respecte pas le plan de gestion du site signé avec la ville de Marseille. Il se trouve en totalité inclus dans la zone tampon de l'Unité d'habitation pour laquelle le plan de gestion fixe les enjeux « *maintien des cônes de vue sur le bâtiment depuis l'environnement proche et les principaux axes de circulation ...* ».

L'UNESCO n'a pas été consulté dans le cadre du PLUi. Le dossier du PLUi ne comporte qu'une seule page du plan de gestion classée dans les annexes.

Les avis des PPA (DRAC, ABF) sur l'OAP sont très réservés.

Pour analyser le projet, l'UNESCO va mettre en place une étude d'impact. Cette étude, qui devient systématique sur les sites classés au patrimoine, a pour objectif d'évaluer l'impact du projet sur son environnement, en concertation avec les habitants et les partenaires locaux, pour dégager un consensus. C'est à la vue de ce bilan que l'UNESCO prendra sa décision de maintien ou de suppression du classement.

L'état français a donné son accord pour l'expertise ICOMOS.

Comme les conclusions de l'étude d'impact n'interviendront que dans quelques mois, le comité de pilotage s'exprimera avant la clôture de l'enquête.

6.4.3.5 Les CIQ du 6^{ème} secteur de Marseille

Cette audition, par le commissaire enquêteur chargé de ce secteur, de 21 CIQ a eu lieu le 13 février 2019 en mairie de secteur, de 10 à 13h et de 14 à 17h, en présence de M. LAGET, élu en charge de l'urbanisme, Mme d'ORSO, directrice du service urbanisme, et M. OMIROS, du service urbanisme.

L'élu en charge de l'urbanisme a introduit la réunion en rappelant les éléments de la concertation menée par la mairie de secteur en amont du projet de PLUi et le rôle complémentaire de cette rencontre dans le cadre de l'enquête publique.

Il s'en est suivi un débat sur des questions d'ordre général, puis l'audition individuelle de chaque CIQ par le commissaire-enquêteur.

- Débat d'ordre général :
 - Problématique de la « cohérence » entre le zonage urbanistique et le zonage du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF),
 - Satisfaction globale du futur zonage UP (hauteur 7m),
 - Difficulté d'interprétation des OAP,
 - Président de la Fédération : Problématique de l'hôpital privé.
- Aspects spécifiques par secteur :
 - CIQ La Valentine : Maintien du zonage UP pour le centre du village,
 - CIQ La Grogarde : Problématique de ER voirie 082 au regard de la sortie de la cité et de la source souterraine,
 - CIQ La Treille : Devenir du centre AFPA classé en Uct2,
 - CIQ La Millière : Démantèlement de la cité Montgrand ,
 - CIQ Camoins : Protection de la source du centre thermal,
 - CIQ de St Julien : Protection du commerce de proximité, proposition d'extension du linéaire commercial,
 - CIQ Petit Bosquet : Problématique de densité sur la parcelle Weldom/wifi,
 - CIQ La Fourragère : Suppression de la U 450,
 - CIQ Beaumont-plateau : Problème de zonage du terrain de sport ; parcelle CMA et terrain de boules en plein noyau villageois) destination « terrain des ruches »,
 - CIQ Bois-Luzy : Nombreuses observations ciblées, les plus importantes :
 - Problématique du bassin de rétention (ERB/127 en partie haute,
 - Modification du zonage du château classé en UQP en UP3,
 - Classement patrimonial du clocher de la Turbine,
 - Continuité du cheminement piétonnier sur la couverture de la L2 sur la totalité.
 - CIQ des Caillols :
 - Problématique de l'OAP des Caillols,
 - Maintien à tout prix de la ferme pédagogique,
 - Problématique de l'ER B128 prévu depuis 30 ans et toujours pas réalisé malgré son utilité.

6.4.3.6 Conseils Citoyens des 1^{er}, 2^{ème} et 6^{ème} arrondissements de Marseille

La réunion s'est déroulée le 21 février 2019 de 15h à 17h dans les locaux de la Mairie du 2^{ème} secteur, place de la Major en présence de :

- André FOURNEL, Sylvie MALHERBE et Patrick LACOSTE conseil syndical pour le 1/6,
- Philippe BOUCHET-DUNOYER conseil syndical pour le 2ème,
- Deux membres de la commission d'enquête, chargés de ces secteurs de Marseille.

Les conseils citoyens sont des structures indépendantes, officialisées par arrêté du Préfet, qui comprennent, chacune, 16 représentants associatifs et 16 collectifs d'habitants.

Ils ont été créés, en 2014, dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite "loi Lamy", ministre délégué auprès de la ministre de l'égalité des territoires et du logement, chargé de la ville, dans des quartiers prioritaires bénéficiant de la politique de la ville.

Il y a 7 conseils sur Marseille, 2 à Marignane et 1 à Septèmes-les-Vallons.

Leurs pôles d'intérêt, dans le cadre de la vie de la cité, concernent l'habitat, l'emploi, l'éducation et les projets de réhabilitation pour améliorer le cadre de vie.

Les questions et propositions qui ont été échangées portent sur :

- **l'espace public** avec demande de création d'un espace inconstructible sécurisé sur la place de la Providence, ouvert à la population, la végétalisation dans le centre-ville avec réduction de la circulation automobile et le problème des alignements d'arbres qui ne sont pas indiqués dans le PLUI. Le problème se pose pour le parc Longchamp (à cheval sur le 1^{er} et 4^{ème} arrondissement) avec la crainte de la disparition des espaces verts au profit de parkings et de logements,
- **le logement social** n'est pas suffisamment pris en compte dans le PLUI, avec comme exemple les événements de la rue d'Aubagne,
- La proposition est de créer des OAP (à Noailles entre autres) en centre-ville, avec des réservations pour la construction de logements sociaux mixtes,
- Il est également demandé d'abaisser le seuil de mixité sociale en certains endroits, constructions neuves ou réhabilitations, jusqu'à 10 logements,
- **les équipements pour la petite enfance** font cruellement défaut (pas d'école sur Noailles). Prévoir des emplacements réservés pour une crèche ainsi qu'un centre social,
- **le commerce** n'est pas protégé par un "linéaires commercial" dans les zones vitales pour les quartiers, comme par exemple pour la rue Longue des Capucins avec son marché, la rue d'Aubagne et le cours Belsunce.

Ces propositions seront transmises par voie numérique.

6.4.3.7 Conseil syndical du Brasilia

Le vendredi 1er mars à 10h, a eu lieu une réunion à la demande de

- M. Kunstmann, Mme Domeny, M. Beerland, tous trois membres du conseil syndical du Brasilia,
- Maître Caviglioli, avocat du conseil syndical du Brasilia.

en présence de deux membres de la commission d'enquête.

Le Brasilia a été construit en 1966 par l'architecte Boukobza. Le projet à l'origine comprenait trois constructions : l'immeuble d'habitation que l'on connaît aujourd'hui, la tourelle* d'une dizaine de mètres de haut située au pied de l'immeuble qui accueille des commerces et des services, et un hôtel en forme de boomerang qui n'a jamais été édifié. Le rassemblement des 3 constructions aurait abouti au classement de l'œuvre, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, mais l'immeuble figure au patrimoine du 20^{ème} siècle. Il sera très pénalisé par l'OAP, dans son environnement et dans sa vue sur la Cité Radieuse.

Sont évoqués en premier lieu tous les problèmes soulevés par l'OAP : la surdensité du projet envisagé, et surtout les incidences sur le stationnement qui est déjà très difficile au quotidien. En particulier, les soirs d'évènements au vélodrome, le quartier est totalement envahi ce qui pose des problèmes de sécurité car les immeubles deviennent inaccessibles aux moyens de secours pourquoi ne pas avoir prévu des parkings

suffisants pour le vélodrome.

Le second problème abordé est celui des inondations qui menacent le quartier traversé par l'Huveaune ; beaucoup se rappellent les inondations de 1978 où l'on traversait le boulevard Michelet en bateau ; ce risque semble sous-estimé pour les parkings souterrains ; de plus certaines coupes sur le document de l'OAP font apparaître des mails piétons enterrés conçus sans doute pour gagner un étage en hauteur, mais qui sont incompatibles avec les règles de la zone inondable.

Les habitants ont été informés du projet en Septembre ou octobre 2018. Personne ne s'était mobilisé pour Renault qui a été découvert après l'obtention du permis. Alors tous les copropriétaires se sont mobilisés sur le projet d'OAP. Le projet est critiqué sur bien des points :

- Absence d'équipements publics et de stationnement ; pour exemple le Brasilia comprend 220 logements et seulement 38 emplacements en sous-sol,
- Les voies transversales affectent le Corbusier (passage en limite), et plusieurs copropriétés qui vont être expropriées. L'expropriation peut être très longue. Il faudrait s'assurer de la réalisation des voies avant de délivrer le permis,
- L'ER de l'impasse des Capriers empiète sur le lit de l'Huveaune, ce qui est incompatible avec les règles de gestion de la rivière,
- En plus des opérations récentes, on estime que le nombre de logements est sous-estimé dans la présentation de l'OAP et va plutôt être de l'ordre de 2000 logements,
- Dans le projet le Brasilia devient un rond-point,
- Un COS de 75% est contraire aux risques d'inondation,
- On ne verra plus le Corbusier, la vue sera fermée.

Autrefois, à l'époque du Brasilia et du Corbusier, on construisait en hauteur pour libérer de l'emprise au sol. Le projet prend le parti de faire à la fois de la hauteur et de l'emprise très élevée. Il faut faire moins haut, moins dense.

La copropriété a fait établir un rapport complet sur le projet et sur ses impacts sur le quartier d'une part, et sur l'immeuble du Brasilia d'autre part. Ce dossier est déposé par Maître CAVIGLIOLI, qui est également l'avocat du Syndic du Corbusier, et joint au dossier d'enquête.

6.4.3.8 Groupe Casino

Le vendredi 1er mars à 11h, a eu lieu une réunion à la demande de

- Valérie LACHAUD, directrice des projets urbains pour MERCIALYS,
- Guy JULIEN-LAFERRIERE, directeur études Société IGC services immobiliers.

en présence de deux membres de la commission d'enquête.

La société MERCIALYS est propriétaire et prestataire de services pour les galeries marchandes de Casino. Elle gère à ce titre plusieurs galeries sur Marseille et des projets de petits commerces et moyennes surfaces à la Valentine.

La société IGC immobilier apporte son conseil sur les études d'environnement et d'urbanisme pour le compte de Casino.

Des discussions avec la ville ont été ouvertes durant les années 2017 et 2018, mais l'examen des propositions de l'OAP telles que présentées dans le PLUi ne conviennent pas et ne fonctionnent pas pour plusieurs raisons :

- Le service de requalification des centres commerciaux de Casino, impose d'installer les commerces en rez-de-chaussée et les logements en étage. Ce n'est pas le cas dans l'oap, qui prévoit les commerces en sous-sol, ce qui est impossible,

- Le projet prévoit sur le terrain Casino un morcellement de la parcelle en 4 ilots. Cette option est trop compliquée pour le fonctionnement de l'opération. Le groupe n'a pas été consulté sur l'organisation du terrain,
- Le projet impose 20% de surface du terrain en espaces verts de pleine terre, soit 2m d'épaisseur de terres. C'est impossible compte tenu de l'aménagement des parkings en sous-sol,
- Le règlement du PLUi limite l'accueil des ICPE aux installations nécessaires et compatibles avec l'environnement urbain. C'est flou et mériterait d'être précisé.

Le groupe propose les aménagements suivants du projet :

- Le supermarché ferait 7400m² de surface. Les logements se développeraient sur 38 000 m², soit 440 logements au lieu de 290,
- Le projet comprendrait deux immeubles, espacés de façon à conserver un axe de vue sur le Corbusier,
- La répartition de la surface du terrain entre le CES (65%) et la surface en pleine terre (20%) est contraignante. Il serait préférable de supprimer le CES,
- Il faut assouplir les exigences de maintien d'espaces en pleine terre, et laisser aménager des jardins de surface, avec 0,70 m de terre. Cette épaisseur de terre, compatible avec les parkings sous dalle offrent des espaces verts de grande qualité.

Il faut converger vers les mêmes objectifs.

Un dossier complet sur le projet est déposé et joint au registre d'enquête.

6.4.4 BASSIN EST

6.4.4.1 CIQ de La Ciotat

Le 5 fév. 2019, le commissaire enquêteur chargé de cette commune a reçu hors permanences les 2 CIQ importants de La Ciotat :

- CIQ « La Ciotat Nord » de 14h à 15h.

Ce CIQ a été créé en 2003 avec l'intégration de l'ex-CIQ super Ciotat Nord. Il est le porte-parole d'un parc de 3000 logements, de 3 collectivités de 30 à 100 personnes et comprend une trentaine d'adhérents. Il a présenté 2 sujets : le plan de déplacement urbain (PDU) et l'absence de plan actualisé pour risques naturels. Le CIQ va doubler cet entretien en adressant un courrier au président de la commission d'enquête. L'OAP LCT 01 (ZAC Athélia 5) concerne leur quartier. L'OAP LCT 02 (dite secteur Nord) est également localisée dans leur zone. Selon le CIQ, l'absence de PDU actualisé (élaboration en cours) est une grosse lacune car on construit en utilisant les voies existantes déjà saturées. En ce qui concerne les risques, pas d'étude actualisée en amont du dossier de PLUi. Il y a donc des manques pour la prévention des risques et en particulier pour le risque inondation. En effet, il n'y a pas de PPR inondations mais un document d'information communale sur les risques majeurs (DICRIM) incomplet. On a également des voies sous dimensionnées par rapport aux constructions exponentielles effectuées ces dernières années. Le CIQ demande donc une meilleure prise en compte de la prévention des risques, la nécessité de se désenclaver afin de pouvoir s'extraire en cas de catastrophe et doit mieux tenir compte des zones naturelles.

- CIQ Sainte Marguerite-la plage-le Peymian de 15h à 15h45.

Ce CIQ regroupe des quartiers résidentiels sur 100 ha, soit environ 2500 habitations dont 360 familles adhérentes. Les représentants ont fait part de leur préoccupation concernant la hauteur des constructions et la surface des constructions. Ils proposent des mesures pour éviter la densification : la nécessité pour détacher une parcelle de laisser au minimum 4 m de la maison avant la séparation, puis construire à 4 m de celle-ci, ainsi qu'avoir une surface minimum pour construire afin d'éviter des terrains de 1200m² vendus en 4 parcelles pour faire 4 maisonnettes de bord de mer.

Ces 2 CIQ ont écrit une requête dans le registre papier.

6.5 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête a été clôturée le lundi 4 mars à 17 H.

A l'inverse des enquêtes classiques où le commissaire enquêteur récupère à la clôture de l'enquête l'ensemble des pièces du dossier et le registre d'enquête, pour cette enquête la procédure a été différente. Vu le volume du dossier-papier, il n'était pas envisageable que chaque membre de la commission d'enquête récupère un dossier complet. A la clôture, les dossiers et registres d'enquête sont restés sur les sites. Le lendemain, les vacataires ont récupéré les registres pour les remettre au maitre d'ouvrage. Les commissaires enquêteurs se sont rendus le 6 mars dans les locaux de la Métropole pour la signature conjointe des registres par le président et le commissaire enquêteur concerné par chaque site et pour comptabiliser le nombre de requêtes déposées sur les registres et contrôler les pièces annexes aux observations déposées.

7. BILAN DES OBSERVATIONS POUR LES DEUX OBJETS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les requêtes ont été rassemblées quel que soit leur mode transmission :

- Registre numérique
- Courrier électronique
- Registre d'enquête sur les lieux de permanence
- Courriers

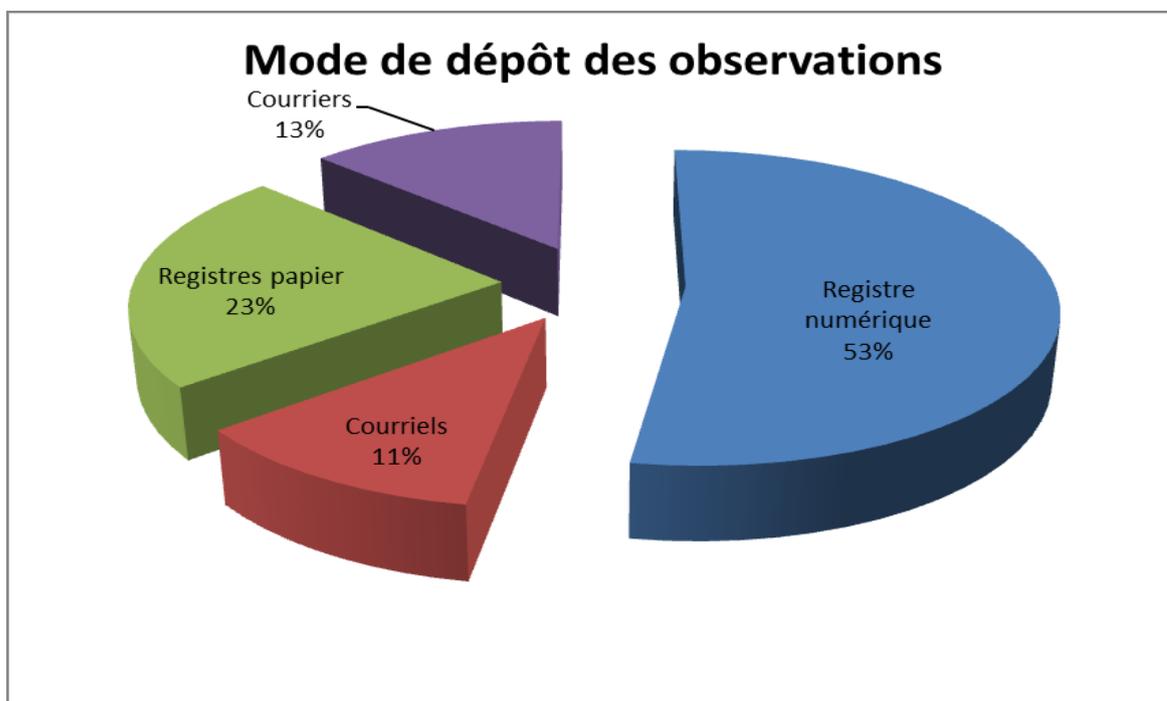
Les requêtes déposées sur les registres papiers ainsi que les pièces jointes et les courriers ont été scannés par les vacataires.

Ce mode opératoire a permis à la commission d'enquête d'avoir in extenso toutes les requêtes déposées. Toutes les requêtes étant disponibles sur cet outil informatique, la commission d'enquête a préparé la synthèse de chaque requête.

Cette enquête publique unique a totalisé 5410 observations ventilées en 7797 requêtes car des observations peuvent comporter plusieurs requêtes.

Comme prévu par l'arrêté d'ouverture, le public a pu formuler ses observations de 4 façons différentes :

- dématérialisées (2847 sur le registre numérique et 625 en courriels soit 3472 au total),
- registre papier (1232)
- courriers (706).



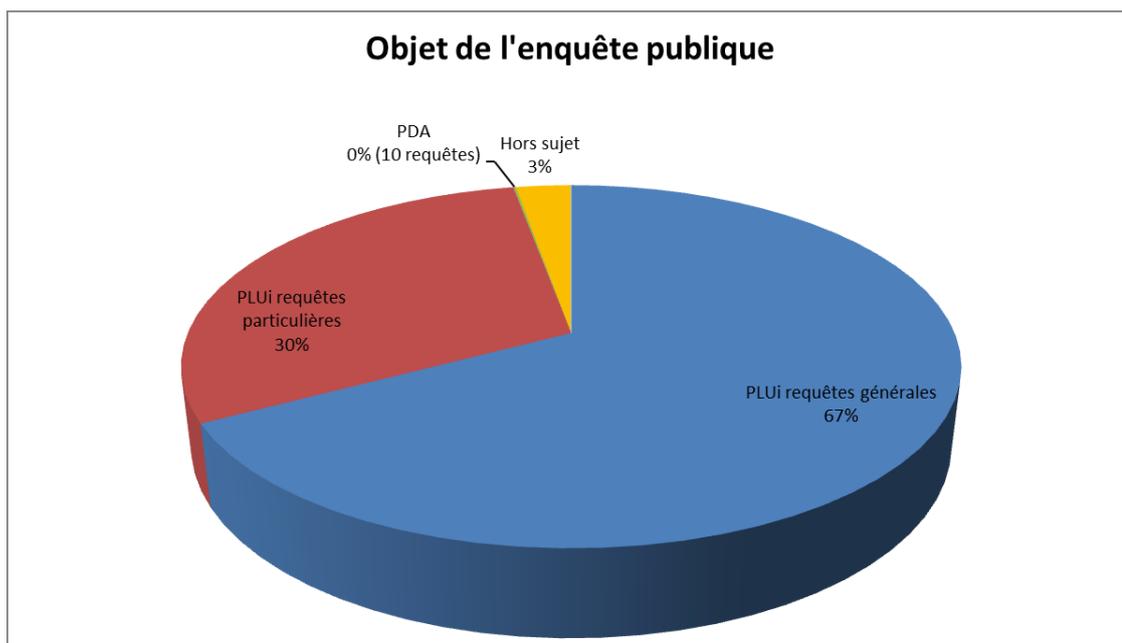
La très grande majorité des requêtes concernent le PLUi : 7787 réparties entre les demandes particulières et les demandes d'ordre général.

Le nombre de requêtes concernant les PDA est de 10.

On dénombre 213 requêtes non traitables (fiches vierges, observations non localisables...).

A l'issue de la clôture de l'enquête publique, 23 requêtes (à la date du 7 mai) sont arrivées hors

délai et n'ont pas été traitées. Elles sont listées dans les tableaux 1 joints en annexe.



L'analyse des observations du PLUi et celles du PDA sont traitées indépendamment dans les deux paragraphes suivants.

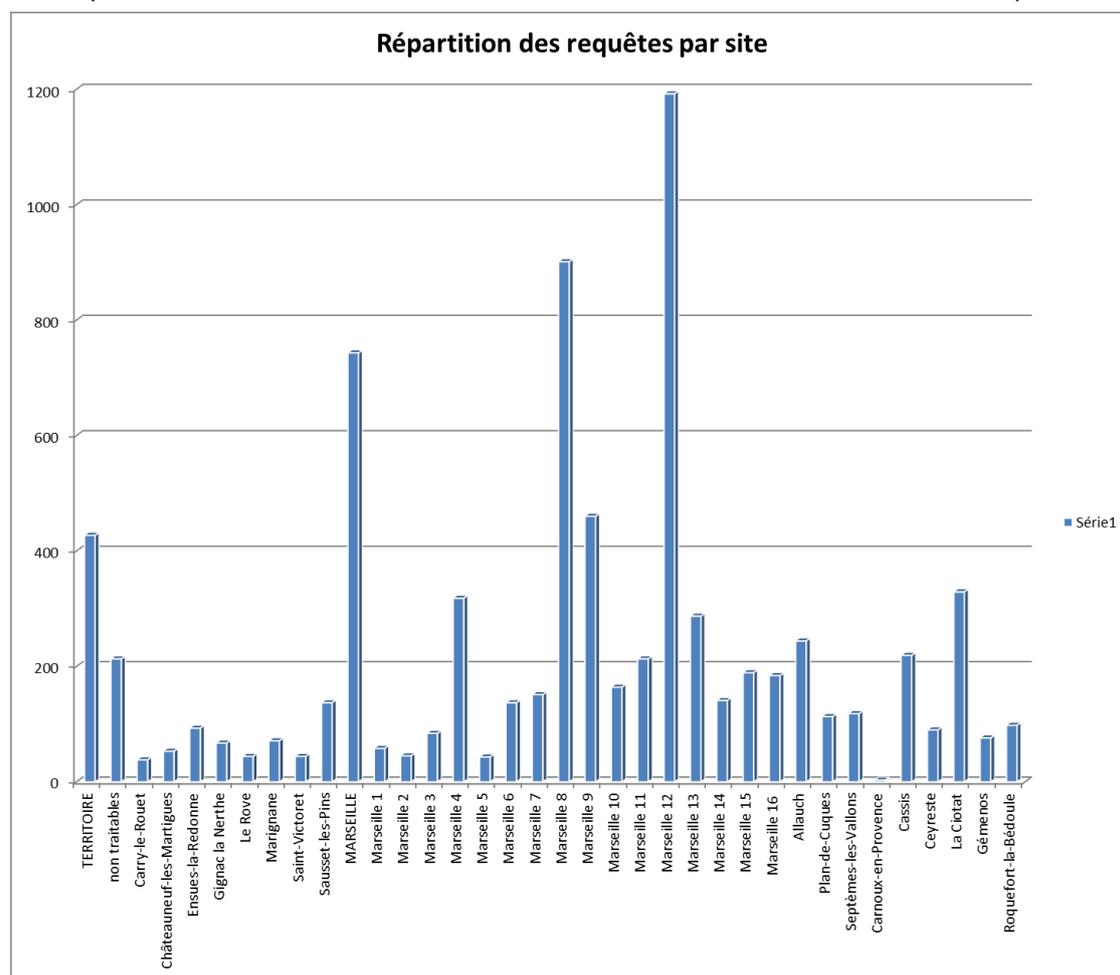
8. ANALYSE DES OBSERVATIONS POUR LE PLUI

8.1 PRÉSENTATION DES REQUÊTES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

L'enquête publique du PLUi a fait l'objet de **7787 requêtes**. La commission d'enquête a traité toutes les requêtes relevées.



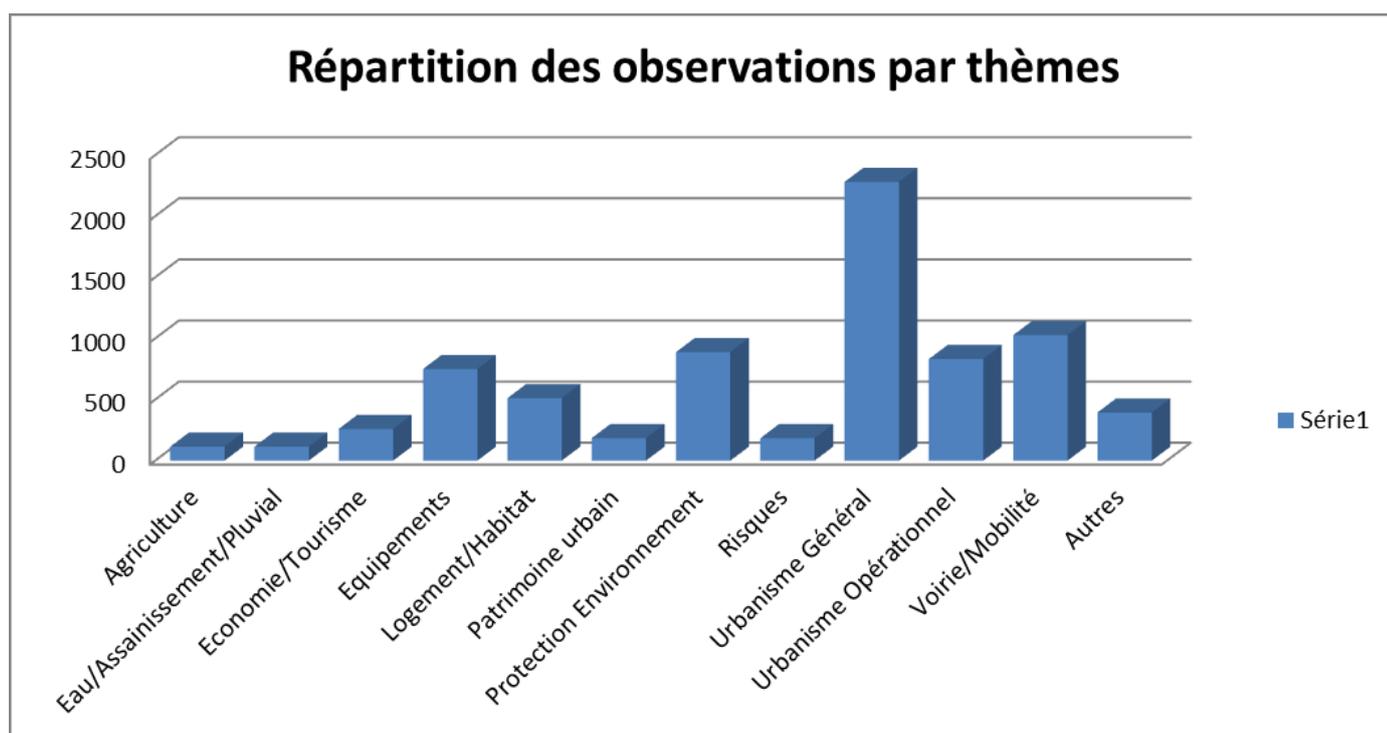
Les requêtes concernent soit le Territoire, soit Marseille dans sa totalité soit un site particulier.



Les requêtes ont été classées par thèmes. Les thèmes retenus sont les suivants :

- Agriculture
- Eau/Assainissement/Pluvial
- Economie/Tourisme
- Equipements
- Logement/Habitat
- Patrimoine urbain
- Protection Environnement
- Risques
- Urbanisme général
- Urbanisme opérationnel
- Voirie/mobilité
- Autres

La répartition par thèmes à l'échelle du territoire est la suivante :



8.2 PRÉSENTATION DE LA MÉTHODE DE TRAVAIL

Pour analyser toutes ces observations, la commission d'enquête a préparé 3 tableaux : Tableaux 1, Tableaux 2, Tableaux 3 joints en annexes.

8.2.1 TABLEAUX 1 : ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR SITE ET PAR AUTEUR

Les **Tableaux 1** sont une présentation des requêtes par type d'auteur. Ils comportent pour chaque requête :

- nom du requérant,
- numéro de requête,
- localisation de la requête (lieu/parcelle/numéro de planche PLUi),
- la synthèse de la requête

Les requêtes ont été classées dans les Tableaux 1 par site :

les observations générales portant sur le Territoire Marseille Provence puis par bassin et par ordre alphabétique :

- Bassin Ouest : Carry-le-Rouet, Châteauneuf-les-Martigues, Ensues-la-Redonne, Gignac-la-Nerthe, Marignane, Le Rove, Saint-Victoret, Sausset-les-Pins,
- Bassin Centre : Allauch, Plan-de-Cuques, Septèmes-les-Vallons, Marseille (sans précision d'arrondissement), Secteur 1 : arrondissements 1 et 7, Secteur 2 : arrondissements 2 et 3, Secteur 3 : arrondissements 4 et 5, Secteur 4 : arrondissements 6 et 8, Secteur 5 : arrondissements 9 et 10, Secteur 6 : arrondissements 11 et 12, Secteur 7 : arrondissements 13 et 14, Secteur 8 : arrondissements 15 et 16,
- Bassin Est : Carnoux-en-Provence, Cassis, Ceyreste, Gémenos, La Ciotat, Roquefort-la-Bédoule.

CES TABLEAUX SE TROUVENT EN ANNEXE 1

8.2.2 TABLEAUX 2 : ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR SITE ET PAR THÈME

Les **Tableaux 2** sont une présentation des requêtes par thèmes. Pour chaque site, les requêtes sont ventilées sur les thèmes retenus :

- Agriculture,
- Eau/Assainissement/Pluvial
- Economie/Tourisme
- Equipements
- Logement/Habitat
- Patrimoine urbain
- Protection de l'environnement
- Risques
- Urbanisme général
- Urbanisme opérationnel
- Voirie/mobilité

CES TABLEAUX SE TROUVENT EN ANNEXE 2

8.2.3 TABLEAUX 3 : ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR SITE ET PAR PIÈCE DU PLUi OU PROJET

Les **Tableaux 3** sont une présentation des requêtes par pièce du PLUi ou projet :

- Rapport de présentation,
- PADD,
- Règlement écrit,
- Règlement graphique,
- OAP,
- Annexes,
- Projet.

CES TABLEAUX SE TROUVENT EN ANNEXE 3

8.2.4 ANALYSE DES TABLEAUX 1, 2 ET 3

Dans les paragraphes suivants, pour chaque site, une analyse des observations est présentée en quatre parties :

- Typologie des observations :
 - Les observations ont été déposées par différentes catégories d'auteurs : des particuliers, des associations, des CIQ, conseils syndicaux, Mairies de commune, Mairies de secteur, Conseil du Territoire Marseille Provence ou autre personne morale (sociétés industrielles, cabinets d'architectes, SCI...), qui se sont exprimés personnellement mais aussi par des pétitions comportant parfois un très grand nombre de signatures.
 - Présentation des observations du Conseil de Territoire Marseille Provence ou de la Mairie du site
- Analyse des observations par thèmes, réalisée à partir des Tableaux 2,
- Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet, réalisée à partir des Tableaux 3.

Le classement des sites est identique à celui indiqué précédemment : d'abord les observations générales pour le Territoire Marseille Provence puis par site en commençant par le bassin Ouest ensuite bassin Centre et Bassin Est.

8.3 OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE TERRITOIRE DE MARSEILLE PROVENCE

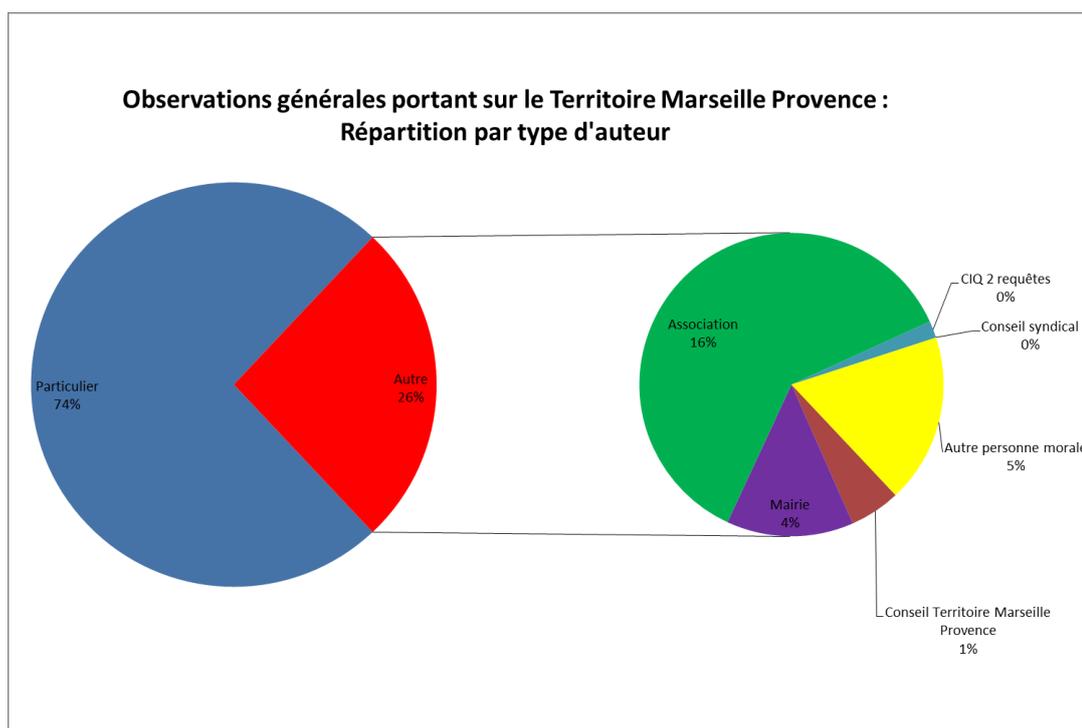
8.3.1 TYPOLOGIE DES OBSERVATIONS

Le nombre d'observations générales portant sur le Territoire Marseille Provence est de 640.

De nombreuses requêtes qui sont présentes dans le secteur "TERRITOIRE" sans précision de lieu, ont également été transmises dans les secteurs concernés par ladite requête, ou dans le secteur "MARSEILLE" et se retrouvent donc dans d'autres PV d'observations.

Par ailleurs, des requêtes correspondaient à des doublons, à des requêtes inexploitable (vierges, non localisables...), leur nombre est de 213. Celles-ci sont répertoriées dans l'onglet « Requêtes non traitables » du tableau 1.

Le nombre de requêtes traitées s'élève donc à 427.



Il a donc été traité 427 requêtes déposées par :

- Conseil de Territoire Marseille Provence (6 requêtes : modification d'erreurs matérielles)
- Mairie de Marseille
- Collectif habitants Chemin de l'Oriol
- Carrefour
- Chambre Agriculture
- Fédération Promoteurs Immobiliers
- Association Gratte Semelle
- Association ciotadenne contre Aedes
- Association Laisse Béton
- Association Phare sud
- Association Vue sur vert

- Assemblée de la Plaine
- Association les Amis-culteurs
- Filières paysannes
- Génération S
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre des Métiers
- Cité de l'agriculture
- SLCV Michelis
- Association Colineo
- Conseil citoyen
- Conseil Territoire
- Direction des routes /conseil départemental
- Lafarge
- France Nature Environnement
- GIP Marseille Rénovation
- GTR Gaz
- Pole équilibre territorial et rural Pays d'Arles
- Rencontres tziganes
- Repensons la Ville
- RTE
- SNCF Immobilier
- Société Canal de Provence
- Syndicat mixte bassin versant de l'Huveaune
- Syndicat mixte Pays d'Arles
- UCL Union des Calanques- Littoral

Les autres requêtes ont été déposées par des particuliers et portent sur des préoccupations générales, celles-ci ont aussi été émises et développées par les associations et collectifs, ainsi que pour des demandes personnelles.

La majorité des observations et demandes ne sont pas émises en fonction d'une situation particulière d'un arrondissement, mais de manière générale. Elles portent sur des réflexions relatives à la qualité de vie des habitants et des quartiers tout en ayant comme priorités la préservation de l'environnement ainsi et surtout le bien être de chacun.

En règle générale, chaque requête comporte un certain nombre d'observations qui peuvent être très importantes sur le plan quantitatif.

Les thèmes les plus souvent abordés relèvent du logement avec une particularité sur les logements sociaux ainsi que la remise en état des logements anciens. La mixité sociale est aussi une question récurrente avec aussi la répartition des logements sur les différents quartiers, les espaces verts notamment pour leurs nouvelles créations ou leur préservation ainsi que la sauvegarde reste une question posée. Les déplacements font l'objet de thèmes notamment pour tout ce qui touche au mode doux (pistes cyclables et autres), le transport en commun trouve sa signification avec des demandes de création de parkings type relais. Concernant l'urbanisme général on note des remarques sur la densité et les hauteurs des immeubles.

8.3.2 *OBSERVATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE*

Le Conseil de Territoire Marseille Provence a déposé un dossier de 23 pages comportant 31 requêtes pour le territoire. Il s'agit de demandes de 17 modifications d'erreurs matérielles sur des communes et 14

propositions de modifications dans le règlement écrit.

Le Conseil de Territoire Marseille Provence demande la prise en compte d'erreurs matérielles pour les communes de Châteauneuf-les-Martigues, Ensues-la-Redonne, Marignane.

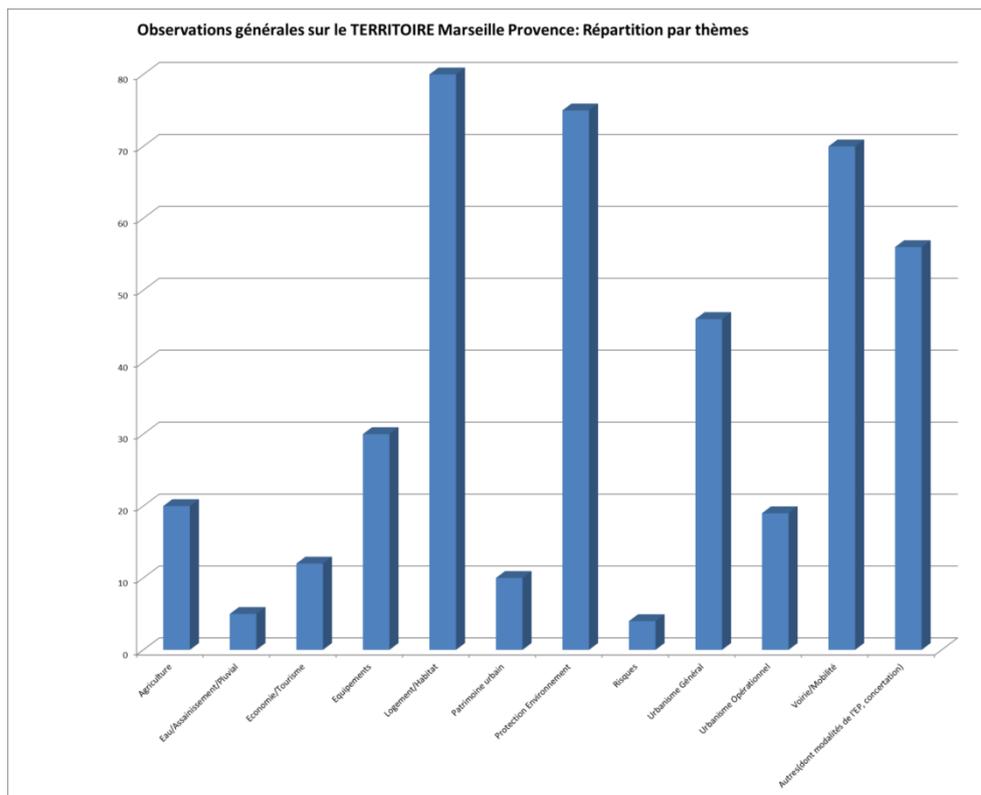
Sur la commune du Rove, le Conseil de territoire Marseille Provence demande la suppression de l'étude de la station d'épuration du Rove-Niolon par l'étude pour un raccordement au réseau d'assainissement.

Sur la commune de Saint-Victoret, le Conseil de Territoire Marseille Provence signale des erreurs matérielles :

- concernant une incohérence de hauteur de construction autorisée entre l'OAP SVT-01 "Empallières" (Ht 12 m) et le règlement de zone UEb1 autour (Ht 10 m) : L'OAP ne peut pas être plus permissive que le règlement.
- concernant l'OAP SVT-03 "Les Barbières" où il est fait mention d'activités de magasinage et d'entrepôts, ce qui ne correspond pas à la vocation de la zone. Il y a une divergence entre le Rapport de Présentation et l'OAP SVT-03.
- concernant l'OAP SVT-03 "Les Barbières" où il est fait mention du ratio d'espaces verts fixé à 30% dans l'OAP, celui-ci paraît trop importante eu égard au coût et la rentabilité du foncier en zone économique.
- Le Conseil de Territoire Marseille Provence a déposé 4 demandes pour la commune de La Ciotat :
 - Suppression d'un ER
 - Création d'un bassin de rétention validée par la DEAP
 - Création d'un ER au stade Virebelle
 - Suppression de l'ER LCT097 suite à délaissement.

Le Conseil de Territoire a demandé la correction d'une erreur matérielle pour la commune de Cassis.

8.3.3 ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THÈMES



Agriculture (20 requêtes)

Développement des zones agricoles.

Il y a une insuffisance de parcelles disponibles.
Il y a une véritable demande de foncier.
Il faut prendre en compte les nouvelles formes d'agriculture urbaines.
Le problème de limitation de 6 mètres de hauteur des serres pose un problème sanitaire pour les cultures.
La possibilité d'emprise au sol doit être plus importante.
Le zonage ne devrait pas interdire les constructions de logements agricoles.

Le développement d'une agriculture urbaine, a été souhaité, sans trop de précisions.
La préoccupation majeure des requérants est de souhaiter la pérennité de surfaces agricoles et l'augmentation des espaces verts cultivés (comme les jardins familiaux) pour une meilleure qualité de vie

Eau/Assainissement/Pluvial (5 requêtes)

Préservation et protection de la ressource en eau.
Demande de révision et de réglementation pour les bassins versants.
Il y a eu peu de requêtes sur ce thème.

Economie/Tourisme (12 requêtes)

Favoriser les commerces de proximité.
Diversification des activités portuaires.
Problème de circulation en ville des cars de tourisme.
Le maintien des commerces de proximité est une des préoccupations majeures.

Equipements (30 requêtes)

La demande qui revient régulièrement est de pouvoir bénéficier de plus d'équipements de proximité : écoles, piscines, crèches, mobilier urbain.
Mise à jour des emplacements réservés.

En effet les emplacements réservés ne sont pas suffisamment détaillés quant aux projets pour lesquels la réservation a été demandée.
D'autre part il est indispensable de tous les examiner et faire un toilettage car certains semblent ne plus être d'actualité.

Logement/habitat (60 requêtes)

Nécessité de créer des logements sociaux et favoriser la mixité sociale
Meilleure répartition des logements suivant les secteurs
Se préoccuper de mettre en place l'habitat participatif

Cette préoccupation est très importante et revient régulièrement de manière générale avec une meilleure répartition des logements sociaux en fonction des quartiers.
Il a aussi été demandé, en ayant dans l'esprit le drame de la rue d'Aubagne à Marseille, de plutôt rénover des appartements que d'en construire de nouveaux.

Patrimoine Urbain (10 requêtes)

Les requêtes ont porté sur :

- Les monuments historiques et les friches industrielles à protéger.
- La protection des parcs et des jardins
- Réaménagement des carrières

A propos de l'identification du patrimoine local ou petit patrimoine remarquable, il ressort, à l'étude des requêtes formulées lors de l'enquête publique, que l'identification du patrimoine proposée dans le document N du règlement, ne semble pas exhaustive. Si toutes les propositions supplémentaires faites par le public peuvent ne pas forcément relever de cet inventaire, au-delà de celles qui peuvent l'être, d'évidence, de nombreux éléments patrimoniaux ont été pour le moins "oubliés".

Protection de l'environnement (65 requêtes)

Développer les espaces verts et les espaces publics sur le territoire et les protéger.

Continuité écologique : les trames vertes et bleues doivent être respectées et protégées.

Mesures à prendre pour le climat et contre la pollution en ville.

Littoral : pas de construction en bordure de mer

Prise en compte du problème des moustiques.

Il est revenu, systématiquement, la protection des espaces verts avec une extension de l'AVAP à tout le territoire de la ville de Marseille. Il semblerait que les habitants de certains quartiers se sentent opprimés et ont un grand besoin d'espaces libres arborés.

La santé a aussi été abordée dans le cadre de la pollution surtout des véhicules à moteur avec des demandes de limiter leur circulation en ville. Ceci pourrait passer par le développement des transports en commun et des déplacements en mode doux.

Urbanisme général (57 requêtes)

Moins de densité dans tous les quartiers.

La hauteur maximale des bâtiments ne devrait pas dépasser R+4

Les constructions nouvelles ne doivent être programmées que si les possibilités de mobilité sont assurées (pas d'aggravation de la circulation) et si les équipements publics sont présents.

La thématique d'amélioration du cadre de vie revient systématiquement : moins de densité pour mieux respirer.

Voirie/Mobilité (60 requêtes)

Développer les transports en commun et favoriser les cheminements doux dans les centres ville, avec pistes cyclables sécurisées.

Les règles de stationnement sont trop contraignantes dans les quartiers.

Désengorger les quartiers Nord en repensant les transports en commun.

Nécessité de créer des parkings en périphérie (type parking relais) pour pouvoir utiliser plus aisément les transports en commun.

A relier aux problèmes de densification, de "mieux être" en luttant contre la pollution.

Risques (4 requêtes)

Protection des espaces naturels

Les contraintes sur les zones à risques Incendie et inondation, ne sont pas assez importantes

Pas de construction à proximité du Canal de Marseille
Cette thématique n'a pas beaucoup été abordée.

Modalités de l'enquête publique et concertation

De nombreuses requêtes déplorent un manque de concertation et demandent de mettre en place une concertation citoyenne.

Rappelons que « tout n'est décidé » qu'après une longue procédure qui passe par la « concertation » et ne se cristallise qu'après « l'avis favorable » de la commission d'enquête qui a consulté les publics, associations, entrepreneurs, ... concernés par le projet.

Le public est toujours invité à l'élaboration de la plupart des documents qu'il s'agisse de PLU mais aussi de mobilité, d'habitat, Ce processus démocratique n'a malheureusement pas l'engouement que l'on pourrait attendre. La participation est toujours confidentielle en cours d'élaboration des documents et toujours un peu plus mobilisée à la phase finale de la présentation.

Le contenu et la procédure sont codifiés (code de l'urbanisme). La complexité du document est liée à la multiplicité des attentes du code pour ce document, elle-même issue de l'imbrication législative des dernières années. La Métropole a par ailleurs suivi la procédure attendue. Le dispositif de concertation préalable en a découlé. Il a notamment permis de conduire fin 2017, avant l'arrêt du projet, 27 réunions publiques, qui ont porté sur l'ensemble du PLUi, dont les OAP. A cette occasion, des panneaux et des cahiers d'information ont été largement diffusés.

8.3.4 ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR PIÈCE DU PLUI OU PROJET

Des observations générales qui portent sur la non prise en compte de certaines pièces du dossier dans la mesure où elles n'ont pas encore été établies : pourquoi le PLUi avant le PLH, PDU ...

Le PLH et PDU, s'ils avaient été élaborés et joints au dossier du PLUi, auraient permis une meilleure compréhension pour la population, de ce qui allait être mis en place dans le cadre des thèmes pour lesquels elle se sentait la plus concernée.

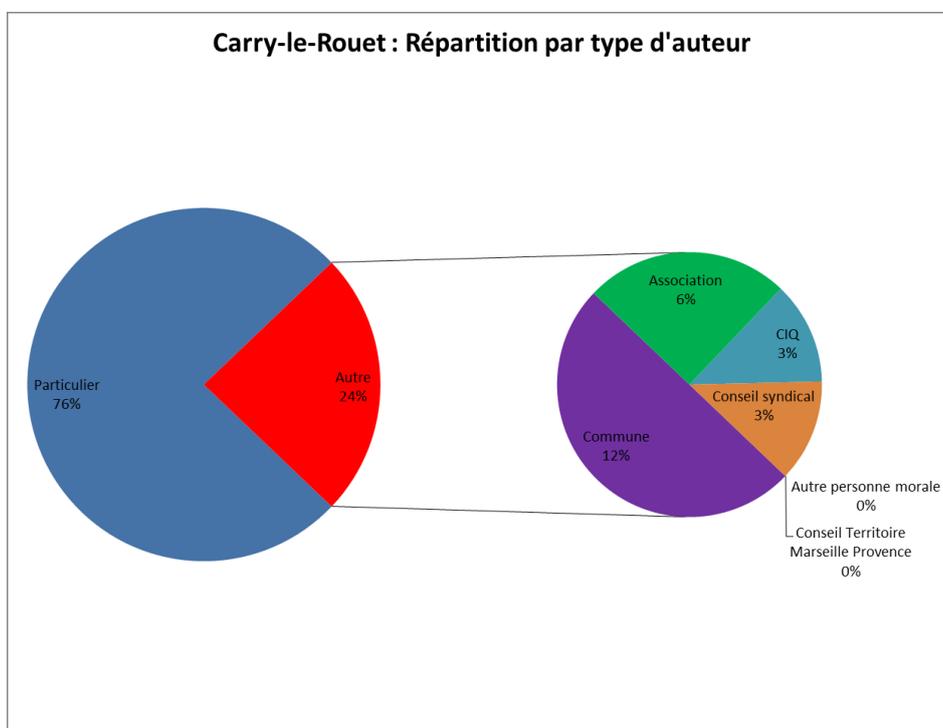
Dans **le rapport de présentation**, il est demandé de prévoir la réalisation de petites unités pour les gens du voyage et de se préoccuper des logements très sociaux.

8.4 BASSIN OUEST

8.4.1 CARRY-LE-ROUET

8.4.1.1 Typologie des observations

Le nombre total d'observations pour la commune de Carry-le-Rouet s'élève à 33.



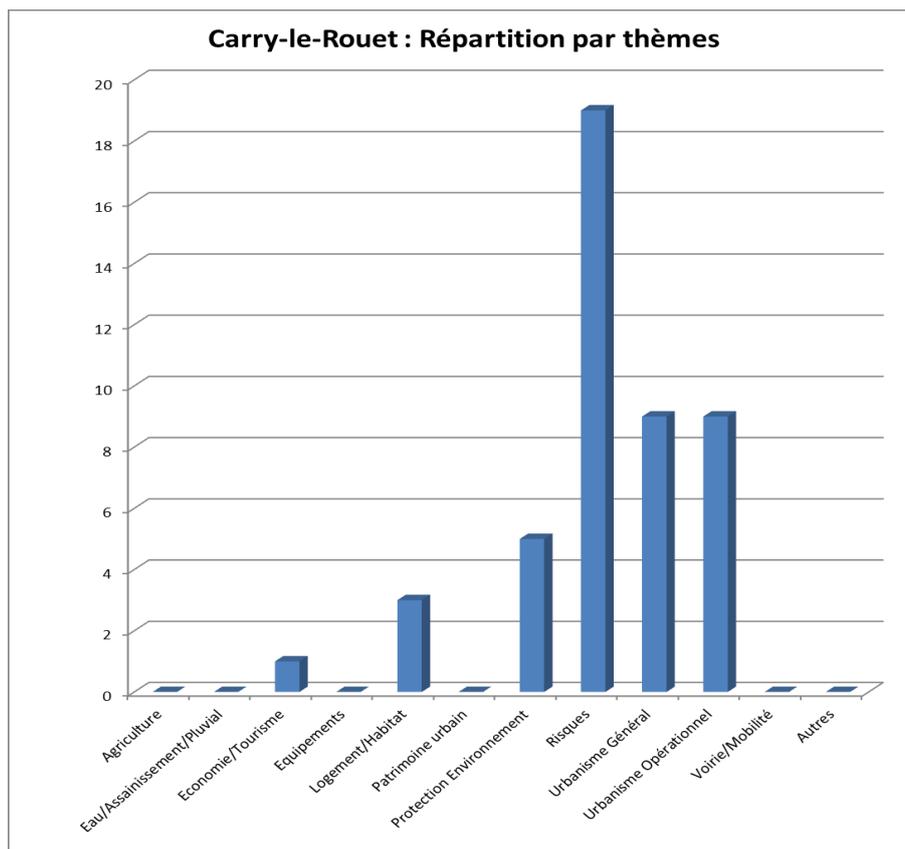
Les auteurs des requêtes sont majoritairement des particuliers (26 requêtes) pour les 2/3 :

- Le tiers des requêtes concerne les risques inondation ou incendie dont 3 de la mairie et 1 anonyme.
- L'autre tiers se répartit principalement contre l'OAP du REGANAS (ASL du lotissement Barqueroute) et des demandes individuelles de droit à bâtir pour leur parcelle avec quelques réflexions générales sur la loi littoral (1 association) ou sur le massif de la Nerthe (1CIQ CQ SEB ou COLINEO).
- Aucune requête hors sujet.

8.4.1.2 Observations de la mairie de Carry-le-Rouet

Quatre requêtes concernant des demandes de correction d'erreurs matérielles liées au tracé de la zone inondable et demande de son renforcement en zone inconstructible et zone renforcée.

8.4.1.3 Analyse des observations par thèmes



Risques

Le risque inondation par ruissellement est important pour des raisons topographiques et de vallats marqués. L'urbanisation et les incendies de forêt ont accéléré le phénomène et sensibilisé la population. On relève également la remise en cause de l'OAP du REGANAS, dans sa partie ouest au titre des risques inondation et feux de forêt.

Logement / Habitat

Refus de la mixité sociale sur l'OAP Régéanas, mais une seule demande pour la mixité sociale.

Protection de l'Environnement et consommation foncière

Pour la protection des espaces naturel et Contre le grignotage des vallons du massif de la Nerthe (consommation foncière zone AUH et OAP), dont le parcellaire est composé d'espaces à dominante de garrigue. Acceptation favorable du zonage restrictif sur la bande littorale.

8.4.1.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Les points soulevés par les requêtes en fonction du PADD ou du rapport de présentation sont :

Une meilleure prise en compte des risques :

Les observations concernent principalement les risques inondation, incendies particulièrement liés au ruissèlement. La présence de vallats marqués dont beaucoup sont artificialisés nécessitent des études hydrauliques au cas par cas.

Les prescriptions issues de toutes les études d'aléas connues se retrouvent au règlement du PLUi, mais il apparait quelques manques dans le règlement graphique qui proviennent soit d'erreurs matérielles, soit de nouveaux lieux révélés (vallon du Rouet).

Les observations font valoir la nécessité d'un complément de mesures à l'exposition des populations face aux risques incendie de forêt et risques hydrauliques dans l'OAP du REGANAS et plus largement dans zone AU riveraine

Des erreurs apparaissent dans le règlement graphique et des corrections à retranscrire semblent nécessaire (p252 rapport de présentation, p 63 PADD) et voir de quelle manière les intégrer dans les annexes.

Diversifier l'offre de logements, besoin des séniors et solvabilité des ménages :

1 requête demande des logements aidés, plusieurs sont contre. (PADD p64)

L'application de la loi SRU dans les objectifs du PADD nécessite encore une réflexion et une concertation pour son intégration qui doit se faire dans les zones urbanisées et non au détriment des sites naturels tout en gardant le caractère balnéaire de la ville.

Renforcer la relation ville/nature en améliorant la lisibilité des accès existants :

La loi « littoral » est bien intégrée. La délimitation proposée reprend l'avis de la CDNPS.

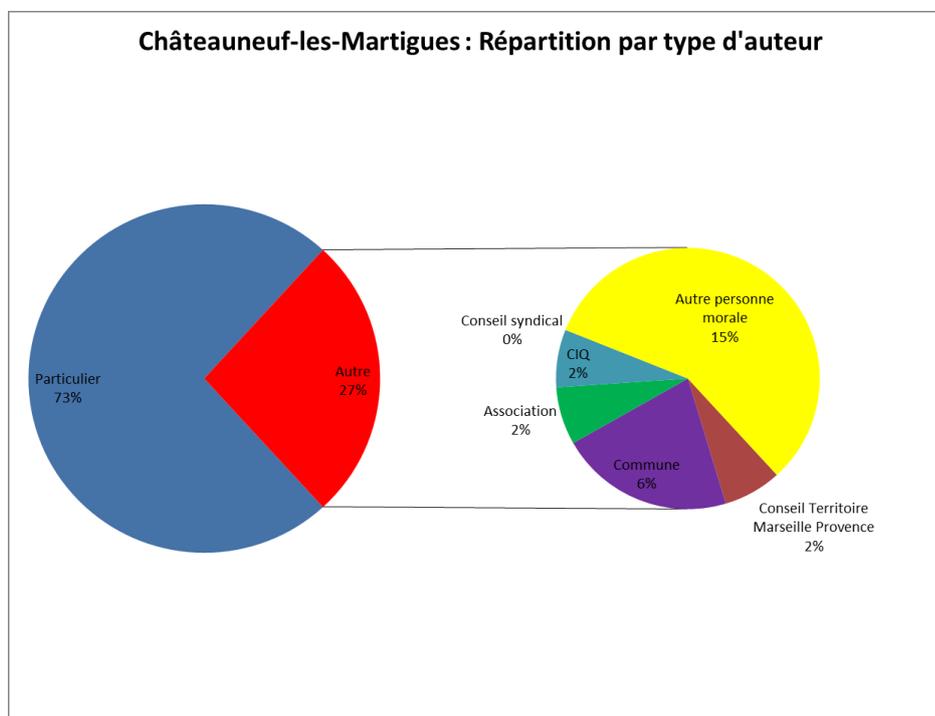
Conforter l'urbanisation de secteur du Réganas

L'OAP du Réganas CLR01, (zoné AUH) pose le problème des logements sociaux nécessaires à la ville. Le lieu choisi est soumis à différents risques, mais leur implantation mieux précisée graphiquement peut être intégrée dans le PLUi (PADD p 64).

8.4.2 CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES

8.4.2.1 Typologie des observations

Il a été recensé durant cette enquête publique un nombre de 53 requêtes ayant diverses origines. Ces 53 requêtes sont à identifier sur une commune de 15 507 habitants.



On notera :

- 8% des requêtes émanent du Conseil de Territoire Marseille Provence ou de la Mairie (4)
- 73% des requêtes émanent de particuliers (39) dont 31 sont « d'intérêt personnel », avec 17 doublons
- 2% des requêtes émanent d'associations ou collectifs (1)
- 15% des requêtes émanent d'organismes professionnels (8)

Toutes ces requêtes conduisent à mettre en avant des thèmes de réflexion dominants :

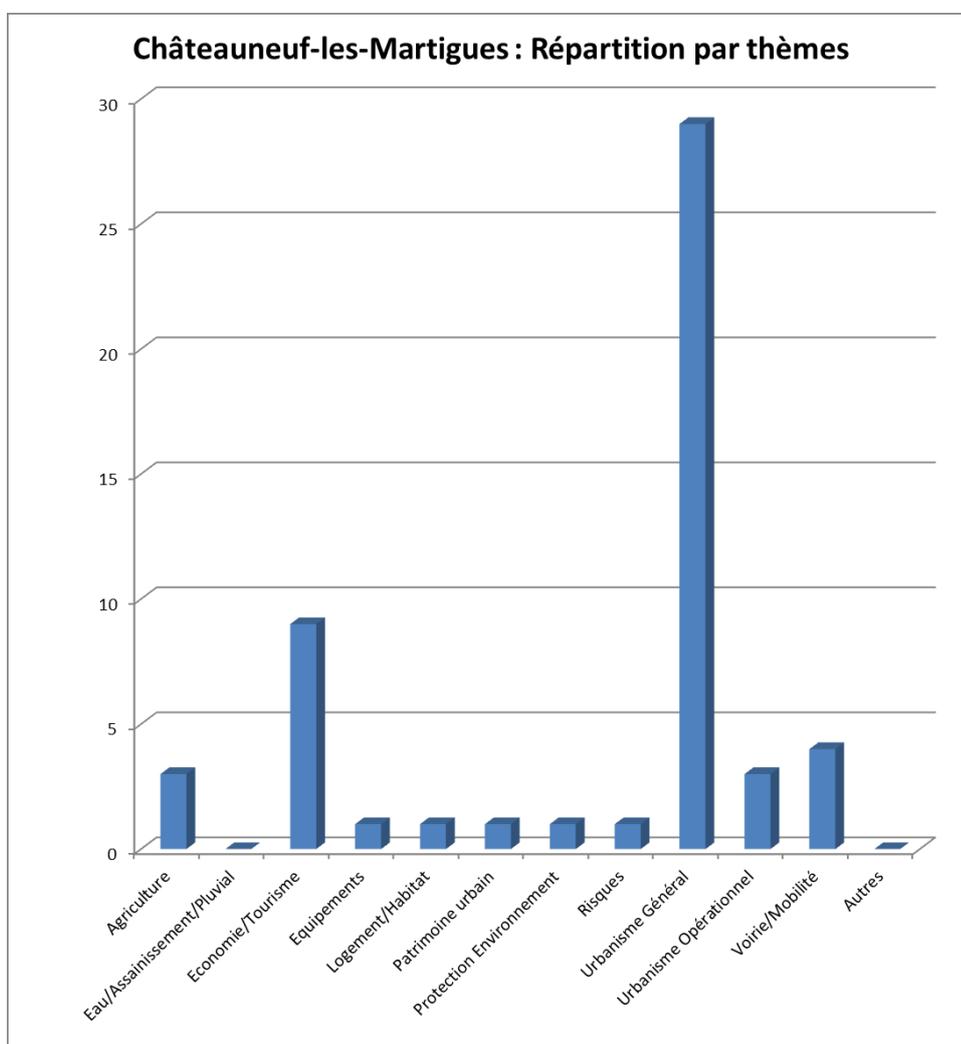
- L'agriculture et le changement de zone. En effet par rapport à l'ancien document d'urbanisme et au vu des objectifs détaillés et arrêtés au PADD, la plaine agricole de CHATEAUNEUF LES MARTIGUES a été mise en avant. De ce fait il y a eu beaucoup de requêtes déplorant ce classement et demandant une révision de zonage.
- L'OAP de LA MOUTE (53HA) n'a pas appelé de grandes observations. Excepté quelques corrections graphiques pour mettre en coordination les planches graphiques avec celles de l'OAP, il n'y a rien à modifier.
- Des requêtes de professionnels sont à noter. Il s'agit de TOTAL /LEFEVRE / LA CHAUX DE LA TOUR /GEOSEL. Ces requêtes portent sur des modifications de zonage qui, selon l'importance feront l'objet de documents administratifs adaptés (arrêtés préfectoraux). Les EBC ont été aussi concernés.
- Les règles de constructibilité ont été abordées dans plusieurs requêtes. Leur analyse sera faite en fonction des situations. Certaines répondent à un besoin, d'autres pourraient être adaptées.

- Concernant les requêtes des administrations (MPM/ Commune) la prudence est à respecter pour éviter de léser le droit des tiers de façon déguisée (emplacements réservés).

8.4.2.2 Observations de la mairie de Châteauneuf-les-Martigues

Trois requêtes concernant un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voirie, un bâtiment qui serait une annexe pour la Métropole, une demande de modification de zonage au centre-ville de la Mède.

8.4.2.3 Analyse des observations par thèmes



L'ensemble des requêtes a été ventilé en fonction des thèmes retenus.

Agriculture

Il y a eu des requêtes dont le thème principal était l'agriculture au sens général. Pour chacune d'elle, une analyse a été faite en fonction du PADD et des mesures prévues en matière de conservation des espaces agricoles.

Economie/Tourisme

Ce thème a concerné 9 requêtes mais là aussi les explications ont été données pour conserver les équilibres sectoriels en matière d'activité.

Equipements

Il s'agit d'une requête déposée par l'administration visant à retenir la création d'une antenne de MPM sur le territoire.

Urbanisme général

Ce thème a recueilli le maximum de requêtes. On y trouve d'autres sous-thèmes mais pour la quasi-totalité du contenu de requêtes, il s'agit d'un problème de zonage induisant des difficultés de constructibilité.

Urbanisme Opérationnel

Il s'agit essentiellement des OAP. On note des différences entre les planches PLUI et les plans de l'OAP. Il serait bon qu'il y ait concordance. Le nécessaire devrait être fait.

Voirie/mobilité

Dans ce domaine, ce sont les emplacements réservés qui sont visés et un toilettage de l'ensemble des emplacements réservés pourrait être fait pour éviter des situations très anciennes et parfois inadaptées.

D'autres thèmes ont été abordés mais à très faible échelle.

8.4.2.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Règlement graphique

Sur l'ensemble des requêtes pour la commune de Châteauneuf-les-Martigues, la majorité est rattachée à des erreurs matérielles graphiques. On trouve des omissions de délimitation ou des erreurs de retranscription. La quasi-totalité des remarques sera revue et devant les omissions, les corrections seront apportées.

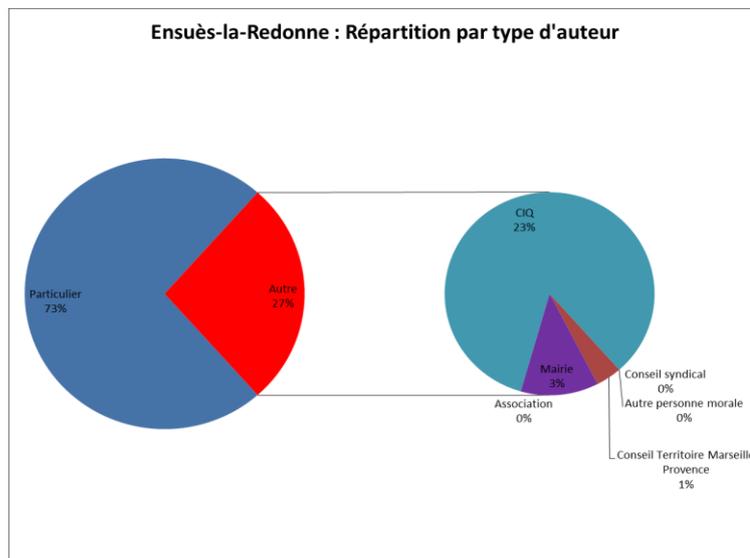
Il faut aussi constater que ces demandes de modifications graphiques souhaitées par les requérants pourront ne pas obtenir satisfaction. Ces requêtes sont souvent liées à une demande de modification de zonage pour des raisons de constructibilité. Ces demandes ne peuvent être satisfaites sans remettre en cause les énoncés du **PADD** et autres documents.

Pour une large partie de ces erreurs graphiques, cela relève d'une concordance avec les plans en vigueur (alignement /retrait etc.).

8.4.3 ENSUES-LA-REDONNE

8.4.3.1 Typologie des observations

Pour la commune d'Ensues-la-Redonne, le nombre total d'observations s'élève à 93.

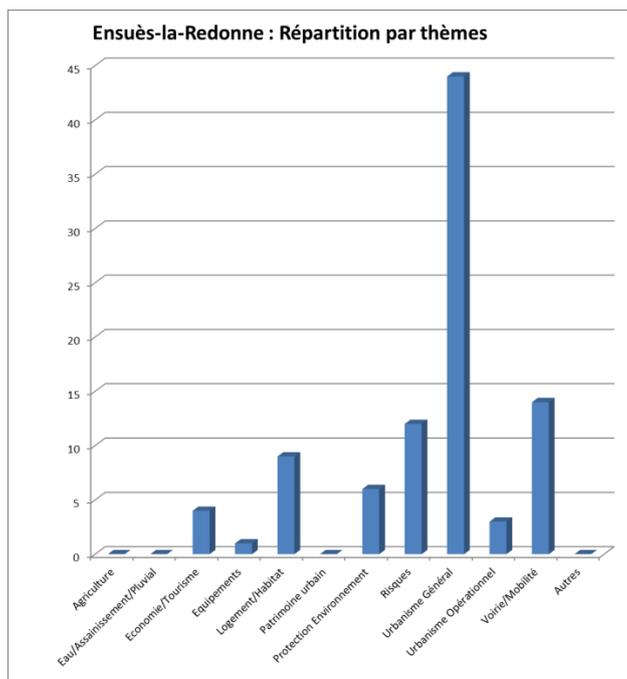


50% des requêtes sont faites pour des demandes de modification de zonage, car le Projet de PLUi cause un préjudice aux demandeurs, les limites non précises de non-constructibilité pourraient à leur avis être améliorées pour leur permettre de profiter de l'ensemble de leur parcelle sans nuire aux principes de sécurité ou d'urbanisation logique.

8.4.3.2 Observations de la mairie d'Ensues-la-Redonne

Trois requêtes de la commune demandant 2 ajouts d'Emplacement Réservés pour le stationnement en centre-ville et pour la desserte de la ZAC des Aiguilles.

8.4.3.3 Analyse des observations par thèmes



Économie et tourisme

L'EBC reporté au PLUi entrave l'exploitation de la carrière.

Risque inondation

Les zones déclarées inondables n'ont, aux dires des habitants, jamais été inondées et l'étude date de 2008 n'est donc plus forcément valable à leurs yeux...

Protection Environnement

EBC : Les propriétaires des parcelles impliquées par la limite de constructibilité s'étonnent que parfois cette limite jouxte la limite de l'EBC ou que l'EBC coupe leur parcelle. Ils n'en comprennent pas la logique et parfois cela leur porte préjudice.

Urbanisme général

De nombreux ER sont listés mais non justifiés.

Zonage : Des demandes de construction sont refusées sur des parcelles en zones l'interdisant en général, mais sans considération, peut-être, d'éléments particuliers.

Urbanisme opérationnel

Des requêtes concernent des demandes de rectifications d'erreur de projet.

Demande du Conseil de Territoire Marseille Provence de corriger des prescriptions de l'OAP des Aiguilles.

Une demande de changement de modèle économique de la ZAC des Aiguilles.

8.4.3.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Règlement graphique

Seuls les règlements graphiques ont fait l'objet d'observations ou contestations du public, pour des changements de zones ou des justifications de leur classification, car elles sont parfois contraires aux problèmes économiques, pour 98% des requêtes.

OAP

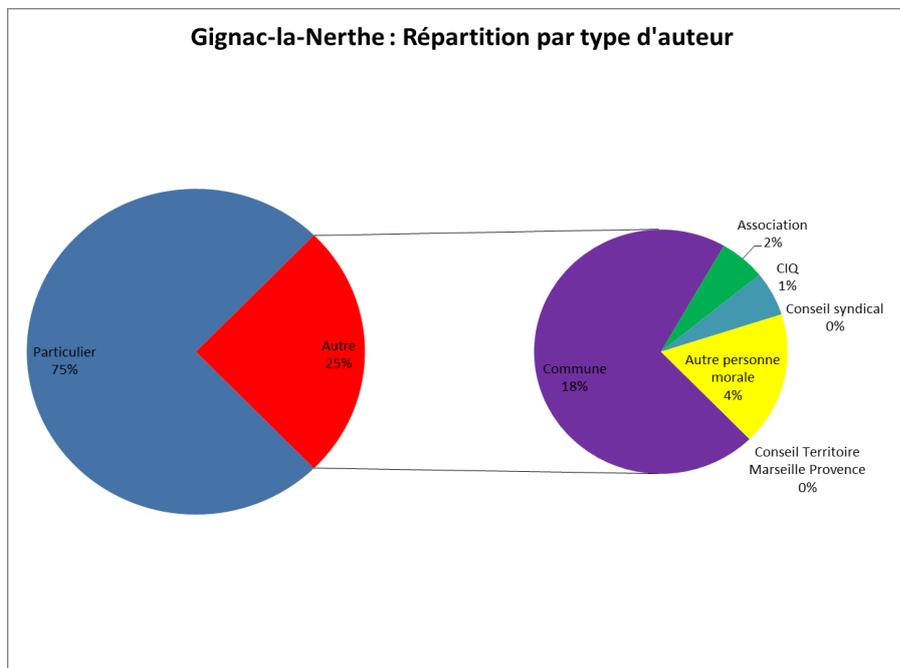
Demandes de plus de définition des OAP. Pour 2% des requêtes

Ceci est à analyser en possession du tableau 1 qui définit chaque requête.

8.4.4 GIGNAC-LA-NERTHE

8.4.4.1 Typologie des observations

Pour la commune de Gignac-la-Nerthe, on dénombre 67 requêtes.



La répartition des requêtes est la suivante :

- Commune : 12 requêtes
- Association : Collectif « Anti-Bruit, insécurité routière, environnement » : 1 requête
- CIQ de Laure représenté par son vice-président, M. Jérôme GOUIRAN : 1 requête
- Autre personne morale :
 - o GIORDANETTO GRTGAZ : 1 requête
 - o GM Avocats et Associés – TAORMINA : 1 requête
 - o SCP AMIEL-SUSINI/DECAMPS : 1 requête
- Particulier : 50 requêtes dont 10 doublons liés à de multiples dépôts d'une même requête ou de dépôt de pièces complémentaires)
- Anonyme : 1 requête

La requête du collectif Anti-bruit a été classée « Autres » car elle concerne plus particulièrement le PDU, mais elle pourrait être classée « Protection de l'environnement / Autres nuisances » ou dans les pièces comme le « PADD ».

Les requêtes ont été déposées sous forme personnelle (pas de pétition).

Hormis les requêtes à titre personnel, les collectifs mentionnés se sont exprimés principalement sur les points suivants, qui ne relèvent pas forcément du PLUi.

L'Association « Collectif anti bruit » rappelle les nuisances que subissent les administrés de Gignac-la-Nerthe, l'absence de prise en compte de leurs demandes d'aménagements routiers pour diminuer la circulation de transit.

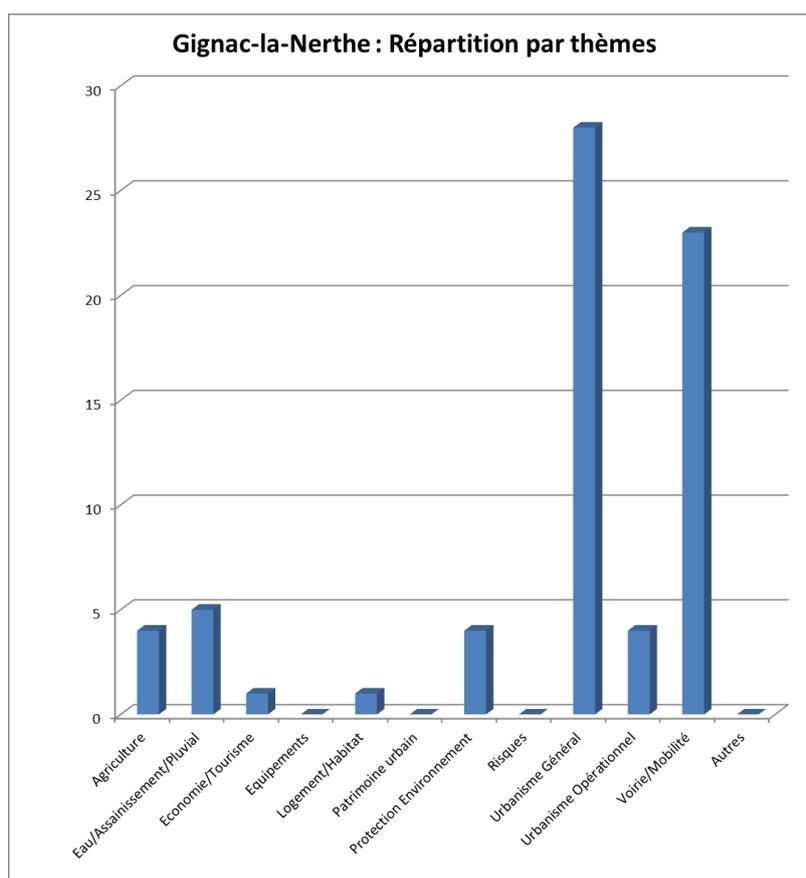
Le CIQ de Laure, comme le « Collectif Anti bruit », rappelle les nuisances que subissent les administrés de Gignac-la-Nerthe et demande que les travaux d'aménagement d'accessibilité soient réalisés avant les projets de construction.

Des particuliers ont exprimé leur opposition aux OAP GLN-01 « BUM » ou GLN-02 « Garden Lab », ainsi qu'assez majoritairement sur les zonages qui leur étaient défavorables.

8.4.4.2 Observations de la mairie de Gignac-la-Nerthe

Douze requêtes de la commune pour des demandes de modification de zonage des ZAC avec la suppression de la ZAC Poussaraque, une modification importante d'une zone en UP1 en zone AU, une demande d'extension d'un emplacement réservé pour un parking de 25 à 30 places qui permettrait d'améliorer les conditions d'accès aux commerces adjacents et un emplacement réservé de 12 m pour sécuriser le collège 900. Le reste concerne des erreurs matérielles.

8.4.4.3 Analyse des observations par thèmes



Urbanisme général

De nombreuses contestations concernant le classement de parcelles restées en zone agricole ou passant en zone agricole

Agriculture

Des avis très divergents entre ceux qui déplorent la perte de zone agricole et ceux qui s'y opposent parce qu'ils ne peuvent plus construire.

Voirie / Mobilité

De nombreuses demandes concernent les emplacements réservés que ce soit pour les supprimer, les refuser car les surfaces ont déjà été cédées et les propriétaires ne veulent pas donner plus, ou les faire déplacer car cela coupe leur parcelle ou fragilise la sécurité d'accès.

8.4.4.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Le thème principal qui ressort est le **règlement graphique**. Celui-ci est très important en nombre de requêtes, majoritairement faites par des particuliers, et dû à la volonté de construire malgré le PADD et ses déclinaisons dans le PLUi par le zonage.

Les autres thèmes (**PADD, OAP, Rapport de présentation, Annexes**) sont très faibles en nombre du fait que ce sont plutôt les structures collectives (commune, association) ayant une approche d'intérêt général.

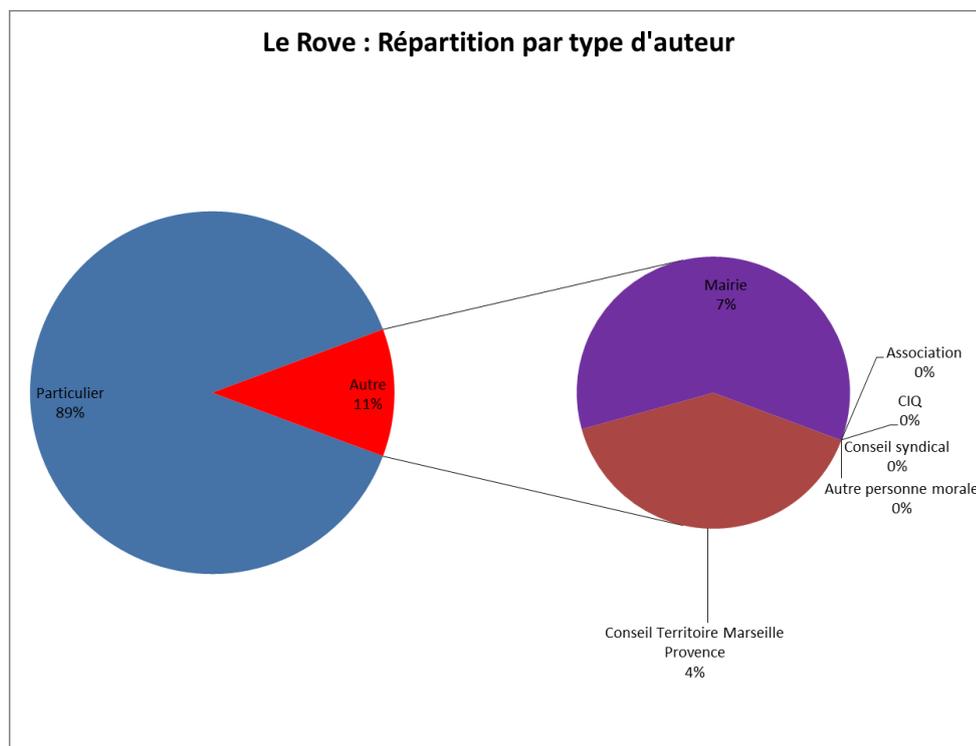
Des points sensibles que nous voulons signaler :

- Les requêtes du CIQ de Laure et du collectif "Anti bruit, ..." qui bien qu'elles relèvent plutôt du PDU en cours d'élaboration, montrent l'incohérence à réaliser un PLUi alors que le PDU, document de rang supérieur n'est pas encore finalisé.
- Elles font écho à certaines remarques des PPA (Personnes Publiques Associées). Elles rappellent aussi les objectifs stratégiques du PADD dont le PLUi en est l'expression concrète et opérationnelle.
- La commune affiche son courage en matière de protection agricole, avec cette OAP GLN-02 "Garden Lab" et en ayant fait classer ses terres agricoles en ZAP (Zone Agricole Protégée).

8.4.5 LE ROVE

8.4.5.1 Typologie des observations

Le nombre total d'observations pour la commune du Rove s'élève à 44.



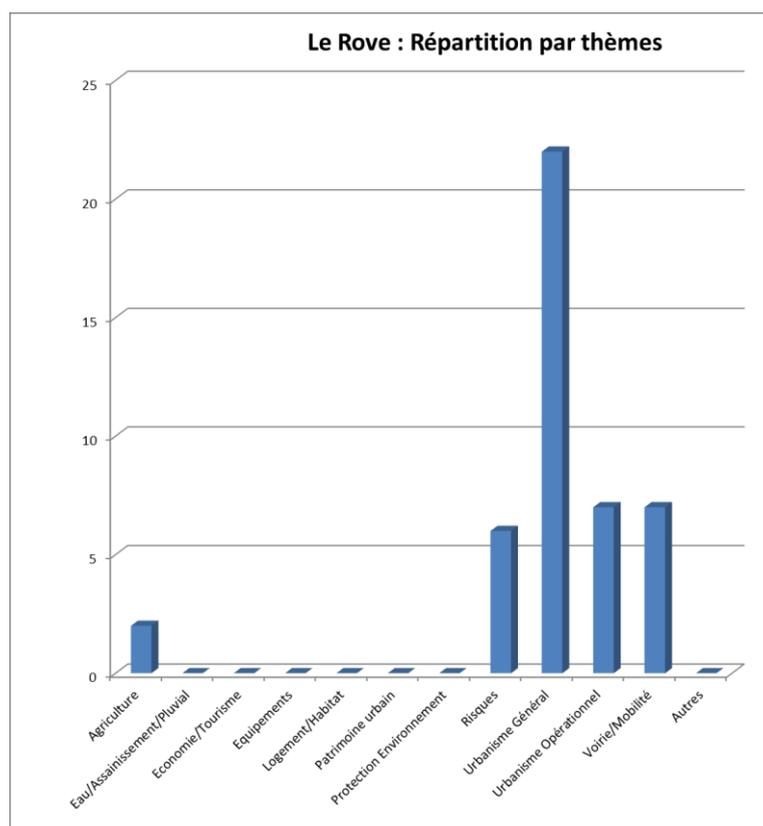
38 % des requêtes sont relatives à des changements de zone car pour eux l'urbanisme d'une commune de 4223 habitants ne s'urbanise pas comme une ville de 800.000 habitants.

3 requêtes sur l'OAP de Roquebarbe.

8.4.5.2 Observations de la mairie du Rove

Trois requêtes de la commune dont une demande de modification de zonage concernant la ZAC des Pielettes et le site du Douard pour une diversification de sa vocation logement et commerciale.

8.4.5.3 Analyse des observations par thèmes



Eau et Assainissement

Il y a 2 corrections demandées par le Conseil de territoire.

Risque inondations

Les zones déclarées inondables n'ont aux dires des habitants jamais inondées, et l'étude date de 2008 n'est donc plus forcément valable. La SMRT qui a fait des travaux définis par la SOGREAH en 2010 pour supprimer la zone inondable de son terrain, attend que la correction de la zone soit faite.

Risque incendie

Les parcelles impliquées par la limite de constructibilité s'étonnent que parfois cette limite jouxte la limite de l'EBC, ce qui est logique et parfois coupe leurs parcelles, leur apportant un préjudice.

Urbanisme général

De nombreux ER ne sont pas justifiés.

Urbanisme opérationnel

Des requêtes concernent des demandes de rectifications d'erreur de projet.

OAP : Le Conseil de Territoire aurait écrit, mais sans confirmation : « La question de déplacer le bassin de rétention dans le cadre de l'OAP Roquebarbe ne se pose plus. En effet, suite au retour d'avis des services

de l'Etat, la commune décide de revenir à un zonage Ns sur le secteur de Roquebarbe ; il s'agit de terrains

très vulnérables au risque inondation. Le classement de ce secteur en zone Ns implique la suppression de l'OAP Roquebarbe ».

8.4.5.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Règlement écrit

Seul le Conseil de Territoire a demandé des corrections de son texte.

Règlement graphique

Les limites de zonage par rapport aux limites des parcelles sont souvent contestées.

OAP

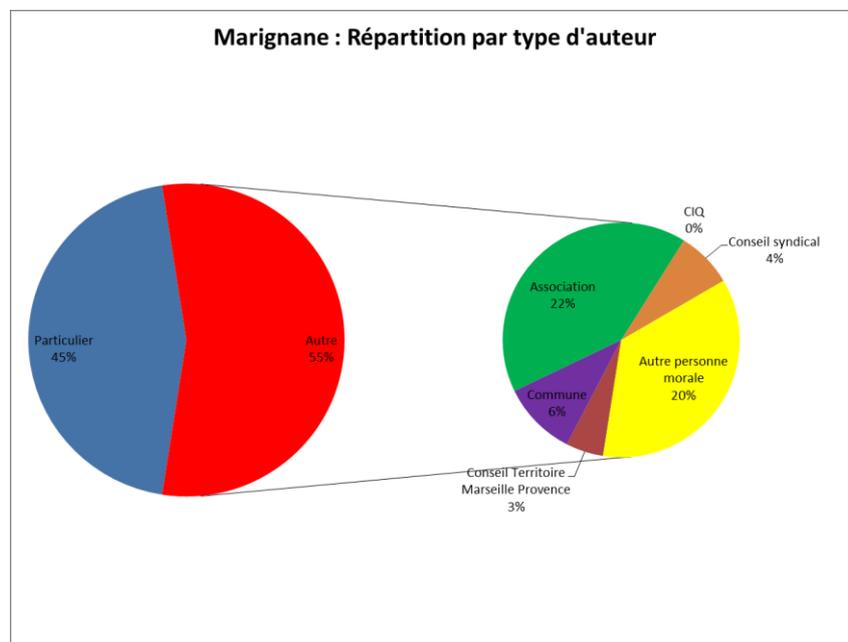
6 demandes de plus de définition des OAP.

Ceci est à analyser en possession du tableau 1 qui définit chaque requête.

8.4.6 MARIGNANE

8.4.6.1 Typologie des observations

Durant l'enquête publique, il a été déposé plusieurs requêtes. Celles-ci ont eu différentes origines. Au total 71 requêtes ont été actées sur une population de 34 274 habitants.



Sur le plan quantitatif on notera :

- 45% : requêtes de particuliers (32) dont 18 relèvent de d'intérêt particuliers
- 2.8% : requêtes du Conseil de Territoire Marseille Provence (2)
- 5,6% : requêtes de la Mairie (4)
- 22 % : requêtes d'associations ou collectifs (16)
- 6% : Conseil syndical (3)
- 19,7% : requêtes d'organismes divers (gaz et autres) (14)

Parmi l'ensemble de ces requêtes on peut mettre en avant plusieurs axes de remarques :

- Sur le plan graphique il est fait état de plusieurs remarques portant sur le report sur les planches du PLUI de contrainte émanant d'autres documents supérieur (PPRI). Cette remarque a été reprise à de nombreuses occasions.
- On trouve aussi à juste titre des requêtes portant sur le règlement et surtout les autorisations de constructibilité. Certaines requêtes demandent à rester selon le zonage antérieur.
- A propos des 2 OAP, seule celle des BEUGONS a donné lieu à remarques, d'une part de l'AEROPORT, mais aussi de propriétaires mitoyens des futures zones d'urbanisation, qui sollicitent le glissement de la zone vers leur propriété.
- Concernant les emplacements réserves, il y aurait lieu de dresser un état réel des besoins des différents bénéficiaires en matière d'emplacements réservés.
- A propos des requêtes déposées par les collectivités territoriales, il faut être très prudent sur leur analyse car il ne faudrait pas qu'elles pénalisent le droit des tiers.

Le PLUI de MARIGNANE n'a pas profondément changé la donne. Il a adapté certaines mesures à la réalité, notamment en matière de risque incendie. Cependant il reste à faire évoluer les différents documents de niveau supérieur pour être au plus près de la réalité (PPRI de La CADIÈRE).

Il faut aussi noter qu'il n'y a pas eu de pétition ni de dépôt en nombre émanant de collectif ou autre. La seule requête portée à plusieurs reprises (11 fois) a été celle d'une association « En toute franchise », à propos de la matérialisation des PPRI sur les planches graphiques du PLUI.

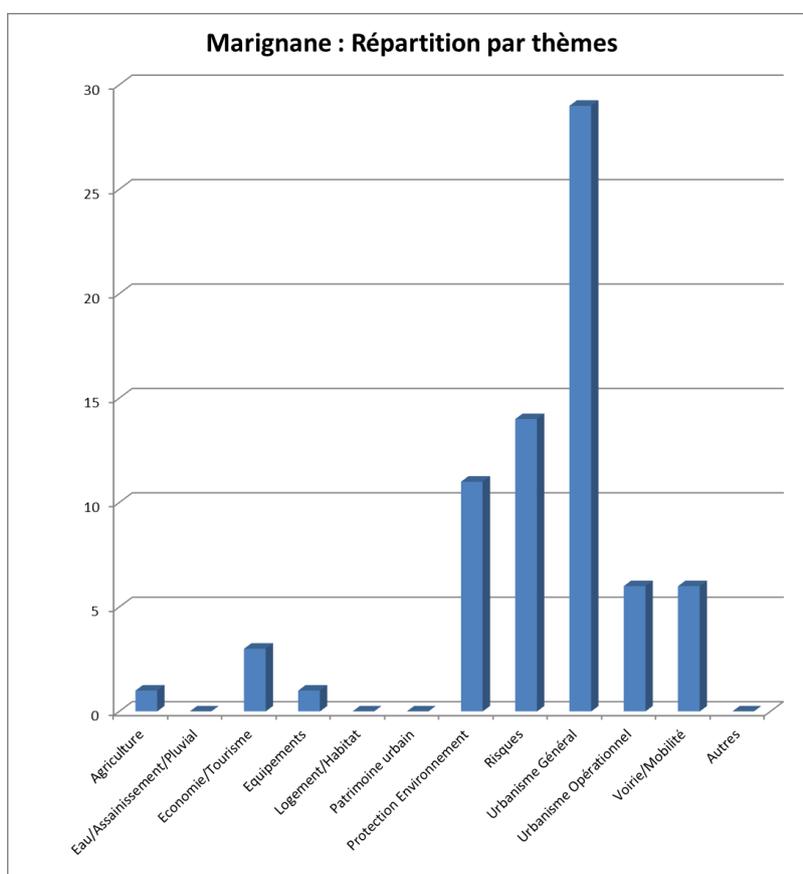
Il y a eu des porte-parole de copropriétaires ou d'associations de défense de la nature mais leur requête portait sur des modifications à prendre (emplacements réserves / jardins familiaux).

8.4.6.2 Observations de la mairie de Marignane

Quatre requêtes dont une concerne l'OAP des Beugons : demande l'adaptation du règlement de l'OAP des BEUGONS pour la réalisation d'un bâtiment défini comme un OBSERVATOIRE DES MILIEUX en matériaux écologiques, un petit complexe hôtelier dont les hauteurs sont plus importantes que prévu par le règlement.

Les autres requêtes sont des demandes de modification du règlement graphique et une modification du règlement écrit.

8.4.6.3 Analyse des observations par thèmes



L'ensemble des requêtes a été classé par thème en fonction de leur contenu. Cependant, il apparaît fréquemment que sur une même requête le requérant soulève plusieurs thèmes.

On pourra aborder les points suivants :

Agriculture

Sur ce thème on trouve une requête précise sollicitant la mise en place de jardins familiaux. On pourrait aussi rattacher la requête de l'aéroport qui est traitée au niveau de l'OAP.

Economie /tourisme

Il s'agit de requête demandant des modifications de zonage à des fins d'extension de surface de vente voire d'en créer. L'une d'entre elle nécessite un examen attentif car elle porte sur un article du règlement.

Protection de l'environnement

Dans ce thème les secteurs concernés par les EBC sont souvent cités du fait de la perte de constructibilité.

Risques

Dans ce thème il a été cité de nombreuses requêtes concernant toujours le même objet à savoir le PPRI de la CADIÈRE et sa représentation sur les planches.

Urbanisme général

Il s'agit essentiellement des sollicitations portant sur les prescriptions en matière de zonage et de hauteur contraignant les requérants. L'ensemble des requêtes trouvent une justification dans leur application. Des adaptations mineures pourraient être envisagées.

Urbanisme opérationnel

L'OAP des BEUGONS : une requête a une importance particulière ; il s'agit de celle déposée par l'aéroport qui fera l'objet d'une analyse particulière.

Pour ce qui est des autres requêtes sur l'OAP, il s'agit de demande de changement de zonage pour des constructions immédiates.

L'OAP des FLORIDES : La requête déposée par le Conseil de Territoire Marseille Provence porte sur une précision en matière de stationnements. On relève aussi une demande de création des jardins familiaux émanant d'une association.

Voirie /mobilité

Nous recensons de nombreuses observations sur les emplacements réserves. Il serait bon que les collectivités locales essaient d'actualiser ces emplacements car certains posent question.

Pour MARIGANE l'analyse par thème reflète le travail effectué en amont car très peu de lourds dossiers sont à aborder. Il demeure que la requête de l'aéroport mérite analyse et réflexion.

8.4.6.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Concernant cette synthèse qui porte sur les observations rattachées aux pièces du dossier on notera en ce qui concerne MARIGNANE que la grande majorité des requêtes déposées porte sur :

Le règlement graphique

78% des requêtes ont été sur cette pièce et plus particulièrement la reprise sur les planches du PLUi et de leurs impacts notamment en matière du PPRI de LA CADIÈRE. D'autres requêtes se rattachent aux emplacements réservés dont les requérants demandent la suppression.

Les OAP

L'OAP concernée par les requêtes est plus particulièrement celle des BEUGONS. L'aéroport mais aussi des riverains de cette zone demandent le changement de zonage.

Sur le règlement écrit, il a été noté des erreurs à rectifier (demande de la commune) et une précision à apporter.

Le PADD

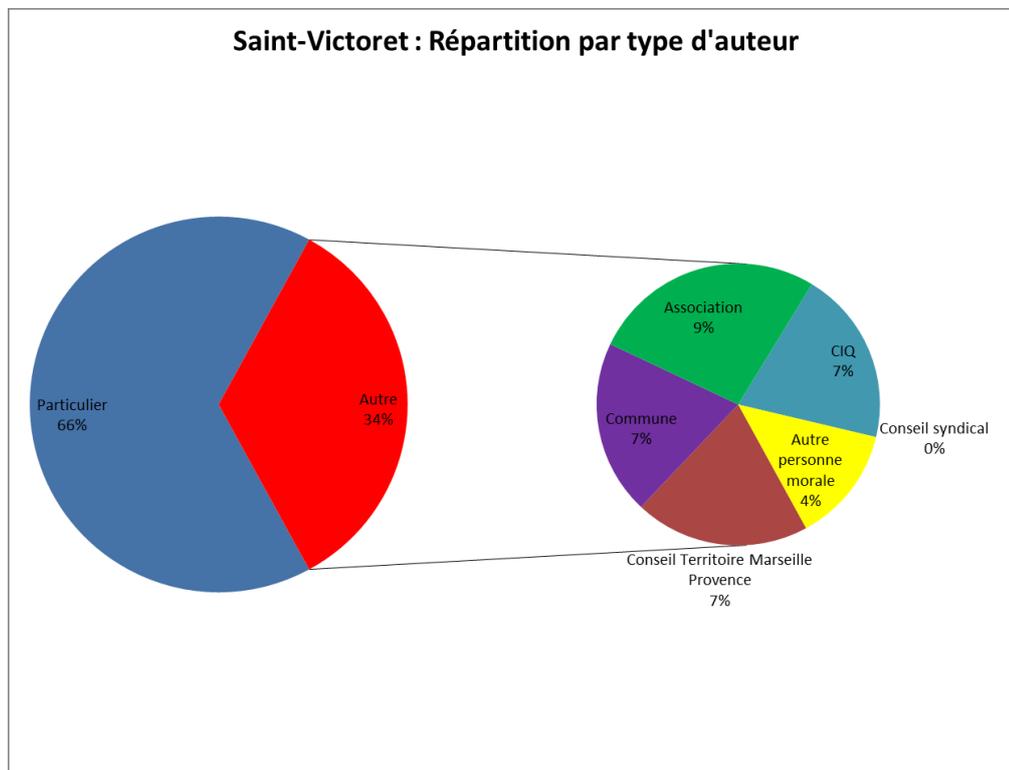
Les requêtes sollicitent une meilleure prise en compte de l'environnement.

La grande majorité des requêtes portant sur des dispositions d'ordre graphique, il faudra les répertorier et après analyse en faire pour certaines la correction.

8.4.7 SAINT-VICTORET

8.4.7.1 Typologie des observations

Pour Saint-Victoret, 44 requêtes ont été relevées.



Les requêtes proviennent des auteurs suivants :

- Conseil de territoire Marseille Provence : 3 requêtes
- Commune : 4 requêtes
- Associations : Association « En toute franchise » : 4 requêtes
- CIQ Sybilles - Amphoux : 3 requêtes dont une pétition
- Conseil syndical (0 requête)
- Autre personne morale
 - o GIORDANETTO GRTGAZ : 1 requête
 - o LIDL : 2 requêtes
- Particulier : la participation du public s'élève à 29 requêtes, dont des doublons liés à de multiples dépôts d'une même requête ou de dépôt de pièces complémentaires.
- Anonyme (0 requête)

Les requêtes ont été déposées sous forme personnelle et une pétition.

Hormis les requêtes à titre personnel, les collectifs mentionnés se sont exprimés principalement sur les points suivants :

- La pétition et les nombreuses visites du CIQ Sybilles-Amphoux contestent le classement en zone agricole du quartier Sybilles –Amphoux, alors que cela ne reflète pas la réalité du terrain : ce secteur mité par l'habitat et quelques activités économiques non liées à l'agriculture. Il y a un sentiment de sanction car le CIQ et les habitants du quartier Sybilles-Amphoux s'étaient opposés à un projet de développement économique sur ce territoire.
- Demande concernant le tracé du cours d'eau de la Cadière soit fidèlement reporté sur la planche graphique, le classement en zone naturel le long des berges.

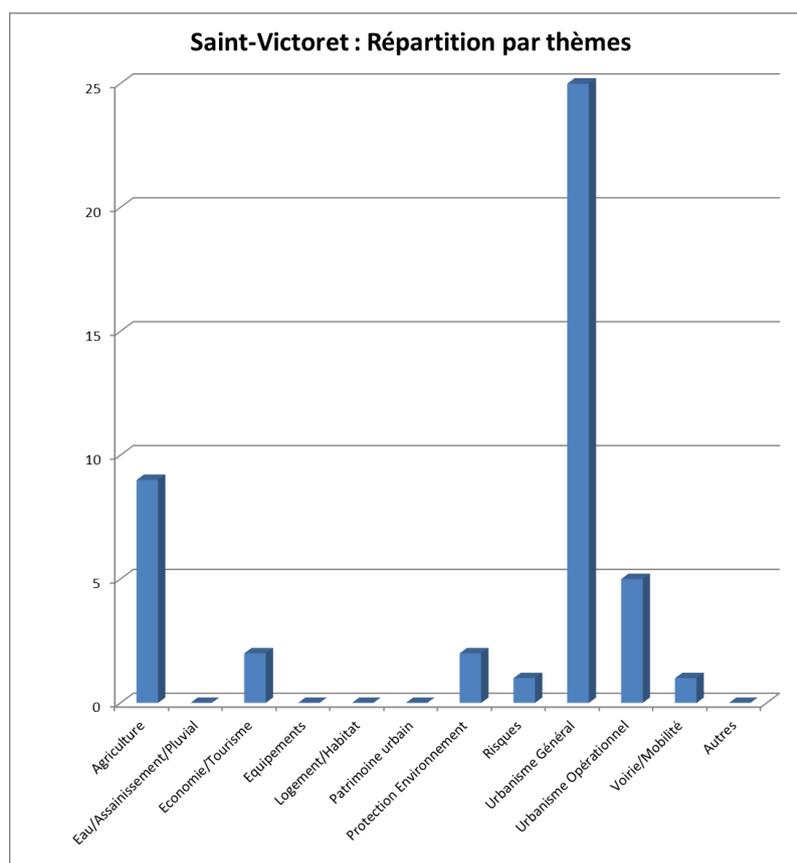
Les observations des particuliers sont défavorables aux choix du zonage (A2, UEb, AUE) qui les empêche de construire.

Il y a quelques observations qui expriment leur inquiétude concernant le développement de voirie autorisant le passage de poids lourds et la sécurité des piétons (famille, enfants) qui empruntent le secteur.

8.4.7.2 Observations de la mairie de Saint-Victoret

Trois requêtes : La commune demande de retirer des emplacements réservés, stipule son accord sur le classement de certains secteurs en zone agricole ou en EBC mais demande que l'OAP Les Barbières soit constructible et ne comporte pas de ratio d'Espace Vert.

8.4.7.3 Analyse des observations par thèmes



Agriculture

Une forte opposition concernant le classement en zone agricole du quartier Sybilles-Amphoux, alors que cela ne reflète pas la réalité du terrain : ce secteur est mité par l'habitat et quelques activités économiques non liées à l'agriculture.

De plus la commune a donné, ces dernières années, des autorisations à construire le long de l'ER 30 (prévu au PLUi). Comme celui-ci n'était pas prévu à ce moment, l'implantation des constructions compromet aujourd'hui sa bonne réalisation (emprise prévue de 6 m).

Il y a des sentiments d'abandon et de sanction car le CIQ et les habitants du quartier Sybilles-Amphoux s'étaient opposés à un projet de développement économique d'activités logistiques sur ce territoire.

Par ailleurs on note une demande des services de l'état concerne le reclassement d'une zone AU2 en A1 (OAP SVT-03).

Economie / tourisme

Des habitants de hameaux souhaiteraient voir le développement d'une zone de petits habitats et commerces, afin de valoriser et améliorer leur hameau.

LIDL demande un changement de zonage afin de pouvoir venir s'implanter.

Urbanisme général

De nombreuses contestations concernant le classement de parcelles pour pouvoir être constructible, ou pouvoir densifier.

Urbanisme opérationnel

Des requêtes concernent des demandes de rectifications d'erreur.

Protection de l'environnement

Des demandes concernent la continuité TVB le long des berges de la Cadière et du classement en zone N.

8.4.7.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Le thème principal qui ressort est le **règlement graphique**. Celui-ci est très important en nombre de requêtes, majoritairement faites par des particuliers, est dû à la volonté de construire malgré le PADD et ses déclinaisons dans le PLUi par le zonage.

Les autres thèmes (**OAP, Rapport de présentation**) sont très faibles en nombre du fait que ce sont plutôt les structures collectives (commune, association) ayant une approche d'intérêt général.

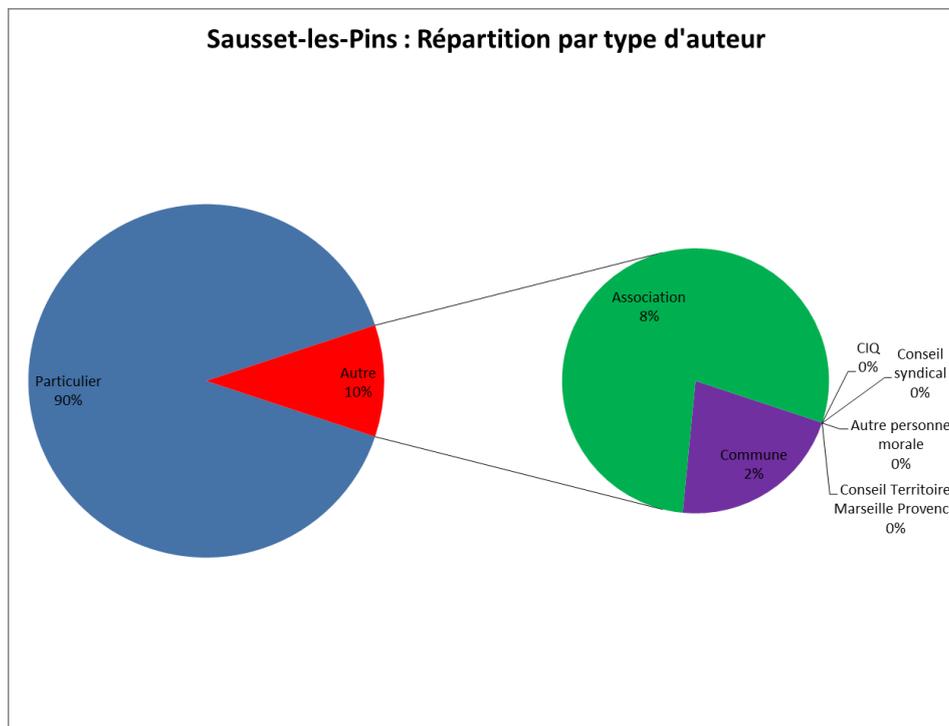
Des points sensibles que nous souhaitons signaler :

- **L'OAP SVT-02 "La Roseraie"** concerne une ZAC vieillissante pour laquelle la commune y a un projet de réhabilitation. L'accessibilité pour les activités économiques est compliquée (accessibilité par une voie unique et tunnel vers la D47, aucune voie structurante autour) et conflictuelle avec les zones pavillonnaires qui l'entoure.
- **L'OAP SVT-03 "Les Barbières"** est un projet de Lotissement Foncier Economique et le secteur accolé classé AU2. Cette OAP classé AUE comme le secteur AU2 sont situés au cœur d'une plaine qui compose un ensemble agricole significatif et continu avec le secteur de Fondouille, le Plan des Pennes et le domaine de Rebuty. Le secteur est très sensible au niveau paysager, écologique et de plus soumis à un risque important de ruissellement des eaux pluviales (TVB, protection du cours d'eau (ruisseau de la Cloche), aléa incendie potentiel, etc.)
- Les hameaux Sybilles-Amphoux sont dans un secteur agricole où il n'y a plus d'agriculture, et qui est mité par l'habitat et quelques activités économiques. De plus ils sont entourés par deux grosses ZAC (OAP SVT-01 "Les Empallières") en cours de commercialisation et ZAC des Pennes Mirabeau en cours de réalisation). Les habitants demandent que cette réalité soit reconnue et donc que le zonage change pour une mixité habitat et petits commerces.
- Une demande de changement de zonage UEb1 en UEc2 (demande LIDL) peut paraître cohérente puisqu'il y a déjà des activités commerciales, alors que cette zone est classée en zone d'activités économiques principalement dédiées aux activités industrielles et logistiques, et de bureaux. Mais l'environnement de cette zone est déjà problématique (circulation, accessibilité, etc.).

8.4.8 SAUSSET-LES-PINS

8.4.8.1 Typologie des observations

Pour la commune de Sausset-les-Pins, le nombre total d'observations s'élève à 137.



Les auteurs des requêtes sont des particuliers pour les 2/3, dont la majorité (79) s'exprime par une pétition signée pour un seul projet CONTRE un complexe hôtelier sur une parcelle en zone UEt1.

Une ASL d'un lotissement et des particuliers s'opposent au zonage de petits collectifs (UCt2) à deux endroits différents de la ville.

Les requêtes sont majoritairement contre la densification et parfois contre les logements aidés. Sauf pour un particulier qui est en zone constructible mais qui n'a pas une voie d'accès suffisante (5m). Et un autre qui veut le déclassement de sa parcelle parce qu'il était en EVP et qu'il a tout coupé photo à l'appui.

L'Association pour la protection du site de Sausset-les-Pins, sous 2 plumes différentes, a un regard plus général. Elle défend le patrimoine et les espaces naturels. Elle a demandé pour plusieurs endroits que certains EPR soient retirés ou déplacés. Elle a également repéré certaines maisons ayant une valeur patrimoniale et demande que la parcelle qui domine le Grand Vallat zonée AU1, mérite un zonage autre qu'urbanisable.

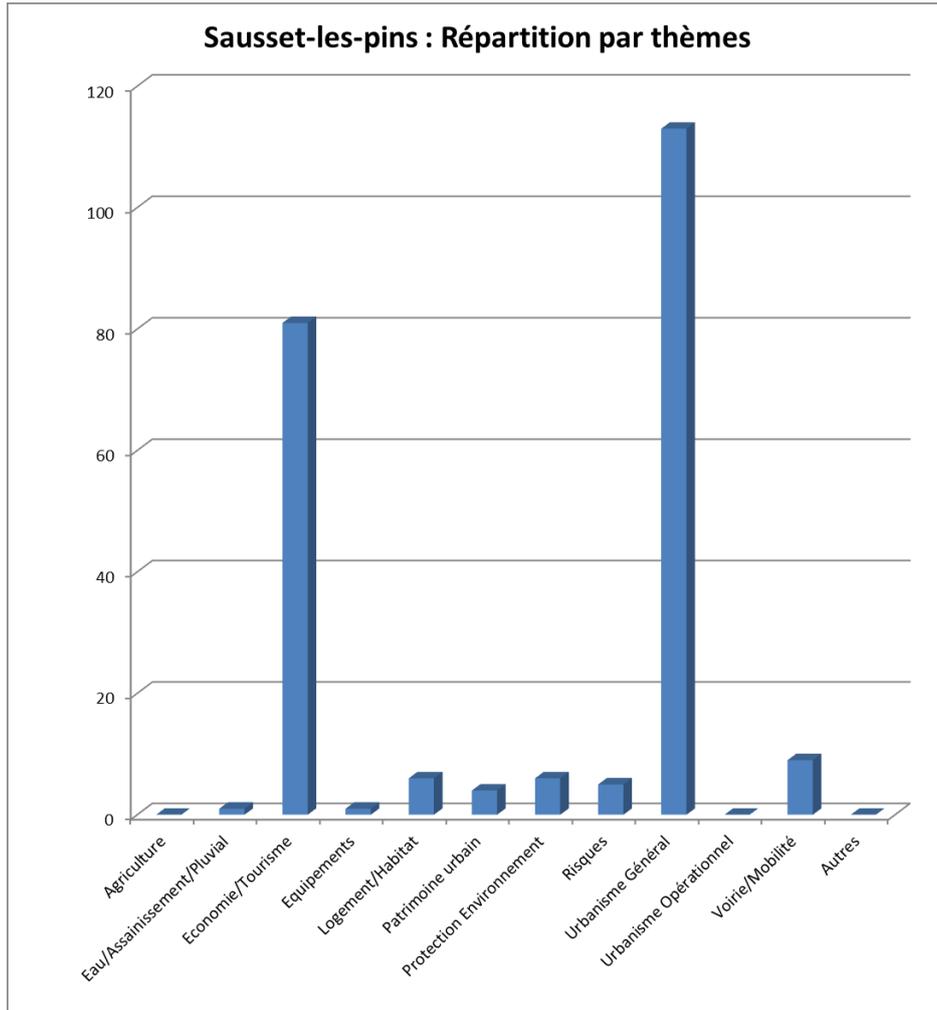
Enfin le magasin LDL considéré ici comme un magasin de proximité demande une augmentation de surface. Le reste des requêtes n'appelle pas d'avis ou est hors sujet.

8.4.8.2 Observations de la mairie de Sausset-les-Pins

Trois requêtes dont deux pour un changement de zonage : pour une parcelle qui devait être un équipement et qui sera en commerce, compte tenu de l'évolution du quartier ; la seconde pour un commerce de proximité qui demande à s'agrandir.

La troisième requête concerne la classification de la résidence l'Astragale au label d'Architecture contemporaine remarquable.

8.4.8.3 Analyse des observations par thèmes



Economie / Tourisme

Ce thème concerne plus de la moitié des requêtes avec le projet d'hôtellerie, rue Jules Moulet, classé en zone UEt1 dans un secteur pavillonnaire dans un secteur UP2b. Une requête de LIDL, appuyé par la mairie pour une extension de commerce. Enfin la mairie demande une parcelle qui était en UQP en zone de commerce et de service ;

Logement/ Habitat

Contre le zonage UCt2 (petit collectif de transition) soit à L'Esperron et sa composante à 100% de logement sociaux, soit à Joliot Curie et son accessibilité de voirie pour l'E.R L0-24

Voirie et mobilité

Diverses demandes concernent des adaptations de voirie (élargissement ou réduction).

Consommation foncière avec le Zonage AU1 qui domine le grand Vallat avec quelques demandes pour le mettre en NS compte tenu de sa situation géographique.

Patrimoine

Ce sont des demandes diverses de classement de lieux ou bâtiment remarquables.

Enfin d'autres requêtes sont des demandes de renseignements de constructibilité ou n'appelle pas d'avis.

8.4.8.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Les points soulevés par les requêtes en fonction du PADD ou du rapport de présentation sont :

Affirmer la vocation balnéaire en misant sur l'économie du tourisme :

La pétition de 79 personnes manifeste contre le projet d'un petit complexe hôtelier. Cette pétition fait référence au PADD 2008 et à sa qualité de vie à Sausset-les-Pins qui est un enjeu important pour la ville ; Cependant un nouveau PADD a été approuvé en 2016 et prône le développement littoral et touristique pour la ville. Ce projet est conforme à la vocation actuelle (locaux de centre de vacances). Il devra s'adapter à son environnement (hauteur, le coefficient d'emprise au sol et la transition paysagère) comme l'idée de l'OAP QAFU le permet. (PADD p100).

Pour un urbanisme raisonné et durable :

Différentes requêtes contre le zonage UCt2 (r+2), petit collectif servant de transition avec une zone pavillonnaire, en vue de logements locatif aidés dans le quartier de l'Esperon. (Zonage conforme au PADD chapitre 4 p101, et le rapport de présentation).

A vocation économique :

L'agrandissement du magasin Lidl nécessaire pour les riverains, pour le commerce de proximité de la côte. Faut-il changer de zonage ou une adaptation règlementaire tout à fait possible ? (PADD p101)

Créer des perméabilités dans le tissu urbain, avec des voiries où peuvent se développer des modes de transport doux :

Les remarques sont contre l'élargissement des voiries, bien qu'elles permettent la possibilité de mettre en place des modes doux de déplacement. (Page 101 PADD)

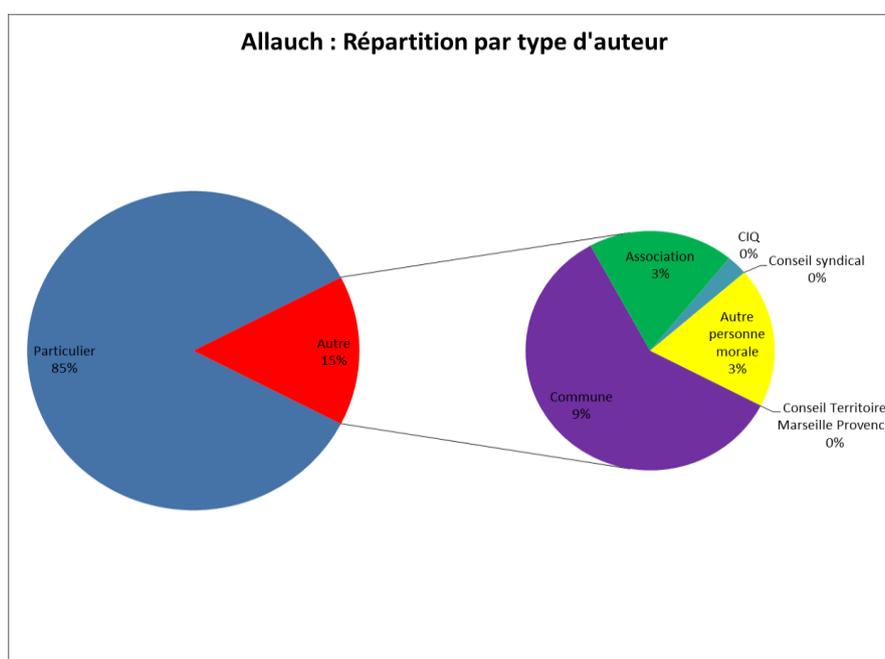
Le PLUI de SAUSSET les PINS correspond aux objectifs du PADD et le zonage repris dans le rapport de présentation sauf sur un seul point concernant la trame Verte et Bleue, parcelle AU1 plateau du grand Vallat comme l'ont remarqué quelques personnes (PADD article 2, page 100 et rapport de présentation page 252 où il est cité « préserver la continuité écologique du secteur collinaire du Grand Vallat » ...)

8.5 BASSIN CENTRE

8.5.1 ALLAUCH

8.5.1.1 Typologie des observations

Pour la commune d'Allauch, le nombre de requêtes s'élève à 246.



Les auteurs des 246 requêtes se répartissent ainsi :

- Commune : 22
- Associations : 7
- CIQ : 1
- Autres personnes morales : 7
- Particuliers : 212
- Anonymes : 5

Pour la commune, les 22 observations concernent essentiellement des mises à jour de documents ou des rectifications d'erreurs matérielles dont 3 concernent le PDA.

Le solde des requêtes est formulé essentiellement par le public, nous dénombrons 2 pétitions comportant 140 signatures.

Ces pétitions émanent de deux collectifs :

- « Collectif Blacassins/Tirane pour une demande d'instauration d'un polygone réduisant les hauteurs de construction à R+1,
- « Collectif Riverains impasse Sainte Anne demandant la suppression de l'ER N°6.

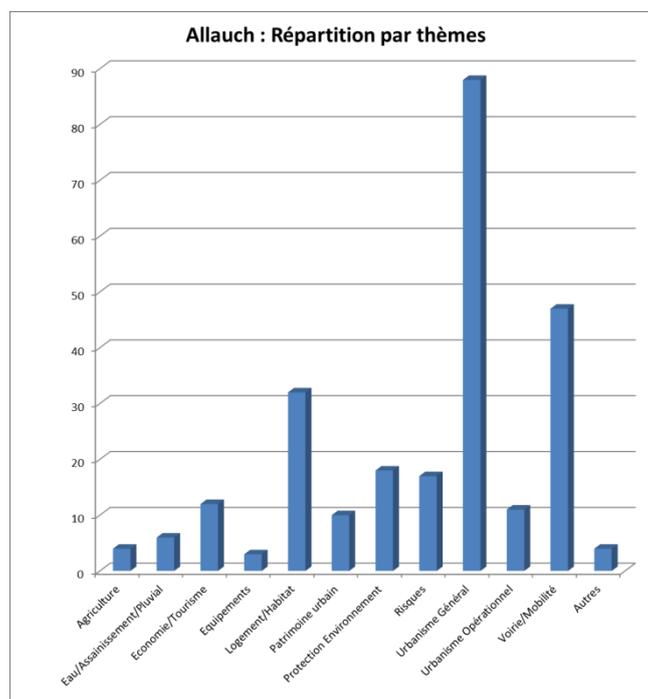
Les principales observations concernent des demandes de modification de zonages en faveur de l'extension des droits à construire, des suppressions d'espaces classés boisés (EBC) et ou d'espaces verts protégés.

8.5.1.2 Observations de la mairie d'Allauch

Les 22 requêtes déposées par la Mairie d'Allauch concernent les points suivants :

- Rappel de la nécessité d'intégrer les servitudes dédiées au réseau électrique dans les annexes du PLUI. Notamment l'Arrêté Préfectoral en date du 10/07/2015, portant déclaration d'utilité publique d'un ouvrage d'énergie électrique ; en vue de l'institution de servitude,
- Demande le maintien du zonage sur les secteurs des « Plaines » entre le chemin de Tagaret et le chemin de Bon Rencontre, à vocation de logements, le maintien du site du « Golf d'Allauch » situé route des 4 saisons, zone AU4 à vocation de loisir, sport et tourisme, et le maintien du STECAL pour un cimetière et refuge animalier, zone sNt1 chemin ND des Anges,
- Aux CALOUS, revenir au zonage N1e du PLU qui autorisait les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous certaines conditions. La zone Ns autorise uniquement les exploitations pastorales et forestières si elles sont prévues dans un polygone d'implantation, Maintenir le découpage des zones N2 et N3 du PLU actuel. L'extension de la zone Nh n'est pas justifiée,
- Aux AUBAGNENS, le site 22 « les pierres de l'étang » inscrit au contrat de mixité sociale n'a pas été reporté. Inscrire une servitude de mixité sociale de 50%,
- Suppression ER ALH072, ER119 (en partie),
- Déplacement AHH077,
- Modification zonage de la zone UQP,
- Au CARVALAN, incompatibilité de la zone Uct1. Demande la création d'une zone UEc1 ou équivalent à l'ancienne zone et petit secteur UP3,
- Zone d'activité, remplacement des zones UEb1 par des zones Uec1 pour ouverture à la mixité économique et aux commerces,
- Correction erreur matérielle sur l'annexe de la ZAC du Clos du Puisatier,
- Stationnement visiteurs, réflexion sur l'augmentation des places visiteurs, par rapport au nombre de places pour les logements,
- Secteur la Pounche : réduction de la zone UC1 d'habitat collectif au profit de la zone UB « noyau village » et UP « habitat pavillonnaire ».

8.5.1.3 Analyse des observations par thèmes



Agriculture : 4 requêtes

3 requêtes sont relatives à des demandes de changements de zonage de A1 ou A2 vers UM ou UP, afin d'obtenir des droits à construire ce qui viendrait en contradiction avec les orientations du PADD et les recommandations de l'Etat concernant, à minima, le maintien des terres agricoles.

La 4^{ème} exprime justement ce souhait de sauvegarde des terres agricoles, des EBC des EVP et du patrimoine bâti.

Eau / Assainissement / Pluvial

Toutes les observations concernent des demandes de modifications ou d'implantations de zonage.

Economie / Tourisme

A l'exception d'une requête de la commune concernant une demande de modification de zonage de UEb1 vers UEc1 pour autoriser le commerce sur ZA de Fontvieille et l'avenue de Provence les autres concernent le secteur du "golf" et son éventuelle poursuite d'activité.

Equipement

L'ensemble des observations concernent des demandes de modification ou de suppression d'emplacements réservés et les planches graphiques à l'exception d'une concernant le secteur des "Gourres" qui est une zone à risque "mouvement de terrain"

Logement / Habitat / Mixité sociale

A la demande de la commune Mise à jour du PLUI par rapport au CMS prévu SMS de 50% à inscrire Les Aubagnens - Les Pierres de l'Etang (site 22 au CMS). Conformément au CMS, inscrire une SMS de 50%.

Des observations concernent des OAP qui avaient été présentées lors des réunions de concertation en 2017 mais qui n'ont pas été retenues dans le PLUI en raison de sujétions de voirie et d'accès (chemin des pauvres bêtes).

Patrimoine urbain

La commune d'Allauch est concernée par l'enquête publique "Périmètres Délimités des Abords" l'analyse figurera dans le rapport de cette partie de l'enquête publique y compris pour les abords du golf.

Protection de l'environnement

Les observations concernent en majorité des suppressions ou modifications d'EBC et/ou d'EVP ainsi que le secteur "Notre Dame des Anges Plateau de l'environnement" comportant l'éventuelle implantation d'un cimetière animalier dans un secteur fortement impacté par une zone rouge du Plan de Prévention Incendie de Forêts.

Risques

La commune précise qu'un Plan de Prévention INONDATIONS a été prescrit en juin 2018, Risque d'inondation lié au Jarret ; la mairie souhaite que ses diverses prises en compte soient intégrées afin de conserver la qualité de vie de ses habitants.

Un requérant demande l'intégration du Vallon des Cauvelles dans ce risque ; ce que ne prévoient pas les référents thématiques sollicités.

- **Le risque incendie** s'applique sur quelques requêtes en particulier pour le secteur "Notre Dame des Anges Plateau de l'environnement".
- **Le risque "mouvement de terrain "** a été évoqué pour des demandes de droit à construire en particulier dans le secteur des "Gourres"
- **Le risque technologique** concernant une canalisation gaz GRDF est à mentionner dans l'OAP ALH 04.

Urbanisme général

L'essentiel des observations très nombreuses (82) concerne des demandes d'évolutions de zonages relatives à la modification ou à l'obtention des "droits à construire" notamment en déplorant les changements intervenus entre le PLU en vigueur et le PLUI.

Concernant la zone des "Rascous collectif Blacassin-Tirane", une pétition comportant 140 signatures sollicite la prescription d'un polygone réduisant la hauteur des constructions futures à R+1 compte tenu de la hauteur des constructions environnantes.

Le collectif des riverains de l'impasse Sainte Anne demande la suppression de l'ER N°6.

Urbanisme opérationnel

Les observations concernent essentiellement l'« OAP ALH 03 Les "Gaspiates " , et le nombre de logements prévus du classement en Zone AUH inscrit en « Secteur de mixité sociale » à hauteur de 30% par le document graphique « Planche Centre 10 » et le Règlement correspondant.

Les observations formulées pour ce secteur requièrent un réaménagement de l'AOP ALH03 ainsi qu'une réduction du nombre de logements prévus.

Les autres observations concernent des demandes de modifications de zonage.

Voirie / Mobilité

Les requêtes concernent pour une importante majorité la suppression d'emplacements réservés en particulier ceux liés à la voirie urbaine "Linea" en projet depuis de nombreuses années et dont la faisabilité semble incertaine, par conséquent le public s'interroge quant au bien-fondé de ces ER.

8.5.1.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

PADD

3 observations qui auraient eu pour conséquence de modifier le PADD qui par conséquent n'ont pas reçu d'avis favorables.

REGLEMENT ECRIT

Les observations concernent la demande de prise en compte du polygone de modification de hauteur de la zone des "rascous"

OAP

Les observations concernent :

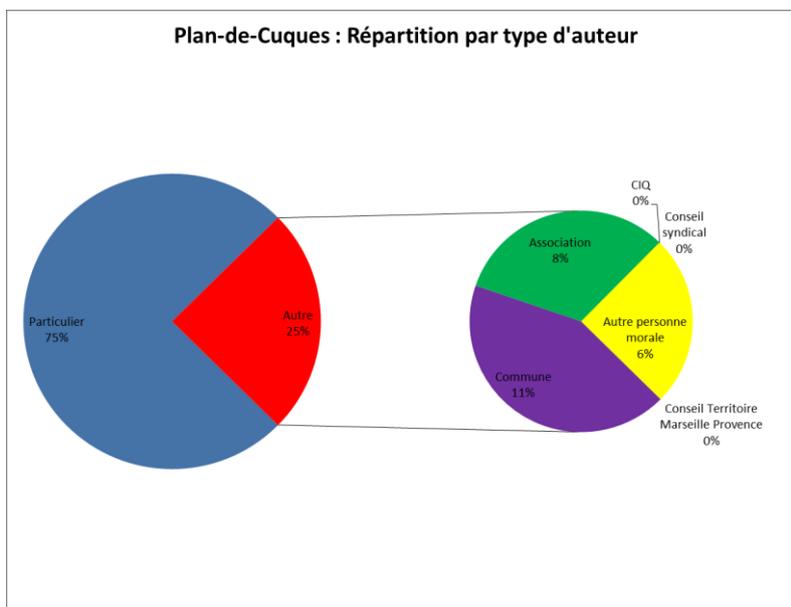
- L'OAP ALH 04 pour une canalisation gaz GRDF
- L'OAP ALH 03 pour les "Gaspiates"
- Les observations formulées par "COLINEO"

8.5.2 PLAN-DE-CUQUES

8.5.2.1 Typologie des observations

Pour la commune de Plan-de-Cuques, les auteurs des 117 observations déposées se répartissent ainsi :

- Commune 12
- Associations 9
- Autres personnes morales 7
- Particuliers 83
- Anonymes 5



La commune a déposé 12 observations concernant essentiellement des mises à jour de documents ou des rectifications d'erreurs matérielles.

Elles suscitent une interrogation quant à leur intégration au dossier vis à vis du porté à la connaissance du public.

Le solde des requêtes est formulé essentiellement par le public.

Nous dénombrons 3 pétitions comportant 220 signatures pour l'une concernant le quartier des "Mourgues" 25 signatures pour l'autre "Adrij" concernant le cours du Jarret.

Une requête générale de l'association " COLINEO" concernant l'ensemble du PLUI.

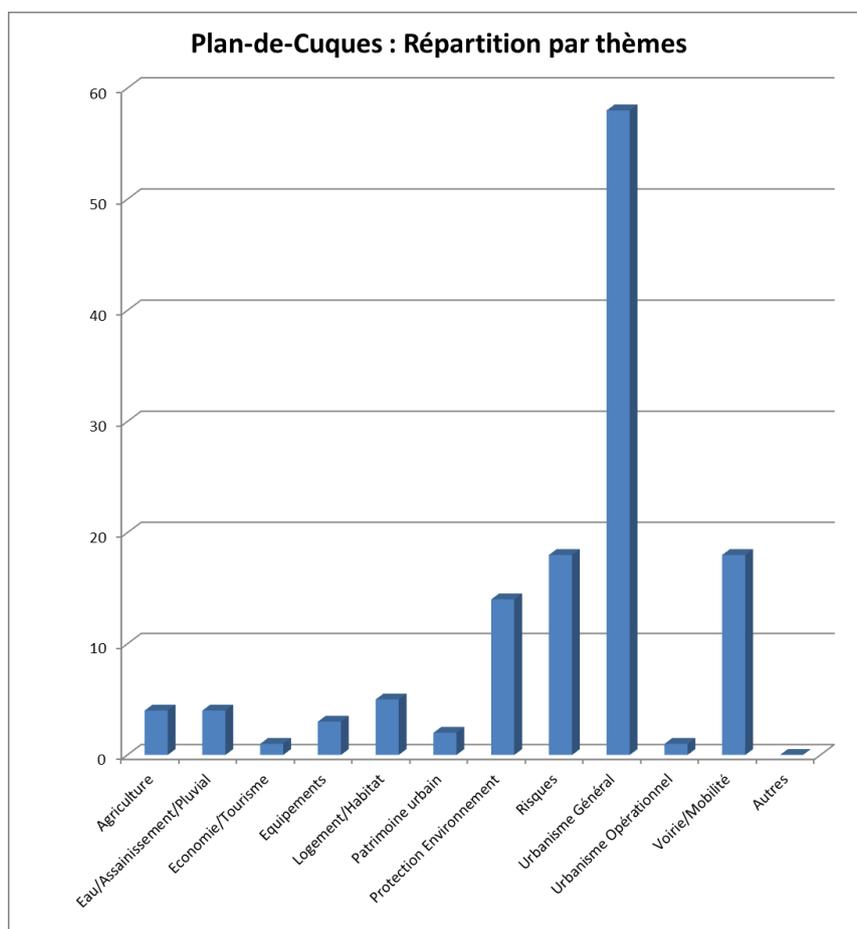
8.5.2.2 Observations de la mairie de Plan-de-Cuques

La mairie de Plan-de-Cuques a déposé 12 requêtes portant sur les points suivants :

- Demande de modification de tracé de 2 ER W44 et 45 (entretien canal + accès) pour éviter de couper en deux une propriété : tracer ces 2 ER le long du canal,
- La commune demande de modifier la zone Nh aux Rascous au profit d'une zone UP3. Négociations en cours entre la commune et les propriétaires : donner droit à bâtir ; en contrepartie acquisition de l'assiette de l'ER à l'euro symbolique,
- La commune s'oppose au classement en zone UP3 des parcelles EP 181 et 283, située sur la commune d'Allauch, en limite communale ; selon elle, les terrains ne sont pas suffisamment desservis par le réseau viaire pour accueillir de nouvelles constructions,

- La commune demande de rajouter un linéaire commercial sur des commerces situés au sud de l'avenue Sirvent (plan joint), pour protéger les activités commerciales existantes,
- La commune demande la création d'un ER voirie en continuité du Bd du Vercors en direction des équipements publics pour désenclaver le secteur. (cf plan annexé au courrier,)
- Demande de changer l'objet de l'ER Z35: écrire équipement public au lieu de groupe scolaire,
- Tableau des ER : ER BP 07 : parking et bassin de rétention les Ramberts à modifier Ecrire "jardin" au profit de la commune,
- Rajouter une SMS de 30% sur parcelles AO 94, 110 et 111 conformément au projet de 42 logements dont 14 sociaux (avenue Paul Sirvent).

8.5.2.3 Analyse des observations par thèmes



Agriculture

Deux requêtes pour demander des changements de zonage afin d'avoir des droits à construire sur des parcelles classées A2.

Eau / Assainissement / Pluvial

Quatre requêtes pour demander des changements d'emplacements réservés et une concernant une modification de zonage contre la présence d'ER pour le bassin de rétention sur leur parcelle Demande changement de zonage : au PLU la parcelle était UD1 au PLU = UP2b. Demande un zonage en UP4 et suppression de l'ER. Cette parcelle est en zone rouge dans le cadre du PPRi.

Economie / Tourisme

Une requête de la commune concernant une demande de rajout de linéaire commercial sur l'avenue P. SIRVENT.

Equipement

Deux demandes de la commune concernant un changement d'affectation d'ER.

Logement/ Habitat / Mixité sociale

- Une pétition comportant 201 signatures s'opposant au projet dit des "Mourgues", sur la commune de Plan-de-Cuques. Ce projet de logements sociaux est adossé au développement de la LINEA RD.4D, impliquant ainsi une importante période de travaux.
- La requérante critique également la mauvaise prise en compte des voies d'accès et de la concertation citoyenne.
- La commune demande de rajouter une SMS de 30% sur parcelles AO 94, 110 et 111 conformément au projet de 42 logements dont 14 sociaux. (Avenue Paul Sirvent)

Protection de l'environnement

Les observations concernent toutes des suppressions ou modifications d'EBC et/ou d'EVP, à l'exception d'une qui demande un renforcement des protections.

Risques

Ce thème a suscité de nombreuses rencontres avec la population et une pétition comportant 25 signatures portée par; l'association "ADRIJ" et les riverains du "jarret" qui s'interrogent ou s'opposent aux diverses modifications notamment d'ER que préconise le PLUI en application du PAC "bassin versant de l'Huveaune." Il s'agit de préoccupations légitimes eu égard au risque, et à l'implantation actuelle d'habitations ; il nous a semblé que la population riveraine souffrait d'un déficit d'informations de la part de MPM.

Urbanisme général

L'essentiel des observations très nombreuses concerne des demandes d'évolutions de zonages relatives à la modification ou à l'obtention des "droits à construire" notamment

Des futurs riverains demandent la réduction de hauteur à R+2 des futures ensembles "ICADE" prévues à R+3 (parcelle AO0033).

Urbanisme opérationnel

L'association "COLINEO" déplore que des OAP s'étalent sur des terres agricoles et/ou cultivées en contradiction avec les objectifs du Scot, du Plan Climat, du Projet alimentaire territorial et de la stratégie locale pour la biodiversité de la mairie de Marseille en cours de création.

OAP – PDC 01 Plaines Ouest : permet urbanisation de 6 à 7ha de terres cultivées sur les 8ha du projet, demande annulation du projet et requalification en zone agricole.

Voirie/ Mobilité

L'essentiel des requêtes concerne des demandes de modifications ou de suppression d'ER notamment les ER 60 et 63 destinés à des parkings.

De nombreuses observations concernent les emplacements réservés liés à la voirie urbaine "Linea" en projet depuis de nombreuses années et dont la faisabilité semble incertaine, par conséquent le public s'interroge quant au bien-fondé de ces ER.

8.5.2.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

PADD

2 observations qui auraient eu pour conséquence de modifier le PADD qui par conséquent n'ont pas reçues d'avis favorables.

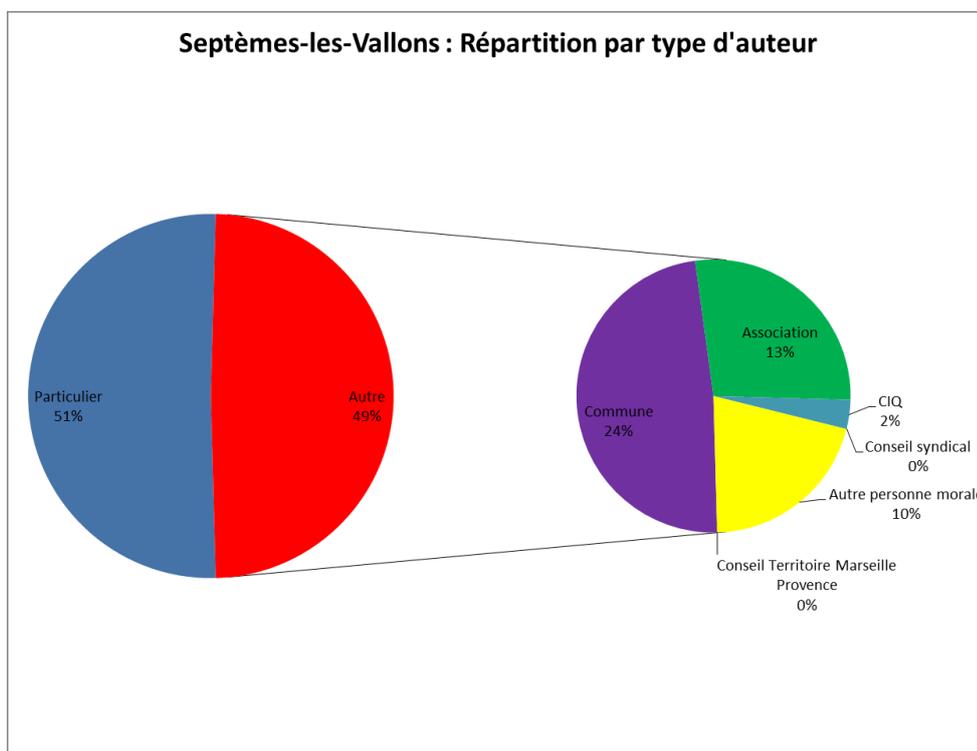
Règlement graphique

Les observations concernent des modifications de zonage et la protection de l'environnement.

8.5.3 SEPTÈMES-LES-VALLONS

8.5.3.1 Typologie des observations

Le nombre de requêtes pour la commune de Septèmes-les-Vallons s'élève à 118.



La décomposition des 118 requêtes est la suivante :

- Mairie de Septèmes-les-Vallons : 23 soit 19% des requêtes
- Mairie des Pennes-Mirabeau : 5
- Particuliers : 60 soit 52%
- Associations : 16 requêtes
- CIQ : 2 requêtes
- Autres personnes morales : SCI, Sociétés, ... : 12 requêtes soit 10%

Trois associations sont intervenues pour 16 requêtes :

- Une avait pour but la protection et la défense de son environnement propre (Action Environnement Septèmes et Environ-AESE) pour 2 requêtes en EVP

- Une avait pour objectif la protection de son patrimoine (Septèmes Mémoire et patrimoine) pour 12 requêtes en inventaire,
- Une (Grande fédération de pétanque et de jeux de boules provençales) avait pour but le jeu de boules de loisirs en zonage

Un CIQ, Comité d'Intérêt de Quartier venu pour la protection du patrimoine.

Un Collectif des habitants de vieux Caillols pour l'annulation d'un permis de construire.

6 sociétés pour 12 requêtes pour :

- Déclasser d'EBC : SCI Massif de l'Etoile, 1 requête,
- Signaler des tuyauteries de gaz : GRTGAZ, 1 requête,
- Ajuster le règlement : VEOLIA, 3 requêtes dont 1 doublon,
- Modifier règlements de zone : Lafarge, 4 requêtes soit 3 modifications et 1 extension,
- Une dérogation marginale de construction pour la maison d'accueil des tourelles,
- 1 changement de zonage et 1 suppression d'EBC : SCI La caravelle.

La plupart des demandes ont porté sur des modifications de zonage rendant les parcelles plus constructibles, la plupart du temps justifiées par le souci de léguer un terrain à leurs enfants.

Plusieurs sociétés sont venues pour des modifications de règlement dans le souci de la continuité de leurs exploitations ou de leur mise en œuvre (éolien).

Des associations d'environnement et de protection du patrimoine sont intervenues chacune en ce qui les concerne.

Sur les 118 requêtes ont été relevés 21 doublons.

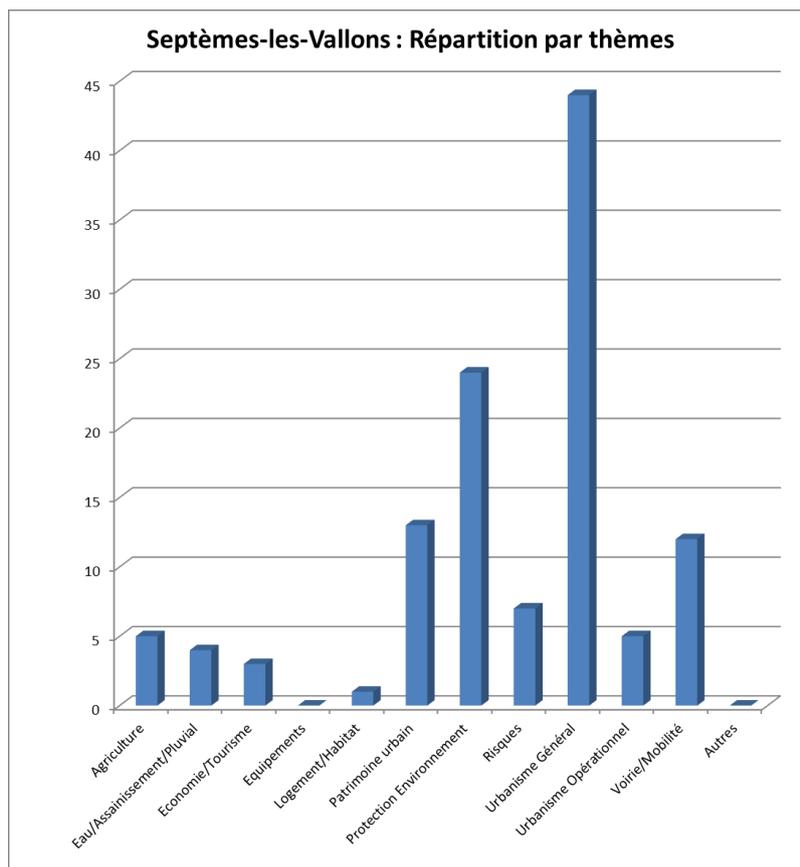
Aucune pétition n'a été apportée à l'enquête.

8.5.3.2 Observations de la mairie de Septèmes-les-Vallons

La ville de Septèmes-les-Vallons a déposé une observation comprenant 23 requêtes afin de :

- Demander 5 corrections d'erreurs dont un repositionnement d'ER,
- Maintenir, adapter ou, corriger à la demande de l'Etat, 7 zonages avec risque feu,
- Constater la prise en compte au PLUi d'un avis inondation de l'Etat,
- Prendre en compte de 3 ER (2 suppressions et 1 ajustement),
- Maintenir 2 zones en réserve foncière,
- Procéder à 2 ajustements d'OAP dont 1 incluant 2 parcelles d'un stand de tir,
- Rajouter une servitude d'usage sur l'oliveraie AY66,
- Maintenir 2 zones contre l'avis de la commune voisine (1 pour les petites entreprises et 1 loin de cette commune),
- Rappel de l'intervention de la DRAC sur le site des Mayans.

8.5.3.3 Analyse des observations par thèmes



Agriculture

Les 5 requêtes concernant ce volet avaient pour but de pouvoir rendre constructibles des parcelles mais ont aussi concernaient deux demandes spécifiques d'éco-pastoralisme et de plantation oliviers.

Eau / Assainissement / Pluvial

3 requêtes identiques visaient à rendre un terrain voisin inconstructible pour échapper au risque d'inondation et une demande pour une suppression d'ER pour ouvrage pluvial.

Économie / Tourisme

Deux requêtes concernaient la zone AU2 jouxtant les Pennes Mirabeau inquiet du trafic qu'elle occasionnerait sur leur route non dimensionnée alors que cette zone devrait être de faibles mouvements viaires.

Une autre requête de dernier instant de la commune concerne le changement d'un linéaire commercial.

Logement / Habitat

Les deux seules requêtes imputées à ce volet sont des erreurs d'affectation.

Patrimoine urbain

Ce nombre (13 requêtes), qui paraît faible, ne reflète pas l'engouement du patrimoine pour le public. En effet, généralement, la plupart des requêtes émanent de personnes individuelles pour un intérêt particulier alors que les demandes d'intérêt patrimonial sont portées essentiellement par des représentants types

association, CIQ et même individuel pour un groupe de personnes appartenant ou pas à leurs structures. Les demandes de protection ont dépassé le cadre de la ville concernée.

Protection de l'environnement

Espaces Boisés Classés :

Trois suppressions d'EBC ont été demandées pour un parc photovoltaïque, une décharge de terre et une constructibilité de particulier.

Espaces verts protégés :

Les espaces verts protégés n'ont fait l'objet que d'un intérêt. Il s'est porté sur la protection du ruisseau de la Caravelle et de celle des zones humides.

Risques

Risque Incendie : La mairie a, avec une demande générale, contribué dans les derniers jours pour ajuster, maintenir, adapter ou, corriger à la demande de l'Etat, 7 zonages avec risque feu notamment pour tenir compte de la mise en place de moyen de lutte contre l'incendie, route de la télévision.

Urbanisme général

Zonage : La quasi-totalité des requêtes porte sur le zonage. Pour les particuliers il s'agit de rendre les parcelles constructibles ou de supprimer des petites surfaces EBC. La commune demande également des modifications qui n'auront pas été portées à connaissance du public. On notera également les préoccupations des industriels pour l'extension de leurs zones d'exploitation carrières ou décharges mais aussi de particuliers avec de grands projets hôtelier, sportif ... en zone verte mais aussi de réalisation d'un champ photovoltaïque.

La zone AU2 des Cadeneaux, qui serait la dernière réserve foncière réservée à l'économie de la commune, se voit en discussion avec la ville voisine des Pennes Mirabeau.

Urbanisme opérationnel

La temporalité de l'urbanisation de la zone AU1, Sud centre-ville, est différente de la zone à urbaniser de la friche industrielle historique et fait que cette zone ne sera pas intégrée au périmètre de l'OAP Centre-Ville/Gare. Cela aurait pourtant permis de porter une réflexion plus large pour dégager une harmonisation ou des transitions entre ces deux entités.

Par ailleurs il faut remarquer la requête en fin d'enquête par la mairie pour l'intégration de deux parcelles à l'OAP des Mayans.

Voirie / Mobilité

5 ER ont fait l'objet de demandes de suppression tandis que 4 créations ont été demandées : l'immeuble voisin pour élargir chemin son écolier spontané le long de la voie ferrée et 3 pour une piste cyclable Bedoule à Nelson Mandela.

8.5.3.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

PADD

1 observation de la mairie des Pennes-Mirabeau contre la zone AU2 qui aurait eu pour conséquence de modifier le PADD n'a par conséquent pas été reçue d'avis favorables.

Règlement écrit

Les 4 observations concernent une demande de modification du PDA (dont un doublon) sur ferme et bastide du XIXe s.

OAP

Les observations concernent l'OAP des Mayans pour les points suivants :

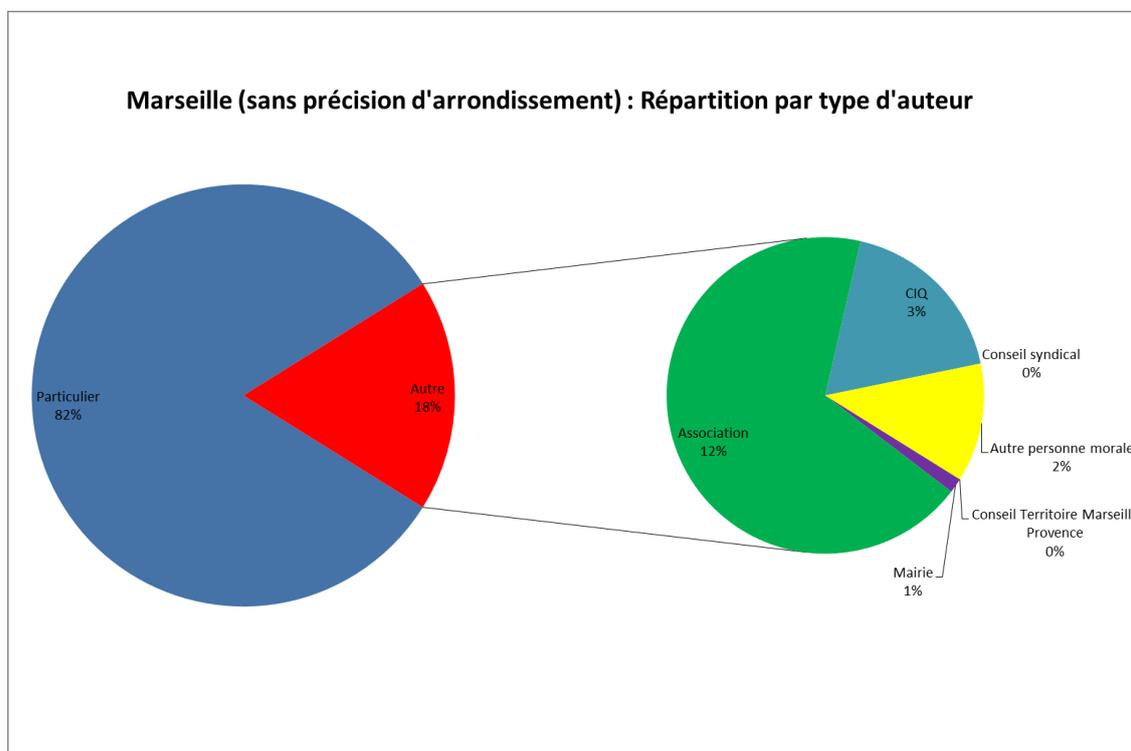
- des canalisations gaz GRDF
- le déplacement des deux parcelles du champ de tir dans l'OAP

8.5.4 MARSEILLE (SANS PRÉCISION D'ARRONDISSEMENT)

8.5.4.1 Typologie des observations

Le nombre de requêtes sur Marseille sans précision d'arrondissement s'élève à 743.

De nombreuses requêtes qui sont présentes dans "Marseille" sans précision d'un arrondissement, ont également été transmises dans les secteurs concernés par ladite requête et se retrouvent donc dans d'autres analyses d'observations.



Le nombre de requêtes analysées est de 743, elles ont été déposées par :

- Mairie de Marseille
- Mairie du 11ème et 12ème arrondissement de Marseille
- Euroméditerranée
- Conseil Citoyen
- GRT Gaz
- Aix Marseille Université
- Association Gratte Semelle
- Association Un centre-ville pour tous
- SCI Château Berger
- CLCV Association de locataires
- Génération Marseille
- Collectif Laisse Béton
- Association BZZZ Les Amisculteurs
- Association Colibris Marseille
- Association Aires coop et Vue sur Vert
- Fondation Abbé Pierre
- Conseil d'Administration de la CAF
- Camard La France Insoumise

- Ligue des Droits de l'Homme
- CIQ Arenc-Villette
- CIQ l'Estaque Riaux
- CIQ 16ème Arrondissement
- CIQ Saint Lazare Racati
- Habitat et humanisme Provence
- Collectif de quartier / autour de 100 participants
- Collectif s
- Cabinet ADDEN Méditerranée
- Comité du vieux Marseille
- Assemblée de la Plaine
- Groupe Atelier 3C
- AMB Architecture
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille Provence
- Fédération des CIQ du 16ème arrondissement de Marseille
- Assistance Publique – Hôpitaux de Marseille
- CAUE 13

Les autres requêtes ont été déposées par des particuliers et portent sur des préoccupations générales qui ont aussi été émises et développées par les Associations et Collectifs, mais aussi sur des demandes personnelles.

Le secteur concerné par les requêtes représente « Marseille » sans précision d'un arrondissement. La majorité des observations et demandes ne seront donc pas émises en fonction d'une situation particulière d'un arrondissement, mais de manière générale elles portent sur des réflexions sur la qualité de vie des habitants et des quartiers en ayant comme priorités la préservation de l'environnement mais aussi et surtout le bien être de chacun.

Les thèmes qui sont le plus souvent abordés portent sur le logement, avec les logements sociaux, la mixité sociale, la répartition des logements, les espaces verts, avec des demandes de nouvelles créations et de protection et sauvegarde, la mobilité, avec une forte demande de développement des transports en commun mais aussi de liaisons douces, préoccupation liée aux problèmes de stationnement dans la ville mais aussi en périphérie dans le cadre de parking "relais" et enfin moins de densité et surtout de hauteur des immeubles.

8.5.4.2 Observations de la Mairie de Marseille

La Mairie de Marseille a déposé 3 dossiers de requêtes

- Un dossier d'observation important pour la création d'emplacements réservés pour l'aménagement et/ou la requalification des berges de l'Huveaune (8e, 10e, 11e arrondissements soit planches C52, 53, 48, 49, 42, 43, 50, 51). Demande de la Direction de l'Environnement et du Cadre de Vie en date du 9/11/2018 de prise en compte des résultats de l'étude de faisabilité pour cheminement doux (matérialisation des emprises nécessaires).
- Un tableau récapitulatif de 86 observations dont une quinzaine sans objet :
 - 1/ Création d'un ER chemin de la Martine
 - 2/ Modification de zonage en UP2 traverse de la Buzine (13011)
 - 3/ Mise en place d'un ER rue Raphael Ponson (13008)
 - 4/ Mise en place d'une servitude d'attente avenue de la Pointe Rouge/ Bd Jourdan Barry
 - 5/ Modification du zonage en Uet1 ou UQ 52 rue de la Treille (13011)
 - 7/ Reclassement en UP1 du lotissement du chemin de la Betheline (13013)

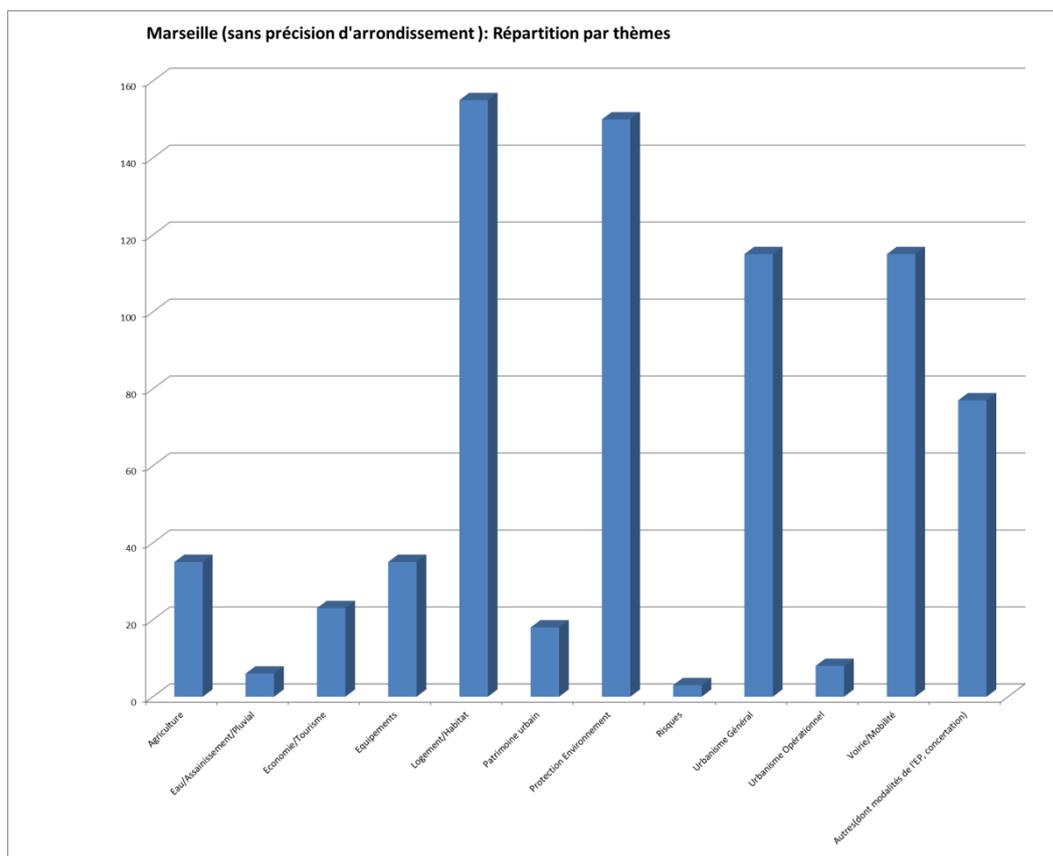
- 8/ Supprimer Uqp pour Ns petite route d'aubagne (13011)
- 11/ suppression ER M03/024 rue Hoche (13003)
- 12/ Modification du texte de la pastille EI 107, 94-96 avenue du Merlan (13014)
- 13/ Suppression pastille EB 288 « la Granette » 91 chemin St Joseph/Ste Marthe (13014)
- 14/ Modification zonage en UC2 terrains en enclave du PAE Paranges
- 15/ Modification zonage pour permettre des logements terrains « Taillades » ZAC Ste Marthe (13013)
- 16/ Rajout marge de recul Bricomarché de St Just, angle Bd Dussert (817C 0031)
- 27/ Modification du zonage en Ubt ou ajustement règlement Ubp 114 vallon des Auffes (13007)
- 28/ Modification de la hauteur en limite (passer de 13m à 18m) sur plateau sportif OAP13 Luminy
- 29/ Supprimer la limite de hauteur sur un côté pour parcelle sur la rue d'Anthoine
- 30/ Modification du zonage UQM1 en UQM2 et pôle de vie, 1 bd Charles Livon (13007)
- 31/ Modification ER, zonage UQM2, et pôle de vie sur Parc Chanot, zone UA Rabatau
- 32/ Rogner légèrement EBC au Sud, Sud/oue 52 rue Levat
- 33/ ER pour espace vert public 29 rue Jeanne Jugan (13004)
- 34/ Extension ER M08/027 allée Callelongue et traverse Paul (13008)
- 35/ Classer espace vert en EVP 3 28 av Ferdinand Flotte (13008)
- 36/ Modification du règlement pour changement de destination à usage de logements 18 bd Salyens
- 37/ Suppression ER voirie M09/024 20 Bd Ganay (13009)
- 38/ Création de 2 ER voirie VSN et BRGM Luminy (13009)
- 39/ Déclassement d'un secteur de protection paysagère sur Luminy, vallon de Vaufrèges
- 40/ Modification UQP en UEb2 Chateau Regis, av Saint Menet (13011)
- 41/ Trois ER à supprimer av du Capitaine Geze : M14-094, M140-91, M14-093 (13014)
- 42/ Modification zonage UQ1 en Ueb2 et suppression EVP2, Bd Henri Barnier/André Roussin (10016)
- 43/ Demande de reclassement des bâtiments de Parc Borely de UV3 en UC2 (13008)
- 44/ Augmentation de la hauteur en zone UAa à 22m sur Actisud, chemin du ruisseau Mirabeau (13016)
- 45/ Reclassement de la plage du Roucas Blanc en Uvp pour accueil jeux olympiques en 2024 (13008)
- 46/ Evolution règlementaire du site Dromel-Montfuron, et parking relais à la Gaye (13009)
- 47/ Passage de A2 en activités économiques (dont commerces) 90 à 110 avenue des peintres roux
- 48/ Inscription zone de logements dans OAP des Caillols, terrain de la CPAM,
- 49/ Création d'un nouveau secteur dans OAP des Caillols, à proximité du hameau des Contes
- 50/ Modification dans l'OAP de MRS020, station d'essence Casino
- 51/ Modification ER15-717, 15-720 et 07 SV 21, Notre Dame Limite, La Solidarité.
- 52/ Suppression ER16-064, 155 chemin de la Nerthe
- 53/ Changement de zonage, chemin du Four de Buzé
- 54/ ZAC de Ste Marthe : Corriger le tracé de ER M14 050
- 55/ ZAC de Ste Marthe suppression de l'ER élargissement sur une partie du chemin
- 56/ ZAC de Ste Marthe, suppression de l'ER EL 026

- 57/ ZAC de Ste Marthe, création d'un ER
- 58/ ZAC de Ste Marthe, changement de zonage de l'ilôt 25A de Uct2 en UAe2
- 59/ ZAC de Ste Marthe, modification de zonage
- 60/ Erreur de nom de voie rue Madeleine de Valmalète
- 61/ Secteur Besson Giraudy, erreur de report des EBC présents au PLU, oubliés dans le PLUi
- 62/ Secteur Besson Giraudy modification périmètre d'attente
- 63/ Secteur Besson Giraudy, suppression de l'ER M14 080
- 64/ Rétablir ER 04-027 du PLU, Opération Grand Centre-Ville, pôle Chape
- 65/ Suppression des ER 12-114, 12-174, 12-190, 111 rue St Jean du Désert
- 66/ Modification du zonage A2, Projet des Caillols, parcelle 212872 E0027
- 67/ Création d'un ER au Frioul,
- 68/ Suppression ER 07-703 220 rue d'Endoume (13007)
- 69/ Prolongement de l'ER de l'impasse de Marie de Sormiou au droit du garage du Corbusier
- 70/ Suppression de la protection EB304 au Cabot, limite ZAC vallon de Regny
- 71/ Création d'un ER pour parking relais à Redon Fanga (13009)
- 72/ Suppression ER W001 à Callelongue
- 73/ Suppression ER 15 rue Marius Brémond
- 74/ Modification ER voirie M12-82, bd Berthier et traverse de la Dominique
- 75/ Modification de l'OAP20, changement d'intitulé pour pôle d'équipements publics
- 76/ Déplacement ER009 de l'école vers le terrain des faïenciers
- 77/ Modification de l'OAP20, sur la trouée paysagère entre avenue Malosse et Bd des Libérateurs
- 78/ Création d'emplacements réservés pour l'aménagement des berges de l'Huveaune (13010-13011)
- 79/ Création ER pour équipements publics PAE Saint Loup, 110 bd Pont de Vivaux (13010)
- 80/ Suppression ER M1201420 uniquement sur la parcelle 872D230
- 82/ Suppression de la protection EB 288 au chemin de Saint Joseph
- 83/ Fermeture d'une fenêtre EBC sur le Parc Borely
- 84/ Suppression de la protection EB 304, ancien chemin de Cassis
- 85/ Erreur graphique, EB94 mal positionné 31 bd de Saint Loup,
- 86/ Modification de fiche EL107, un seul bâtiment à protéger.

La Mairie de Marseille a également déposé :

- Pour le secteur 1 : 1 observation
- Création d'un ER pour une réserve d'eau potable de 250m3 en cas de rupture des canalisations sous-marines.
- Pour le secteur 2 : 1 observation
- Supprimer l'élément graphique relatif à la limitation de hauteur sur un côté de l'axe. La prescription de hauteur limite la hauteur des constructions sur la parcelle prévue pour accueillir le futur équipement aquatique et les autres bâtiments associés au projet. Condition trop contraignante et plus restrictive que le Règlement.

8.5.4.3 Analyse des observations par thèmes



Agriculture (35 requêtes)

Préserver les terres agricoles de "qualité équivalente" comme prévu dans le SCOT et les zones agricoles en général.

Développer l'agriculture urbaine, création de fermes urbaines.

Ce domaine a été abordé mais sans trop de détails, la préoccupation de certains portait sur de l'agriculture urbaine genre "jardins familiaux".

Ces aménagements d'espace apportent une meilleure qualité de vie.

Eau / Assainissement / Pluvial (6 requêtes)

Protection des cours d'eau (Huveaune) et aménagement des berges dans le cadre de la prévention des inondations.

Prévoir des retenues collinaires et des bassins de rétention dans le parc des calanques

Améliorer l'accès à la mer surtout sur le port.

Préserver la circulation des capillaires des ruisseaux et maintenir l'équilibre des sols.

Domaine sur lequel il n'y a pas eu beaucoup d'observations, les problèmes de retenues collinaires étant par ailleurs traités dans le Parc des Calanques.

Economie (23 requêtes)

Préserver et développer le commerce de proximité, en particulier les non franchisés en centre-ville et abaisser le seuil des 1000 m².

Ne plus privilégier les grandes surfaces.

Développer les zones d'activité existantes.

Cette préoccupation était surtout orientée sur les grandes surfaces qui auraient une place trop importante.

Une autre observation a été de redynamiser les entreprises qui végètent plutôt que de créer systématiquement de nouvelles structures.

Equipements (35 requêtes)

Créer plus d'emplacements réservés pour les équipements publics de proximité.

Demande de plus d'écoles, de mobiliers urbains.

Créer de nouvelles piscines ou réhabiliter celles existantes.

Prévoir dans les nouvelles constructions, les infrastructures publiques correspondantes : crèches, écoles...

Mise à jour des emplacements réservés.

Il est revenu à plusieurs reprises que les constructions nouvelles ne peuvent être envisagées sans étudier leur impact sur la circulation automobile et surtout les équipements qui feront cruellement défaut (écoles, crèches, activités sportives, piscines...).

Logement – Habitat (155 requêtes)

Comme les orientations ne sont pas encore fixées, il est nécessaire qu'elles soient partagées avec les habitants dans le cadre de l'élaboration, en cours, du PLH.

Rééquilibrage territorial, Nord-sud, centre et périphérie pour le logement social.

Créer des ratios de logements sociaux.

Baisser le seuil au-delà duquel les logements sociaux s'imposent.

Agir sur les promoteurs pour que la règle ne soit pas détournée.

Mettre en place des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés pour les logements sociaux.

Créer une dynamique des logements « très sociaux ».

Agir sur les promoteurs pour que la règle ne soit pas détournée.

Se préoccuper des « gens du voyage », migrants... en créant des aires aménagées.

Le thème de la mixité sociale, de l'habitat social et de sa répartition équilibrée dans Marseille est revenu dans beaucoup de requêtes.

Patrimoine Urbain (18 requêtes)

Extension de l'AVAP à tout le territoire de Marseille.

Création de plus de parcs et jardins et prévoir leur protection.

Préservation des bastides et de certains bâtiments remarquables.

Protection environnement (150 requêtes)

Classement de tous les parcs, jardins et espaces verts en EVP ou EBC

Création de beaucoup plus d'espaces verts avec une extension de l'AVAP

Réflexion sur le climat : incidence des transports et voiries sur la qualité de l'air Limiter les pollutions (sonores et atmosphériques) provenant des bateaux de croisière à quai..

Développer la conception bio-climatique des bâtiments.

Arrêt de l'étalement urbain.

Littoral : agir contre la continuité du bâti pour un meilleur accès à la mer.

35 personnes ont manifesté leur opposition à la création d'un parking sous le parc Longchamp.

L'environnement est, avec le logement, la préoccupation majeure de la population.

Risques (3 requêtes)

Zones inondables : ne pas pouvoir construire en Rez de chaussée

Faire respecter la loi littorale et reculer l'implantations des bâtiments en bord de mer.

La population est très peu concernée par ce thème.

Urbanisme général (123 requêtes)

Abaisser la densité en centre-ville.

Créer des emplacements réservés pour le logement social.

Les planches graphiques et OAP doivent traduire les servitudes et emplacements réservés.

Laisser les "noyaux villageois" en état et ne pas prévoir d'augmentation de densité.

Revoir le règlement à la baisse pour les hauteurs d'immeubles.

Ne pas prévoir dans ces quartiers des élargissements de voies ou création de nouvelles.

Mise en place d'une OAP centre-ville, mais surtout développement des activités dans les OAP en concertation avec les habitants.

Les orientations des OAP doivent être contraignantes vis-à-vis des promoteurs.

Respecter l'adéquation entre les constructions nouvelles et les possibilités de mobilité locale.

Détailler le projet qui se cache derrière des emplacements réservés qu'il faut d'ailleurs revoir.

OAP Cité Radieuse : 20 personnes se sont manifestées contre, et 5 contre la création de l'hôpital privé.

Voirie / Mobilité (115 requêtes)

Donner la priorité aux transports en commun, tram et métro, surtout pour les quartiers Nord.

Prévoir des parkings relais en périphérie.

Construction de parkings mutualisés pour les logements.

Développement des modes de transport doux avec pistes cyclables sécurisées.

Meilleur nettoyage des voiries.

Imposer des servitudes de passage pour les piétons dans les résidences de plus de 0,5 ha.

La lutte contre la pollution atmosphérique est liée à la fluidité de la circulation et au nombre de véhicules dans le centre-ville.

Enquête et concertation

50 requêtes ont porté sur des demandes de meilleure concertation.

Dans une grande majorité, le sentiment est que l'élaboration du PLUi n'a pas été partagée avec la population. Elle demande à participer à l'élaboration des différents documents : PLH, PDU, PLUI, SCOT et OAP.

Le principe mis en avant est celui d'une « concertation continue » dans le cadre d'une démarche démocratique et participative.

Sur l'enquête publique proprement dite, il ressort que le PLUi est difficilement appréhendable pour les citoyens car beaucoup trop de documents dans le dossier.

Pourquoi le PLH et le PDU n'ont-ils pas été élaborés avant le PLUi ? Cette question a été posée plusieurs fois.

Le contenu et la procédure sont codifiés (code de l'urbanisme). La complexité du document est liée à la multiplicité des attentes du code pour ce document, elle-même issue de l'imbrication législative des dernières années.

Des requêtes particulières ont porté sur : EBC Roucas Blanc, stationnement quartier Gratte semelle Roucas Blanc, aménagement de surface de la L2 à Bois Luzy, tranchée couverte OAP Pointe Rouge, protection de bastide OAP Legré Mante.

Plusieurs requêtes reprennent les sujets abordés par l'« Union Calanques Littoral ».

Quelques demandes hors sujet portent sur l'hygiène et salubrité publique : containers enterrés, nettoyage des trottoirs.

Requêtes sur des points particuliers :

- Mairie de Marseille, création d'emplacements réservés (berges de l'Huveaune)
- Aix Marseille Université, suppression ou recul marge de recul, revoir l'inscription de certains bâtiments
- GRT Gaz, concerne les OAP MRS-02
- Aix Marseille Université, demande que la destination "habitation" soit autorisée dans toutes les zones UQM, UQM2 et UQMH
- SCI Château Berger, demande particulière de déplacement d'un EBC
- Euroméditerranée, demande d'identification de zones
- Demande particulière de changement de zonage de UP4 vers UC5
- Euroméditerranée dans les zones sUeE1 et sUeE2 reprendre les annexes pour assurer la cohérence
- Demande que soit exclue la prescription relative aux césures obligatoires dans la zone UB
- Demande pour l'Estaque Riaux un certain nombre de modifications
- Élué dans le 4^{ème} secteur, analyses et propositions
- APHM - demande de suppression d'EVP, modification de zone, suppression de plusieurs EBC, modification prescription mouvements de terrain, collectifs non autorisés 15 avenue Védrines (13009)
- Mairie du 11^{ème} et 12^{ème} arrondissement, remarques et demandes particulières.

8.5.4.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Il ressort de l'analyse des requêtes, qu'il est nécessaire de développer des actions pour la qualité de l'air, ainsi que des quotas pour les logements sociaux.

La préoccupation majeure est de pouvoir mieux respirer dans la ville : créations d'espaces verts et limitation de la hauteur des futurs bâtiments.

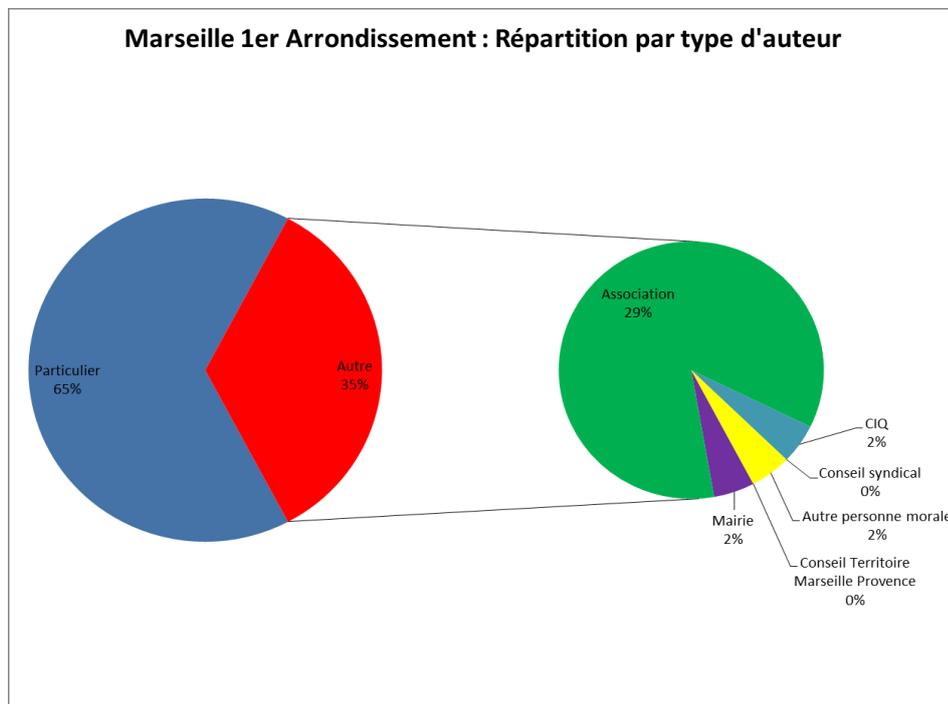
Le logement social ainsi que sa répartition dans la ville avec une mixité positive est un thème récurrent.

Il est demandé de prévoir la réalisation de petites unités pour les gens du voyage et de se préoccuper des logements très sociaux.

8.5.5 MARSEILLE SECTEUR 1, ARRONDISSEMENT 1

8.5.5.1 Typologie des observations

Pour le 1^{er} arrondissement de Marseille, 59 requêtes ont été traitées.



Les requêtes émanent de :

- Collectifs ou institutions (19) :
Ville de Marseille (1) – DR Ecologie Aménagement et Logement Marseille (1) – Assemblée de la Plaine (Le Guen) (6) – Conseil citoyen (De Cazenove) (5) – Collectif des Etudiants Architectes (3) – Association Gratte Semelle (1) – Assoc. Les Labourdettes (1) – SNCF Immobilier (1)
- Particuliers (40)

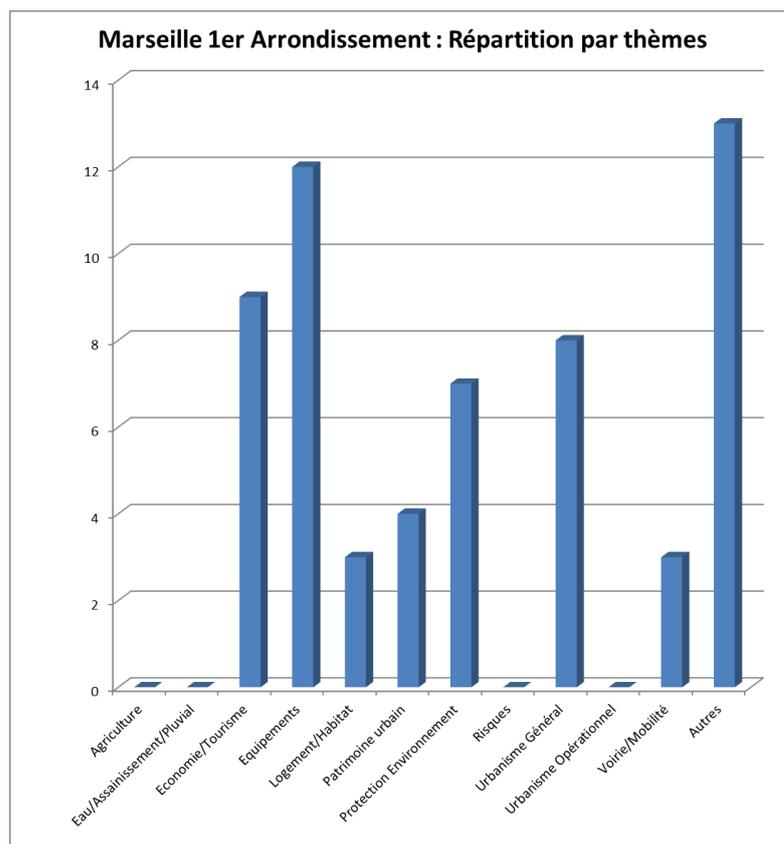
Dans l'ensemble, ces requêtes traduisent un sentiment (voire colère) lié au drame récent de la rue d'Aubagne. La volonté généralement exprimée vise à revaloriser ce quartier de centre-ville et les préoccupations sont multiples :

Plus de logements et des logements sociaux – création et protection d'espaces verts et d'équipements de proximité (crèche, école, espaces publics, centre sociaux...) – Abaissement de la limite de 100 logements pour 30% de logements sociaux - Amélioration de la qualité des transports et de la circulation - Linéaires commerciaux – Qualité des devantures et propreté - Création d'un chemin naturel des Catalans à Longchamp

Cas particulier de la requête « SNCF Immobilier » parvenue tardivement :

Un courrier de 12 pages comporte des requêtes multiples visant l'ensemble du territoire et plus particulièrement plusieurs secteurs de Marseille, ainsi que les communes de La Ciotat, Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins. Pour ce qui est du 1^{er} arrondissement de Marseille, la requête concerne l'OAP Quartiers Libres et comprend plusieurs sous-requêtes de nature à mettre en cause l'équilibre du projet Saint Charles.

8.5.5.2 Analyse des observations par thèmes



Les thèmes privilégiés concernent les **équipements** de proximité, la **protection de l'environnement**, **l'urbanisme général**, **l'économie**.

Ils traduisent le sentiment général d'un besoin de revalorisation du centre-ville, de son rééquilibrage et de sa dynamisation après le choc du drame de la rue d'Aubagne, la prise de conscience d'un besoin vital d'amélioration du cadre de vie, de sa socialisation équilibrée, de sa respiration.

Urbanisme général

La requête déposée par SNCF Immobilier, référencée 0304@4491*3 signale, pour ce qui concerne la gare St Charles, qu'il est nécessaire de ne pas parler d'un projet d'extension vers l'est, mais bien de la réalisation d'une gare nouvelle souterraine en plus de l'extension de la gare actuelle.

Urbanisme Opérationnel

La SNCF Immobilier propose pour la partie concernant l'OAP Quartiers libres, huit modifications du règlement graphique visant :

- la représentation de certains accès depuis le parvis,
- un adoucissement altimétrique,
- une impossibilité de réalisation du parcours piétons et cycles projeté, le maintien d'une prescription de servitude d'attente d'un projet d'aménagement global,
- la modification d'une légende de secteur,
- la modification de l'orientation et de l'ampleur d'un cône visuel,
- la correction de quelques erreurs de numérisation de sites,
- la requalification d'objectifs.

8.5.5.3 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

L'essentiel des requêtes concerne le **règlement écrit** (5), le règlement graphique (14) et des demandes non localisables sur un document (dont 7 hors sujet).

Règlement écrit

Les demandes, émanant de particuliers comme de collectifs, visent une augmentation des logements sociaux et une meilleure mixité sociale ainsi qu'une protection d'éléments remarquables situés hors AVAP.

Règlement graphique

Emanant également de particuliers comme de collectifs, ces demandes visent plutôt la protection des espaces verts et la création d'équipements de proximité.

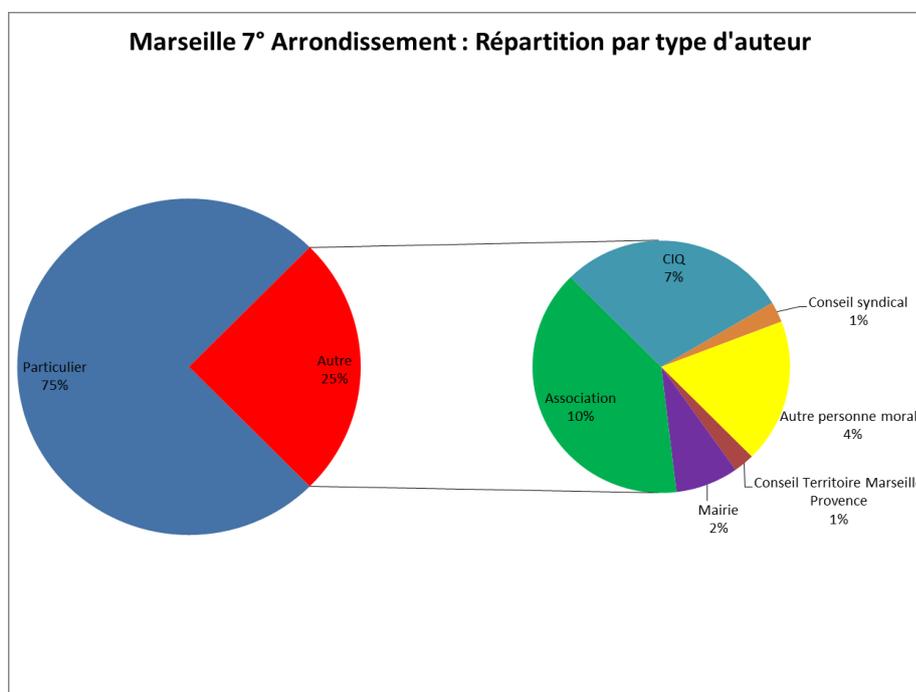
Autres (Projet)

Hormis les hors sujet, ces demandes qui émanent elles aussi de particuliers comme de collectifs, affichent globalement les mêmes préoccupations.

8.5.6 MARSEILLE SECTEUR 1, ARRONDISSEMENT 7

8.5.6.1 Typologie des observations

Pour le 7^{ème} arrondissement de Marseille, on relève 151 requêtes.



Sur les 151 requêtes relevées, 34 émanent de collectifs ou d'institutions :

- Mairie de Marseille (3)
- Conseil départemental 13 (1)
- Assistance Publique MP (3)
- CIQ 7ème (4)
- Association Gratte semelle (7)
- Collectif Laisse béton (2)
- CIQ 4 points cardinaux prophète (1)
- Association Ensemble mieux vivre dans notre ville Marseille (1)

- Comité du vieux Marseille (1)
- Collectif des habitants du chemin du vallon d'Oriol (4)
- Communauté du Châteauneuf Centre ND du Roucas (4)
- Syndic des Terrasses du Pharo (1)
- SCI les Docks du Canet (3)

L'association « Gratte-Semelle » a obtenu l'appui de « Laisse béton » et de 2 particuliers. Ses requêtes visent plusieurs points généraux et particulièrement les problèmes de stationnement et de circulation.

Les particuliers posent le plus souvent des revendications personnelles, mais le plus souvent, ils évoquent des problèmes plus généraux comme la mixité sociale, les équipements de proximité, l'environnement ou bien ils interviennent sur des points sensibles, comme :

- **Le Roucas Blanc**

De nombreuses requêtes demandent la fermeture de fenêtres constructibles ouvertes sur ce domaine dans le PLU 2013.

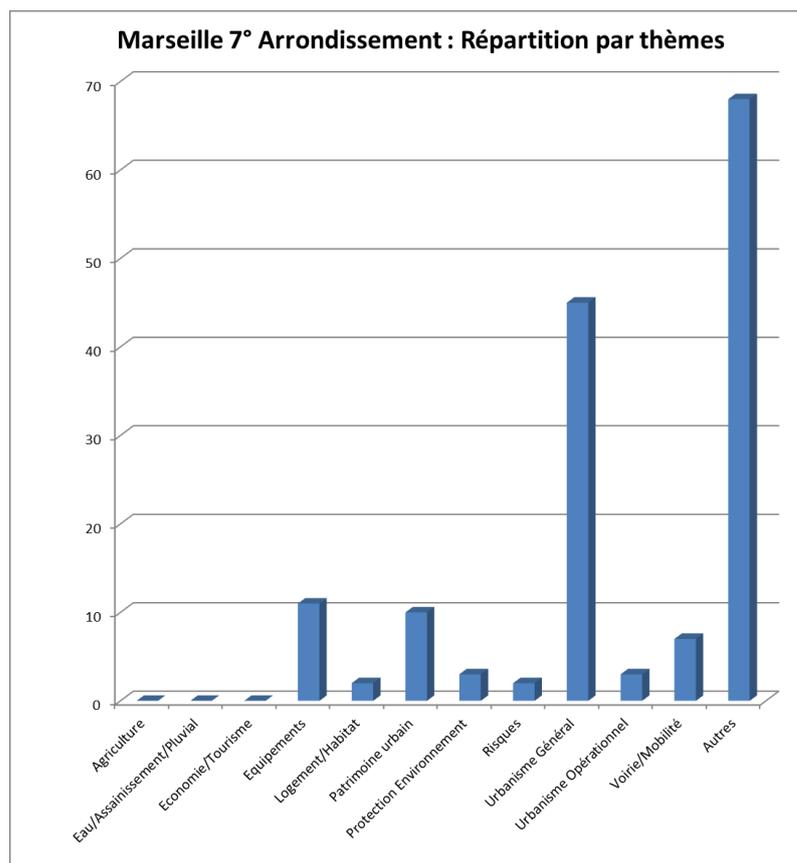
D'autres s'intéressent au projet hôtelier du château des Alpines. Le propriétaire envisage la création dans son domaine d'un hôtel en restanques de 180 chambres, d'une résidence hôtelière, et d'un centre des congrès. Il demande pour cela des modifications de zonage alors que sa propriété, incluse dans le domaine du Roucas dont l'entrée est protégée par une barrière gardée, est desservie par de chemins privés pour lesquels il bénéficie d'une servitude de passage vers son château qui a toujours été une propriété privée.

Une requête, déposée par un notaire, propriétaire riverain, s'oppose fortement à ce projet. Elle est accompagnée d'une PETITION signée par 10 propriétaires probablement riverains et soutenue par de plus de 20 requêtes particulières, soucieuses de préservation du site boisé et inquiètes des nuisances que la réalisation ce projet ne manquerait pas d'entraîner.

- Autre point sensible : **l'Anse du Pharo.**

Pour, dit-il, faire face au développement anarchique de cette zone, le maître d'ouvrage a confié à la SOLEAM la réalisation d'un projet de requalification de la zone par la réalisation d'un village nautique. Les riverains s'opposent fortement à ce projet craignant des hauteurs de construction excessives leur masquant la vue sur la mer, l'installation de grues, les nuisances liées à l'étroitesse du chemin d'accès, au bruit, aux risques de pollution...

8.5.6.2 Analyse des observations par thèmes



Les problèmes de zonage mobilisent la majorité des requêtes, qui concernent aussi le **patrimoine urbain**, les **équipements** et la **voirie**.

Le zonage concerne bien quelques particuliers pour leur propre parcelle, mais surtout des collectifs, tels « Gratte-Semelle », « Laisse Béton » et quelques autres, opposés à certains projets sensibles.

La suppression des fenêtres constructibles dans les EBC du Roucas Blanc, l'opposition à l'évolution du zonage pour création du projet hôtelier du château des Alpines, et au projet SOLEAM à l'anse du Pharo ou au risque d'urbanisation des friches du Frioul mobilisent l'essentiel des revendications

On note également une forte mobilisation pour la création d'équipements de proximité ainsi que pour la protection du patrimoine et de l'environnement (Vallon des Auffes, Catalans, St Victor, Vallon de l'Oriol, jardin Corderie, square Lamy...

Enfin les problèmes de voirie et de stationnement sensibilisent un certain nombre des requérants appuyés par « Gratte Semelle », particulièrement dans son quartier.

Protection Environnement

Requête concernant le projet pour le Château des Alpines : Dans le cadre d'un projet d'implantation d'un hôtel, le requérant demande 2 évolutions : zonage et EBC. Changement de zonage UR1 vers UR2 (zonage du PLU) avec une hauteur de 12m. Cette demande est justifiée par le projet du requérant de réaliser sur son domaine, autour du Château les Alpines un ensemble hôtelier de 180 chambres, une résidence hôtelière et un centre de congrès.

Une requête, déposée par un notaire (Decors), propriétaire riverain, s'oppose fortement à ce projet. Elle est accompagnée d'une pétition signée par 10 propriétaires (probablement riverains) et soutenue par plus

de 20 requêtes particulières, soucieuses de préservation du site boisé et inquiètes des nuisances corrélatives. Il est ajouté que l'accès au domaine du Château les Alpines, inclus dans l'emprise du Roucas Blanc dont l'entrée est protégée par une barrière gardée, est desservi par des chemins privés pour lesquels le Château, qui a toujours été une propriété privée, ne bénéficie que d'une servitude de passage.

Urbanisme général

Plusieurs requêtes (9) de riverains de l'anse du Pharo s'opposent à un projet en cours de transformation de la plage du Pharo en village nautique. Ils justifient leur démarche par l'énoncé de risques divers :

- Hauteur des immeubles masquant la visibilité sur la mer
- Présence de grues sur la plage
- Risques de pollution de la plage
- Encombrements de l'étroit chemin d'accès à la plage
- Nuisance par le bruit

Ils demandent de modifier le zonage UEs vers un zonage nature.

8.5.6.3 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

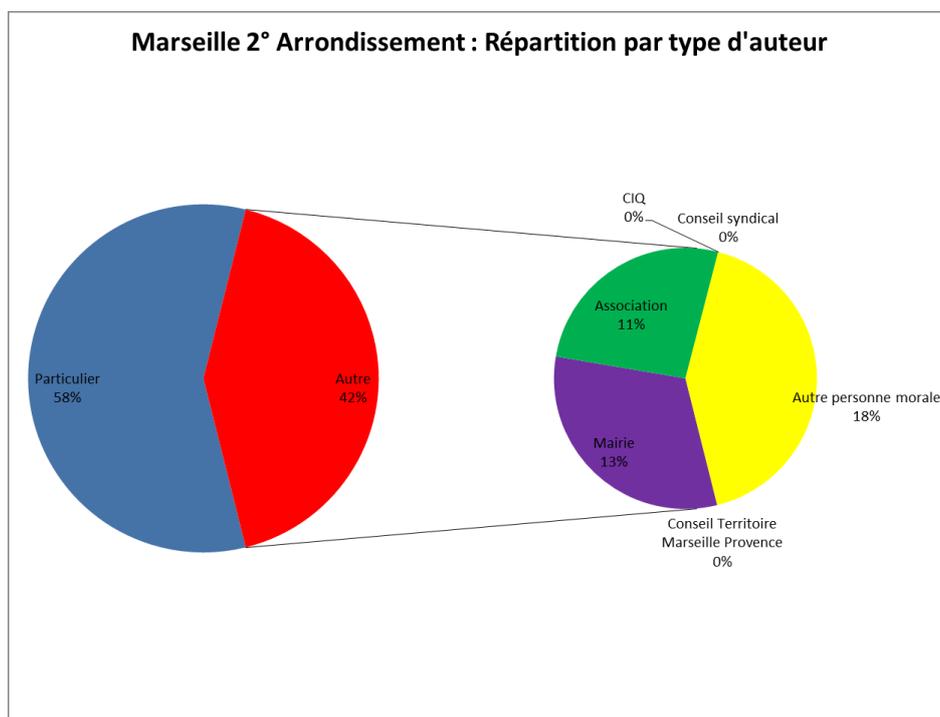
L'essentiel des requêtes concerne le **règlement écrit** (17) et le **règlement graphique** (109).

Les requêtes du règlement écrit émanent principalement de particuliers pour des considérations portant les protections patrimoniales et les problèmes de voirie et de circulation.

Les requêtes du règlement graphique, quant à elles, si elles sont majoritairement le fait de particuliers, émanent aussi très souvent de collectifs tels « Gratte Semelle », « Laisse Béton », « Ensemble mieux vivre à Marseille », Comité du Vieux Marseille, divers CIQ, Centre ND du Roucas, les habitants du Vallon d'Oriol, l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille.

8.5.7 MARSEILLE SECTEUR 2, ARRONDISSEMENT 2

8.5.7.1 Typologie des observations



Il a été reçu 45 requêtes qui concernaient :

- Mairie de Marseille (2)
- Mairie des 2^{ème} et 3^{ème} arrondissement (4)
- Grand Port Maritime de Marseille (8)
- Collectif (1)
- Conseil Citoyen du 2^{ème} et 6^{ème} arrondissement (4)
- Particuliers (26)

On peut constater :

- Il n'y a pas eu de requêtes de l'EPAEM Euroméditerranée,
- Le GPMM a déposé 8 requêtes qui concernaient des problèmes internes de gestion du domaine du Port.
- La Mairie des 2^{ème} et 3^{ème} arrondissements a surtout demandé la création d'emplacements réservés pour des espaces verts ou des équipements para scolaires, ainsi que la suppression de deux emplacements réservés dans le centre du quartier de la Belle de Mai, en accord avec une grande partie des commerçants concernés, ces demandes étant notées dans les requêtes concernant le 3^{ème} arrondissement

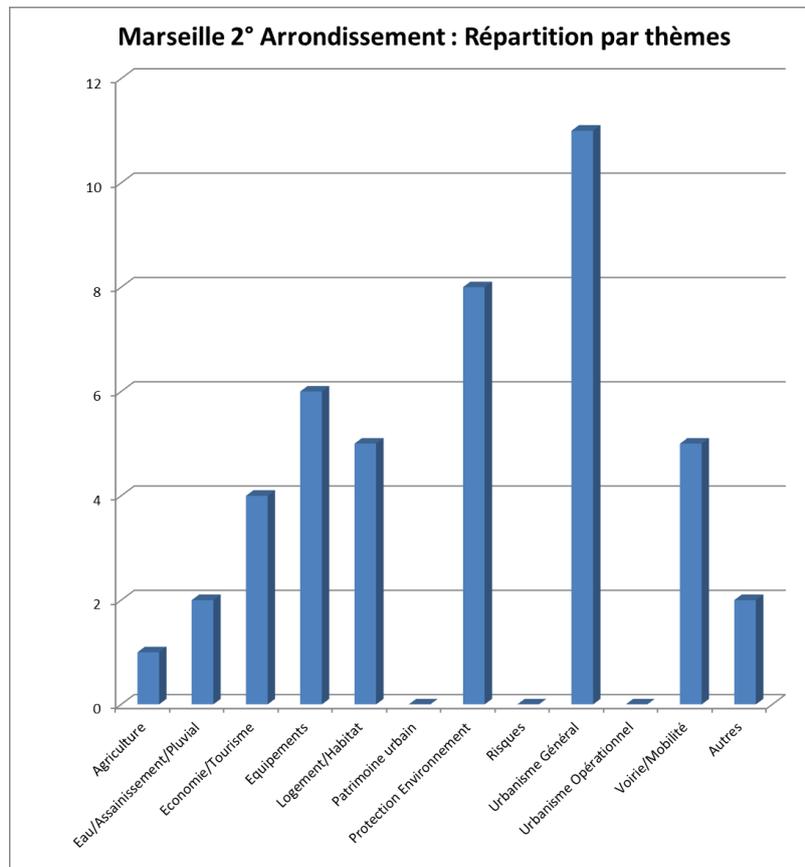
8.5.7.2 Observations de la mairie du secteur 2

La Mairie du Secteur 2 (2^{ème} / 3^{ème} arrondissement) a déposé les requêtes suivantes :

- Demande que les documents d'urbanisme réservent les emprises nécessaires pour les espaces verts et des équipements :
 - 40 rue Loubon, terrain proche de la future école

- station-service du Boulevard des Dames qui devrait cesser son activité
- terrain situé au carrefour du Boulevard Crémieux et de la rue Caravelle pour une nouvelle école
- Dans le quartier villageois de la Belle de Mai, la mairie demande que les réservations V089 et V090 soient supprimées avec une remise en place du "linéaire de protection des commerces et de l'artisanat",
- D'autres demandes portent sur la suppression de la réservation V088 et la modification de la réservation QV060.

8.5.7.3 Analyse des observations par thèmes



Agriculture

Une seule demande du Conseil Citoyen qui se préoccupe de la place du Refuge en émettant le souhait qu'elle devienne un jardin.

Eau/Assainissement/Pluvial

Le GPMM rejette directement les eaux pluviales provenant de la partie amont des terrains de l'Estaque. Le rejet des eaux peut se faire directement à la mer dans la mesure où il n'y a pas d'enjeu d'inondation, donc pas d'ouvrages de compensation à réaliser. Par contre la pollution par des matières en suspension, métaux lourds, ou autres, doit être traitée.

Une demande a été faite pour que l'accès à la mer dans la zone de l'Estaque soit facilité.

Economie/Tourisme

Le GPMM va déplacer son terminal Corse, pour cela des précisions sont à apporter pour l'OAP interface-ville-port.

Un particulier demande la suppression d'un emplacement réservé dans le secteur d'Euroméditerranée. Cette demande doit être examinée par l'EPA Euroméditerranée, au regard de la difficulté de réalisation de la voie et de l'intérêt économique apporté par le projet du requérant.

Equipements

Ceux-ci concernent des emplacements réservés et des linéaires ainsi que des aménagements locaux.

Logement/habitat

La demande porte sur les logements sociaux avec le seuil des 100 logements et les ratios de logements sociaux obligatoires.

Protection de l'environnement

Développer les espaces verts et les espaces publics dans l'arrondissement.

Demande des aménagements dans le port pour éviter la pollution des navires.

Urbanisme général

Le GPMM demande des modifications du règlement ainsi que des ajouts de destination dans son secteur.

Création d'ER pour créer des espaces verts.

Voirie/Mobilité

Des questions et des demandes sur le stationnement, les transports en commun et l'intermodalité.

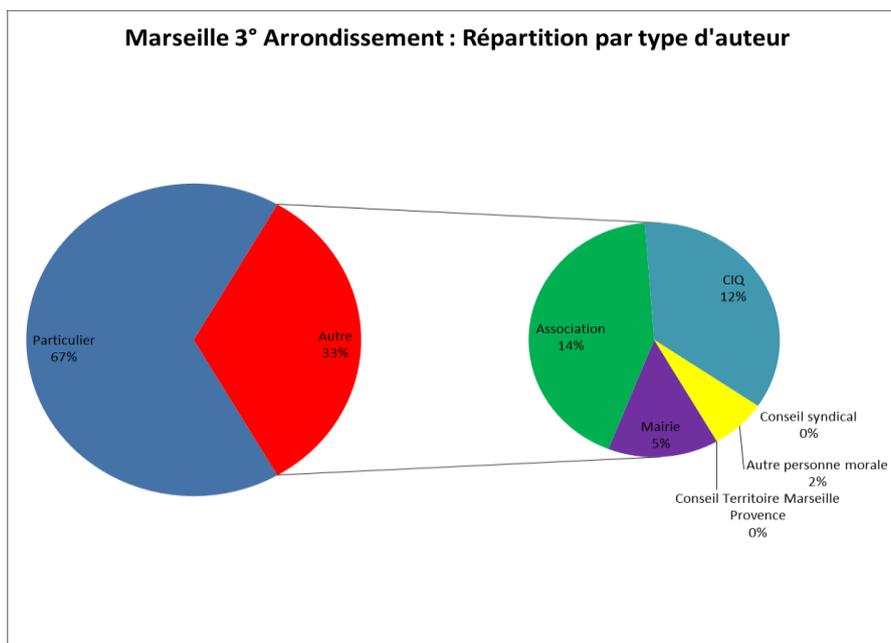
8.5.7.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Une demande du GPMM pour que l'OAP MRS 05, Euroméditerranée II, s'arrête à la limite de l'enceinte portuaire et que l'OAP MRS 08 prenne en compte la prescription de hauteur de 20 mètres.

8.5.8 MARSEILLE SECTEUR 2 ARRONDISSEMENT 3

8.5.8.1 Typologie des observations

Pour le 3^{ème} arrondissement, on dénombre 84 requêtes.



Ces 84 requêtes proviennent des auteurs suivants :

- Mairie de Marseille (1)
- Mairie du 2^{ème} et 3^{ème} arrondissement (3)
- EPAEM Euroméditerranée (1)
- CROUS (1)
- Collectif (6)
- Assemblée et Amicale de locataires (4)
- CLCV (2)
- C.I.Q (10)
- Particuliers (56)

On relève les pétitions suivantes :

- à la Belle de Mai, on relève une pétition de 12 signataires, face à un ER emplacement réservé qui pénalise les commerces de proximité.
- A Saint-Mauront, une pétition s'oppose à la création de la voie qui doit relier le Boulevard de Plombières à l'angle de l'avenue Bellevue.

On peut constater que la Mairie du 2^{ème} et 3^{ème} arrondissement qui a demandé la suppression d'emplacements réservés, dont deux dans le centre du quartier de la Belle de Mai, est en accord avec une grande partie des commerçants concernés.

Les points sur lesquels le nombre de requêtes a été le plus important, avec une certaine mobilisation, concernent :

- Les ER V-089 et V-090, dont le bénéficiaire est la Métropole Aix-Marseille Provence, ont pour objet

« Espace Public ». Les parcelles concernées sont occupées par 9 commerces et artisanat de proximité qui représentent le centre de l'îlot villageois du quartier de la Belle de Mai au croisement de la rue Loubon, du boulevard de la République et de la rue d'Orange. Les parcelles concernées sont occupées par des activités professionnelles qui représentent une forte activité commerciale de proximité. La démolition de ces bâtiments a été envisagée pour améliorer la circulation. Mais après avoir constaté que le stationnement dans les deux sens dans la rue et souvent en double file pouvait être maîtrisé, on peut demander de revoir les schémas de circulation ou de voies nouvelles avant de proposer de geler le développement de ces commerces.

Il est aussi demandé qu'un linéaire commercial soit mis en place.

La demande est appuyée par le CIQ de la Belle de Mai, la Mairie de Secteur, les commerçants concernés et des particuliers.

- Dans le Quartier de Saint Mauront, un emplacement réservé M03-031 est prévu, sur 10 m de large, pour la création d'une voie au profit de la métropole Aix Marseille Provence. Cette voie doit relier le boulevard de Plombière à l'angle de la rue Bellevue, en agrandissant l'impasse Collet. Les riverains ne sont pas favorables à ce projet, mettant en avant les problèmes de sécurité et de pollution pour les groupes scolaires voisins et les habitants.

Une pétition serait en cours, mais dont nous n'avons pas été destinataire.

L'intérêt de disposer d'une telle voie de désenclavement est évident, mais l'avis est favorable avec réserves car le projet et son impact sur la circulation ne sont pas connus, une concertation devra être menée avec les riverains afin de préciser cet aménagement.

- Dans le même secteur, une bastide, dénommée « Le Château » située 29 rue Collin est protégée : le volet patrimonial du règlement, N3 Bassin Centre, indique à la page 220 dans la fiche patrimoine EB292 - n° C-33 que la Bastide/Château 29 rue Collin à Saint-Mauront est préservée. Cependant cette bastide reste propriété privée et même si c'est une demande de plusieurs riverains, (5 requêtes), il ne peut donc être envisagé une ouverture aux habitants du quartier.

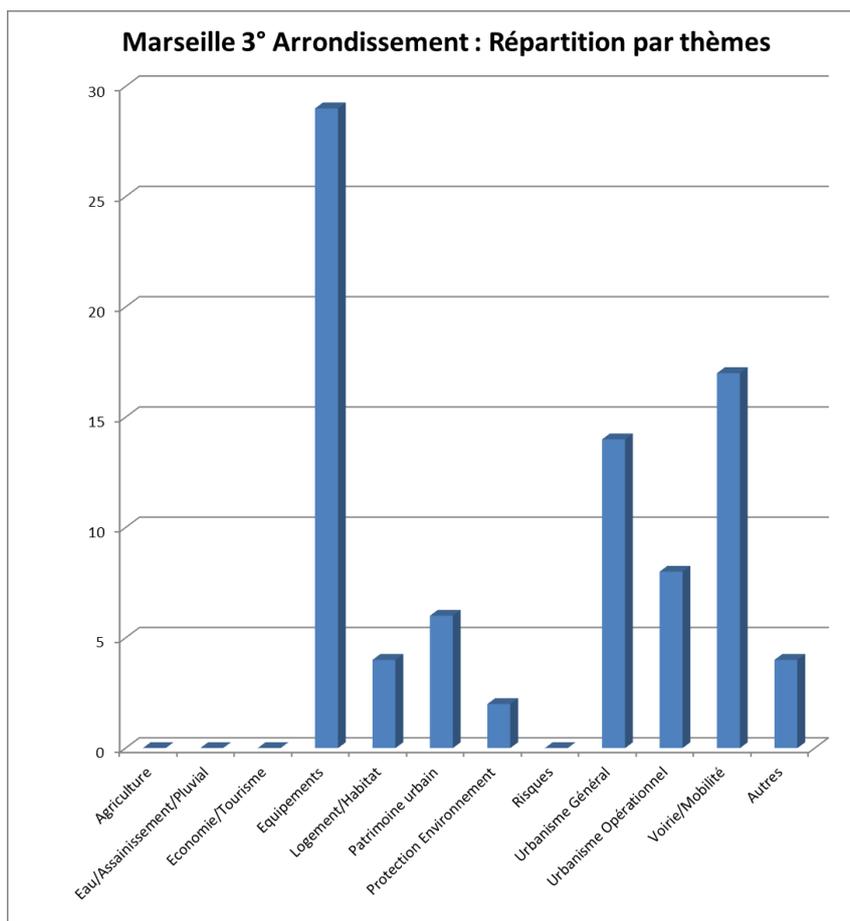
-

Les autres requêtes concernent une opposition à un changement de zonage à Saint Mauront, des demandes de créations d'espaces verts, de mixité sociale et une demande de suppression d'une marge de recul, chez un particulier, située rue Loubon.

8.5.8.2 Observations de la mairie du secteur 2

Se reporter au paragraphe MARSEILLE Secteur 2 Arrondissement 2

8.5.8.3 Analyse des observations par thèmes



Equipements

La demande est de supprimer l'équipement prévu pour une création de voie dans le quartier de Saint Mauron.

La majorité des équipements concernent des emplacements réservés et des linéaires commerciaux ainsi que des aménagements locaux.

Logement/habitat

La demande porte sur les logements sociaux avec une demande de servitude de mixité sociale.

Protection de l'environnement

Développer les espaces verts et les espaces publics dans l'arrondissement et surtout autour de la Porte d'Aix.

Urbanisme général

Dans le quartier de Saint Mauron, demande de ne pas modifier le zonage de Ubt1 à UA1 pour garder le « noyau villageois » avec des habitations de R+1 maximum.

L'association des locataires Turenne Matei demande le déplacement des projets de construction autour de la Porte d'Aix. Cette demande ne peut être étudiée que par l'EPAEM Euroméditerranée.

Voirie/Mobilité

Nous avons vu qu'une demande s'est manifestée pour supprimer les emplacements réservés dans le quartier de la Belle de Mai, qui impacterait de nombreux commerces.

8.5.8.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

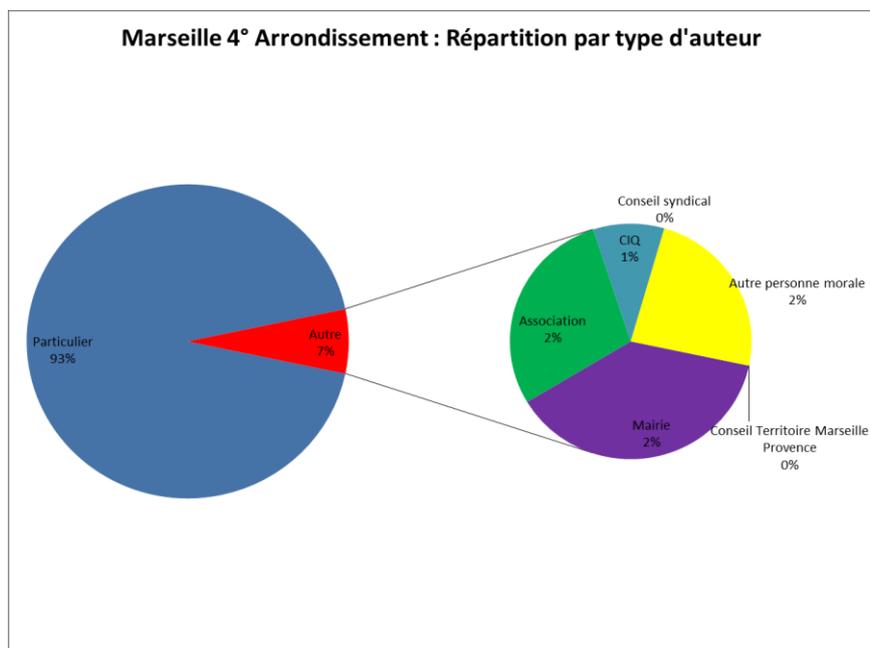
Une demande du GPMM pour que l'OAP MRS 05, Euroméditerranée II, s'arrête à la limite de l'enceinte portuaire et que l'OAP MRS 08 prenne en compte la prescription de hauteur de 20 mètres.

Deux requêtes portent sur la réalisation de petites unités pour les gens du voyage et de logements très sociaux.

8.5.9 MARSEILLE SECTEUR 3 ARRONDISSEMENT 4

8.5.9.1 Typologie des observations

Pour le 4^{ème} arrondissement de Marseille, on dénombre 318 requêtes.



Les 318 requêtes concernant le 4^{ème} arrondissement de MARSEILLE sont ventilées de la façon suivante :

- Mairie de Marseille : 3 requêtes
- Mairie de secteur 4^{ème} /5^{ème} arrondissement : 7 requêtes
- Associations :
 - o Association « Jardins Collectif Longchamp » : 2 requêtes
 - o Collectif « Laisse béton » : 1 requête
 - o Collectif « SOS Longchamp », « Laisse béton », « Un Centre-Ville pour Tous » représenté par Monsieur Eric MULLARD : 2 requêtes
 - o CLCV Association des Locataires 13003 : 1 requête
- CIQ : CIQ Chapitre/Réformés représenté par son vice-président Monsieur Olivier MOUREN : 2 requêtes
- Autre personne morale :
 - o PCF 4ème Arrondissement : 4 requêtes
 - o Monsieur Sébastien DESILLLE pour les Radicaux de Gauche : 1 requête
- Particuliers : la participation du public a été importante, elle s'élève à 297 requêtes.

On relève une pétition comportant 1760 signatures d'opposition au projet de parking dans le Parc Longchamp (requête n° 0304 E 4122). Les autres requêtes ont été déposées sous forme personnelle.

Hormis les requêtes de particulier à intérêt personnel, le public s'est exprimé massivement sur 5 sujets qui représentent 80% des requêtes :

- Le parc LONGCHAMP : 172 requêtes soit 55% des observations du 4ème arrondissement et une pétition comportant 1760 signatures en opposition au projet de parking, au changement de zonage permettant la construction d'un centre de congrès, salle de spectacle et surtout une demande de protection forte pour tous les espaces verts en EBC. Cette mobilisation massive s'est exprimée pendant cette enquête publique mais également par une pétition, via internet sur le site dédié

«change.org » qui totalise au 15/03/2019 déjà plus de 26 000 signatures.

- Le projet immobilier Rue FIGUIERE/ROUX : 36 requêtes représentant 11% des contributions,
- L'Avenue SAINT BARNABE (au niveau du n°1 au 23 de l'avenue): 20 requêtes, soit 6% du total des requêtes, demandant de revoir la densité, de protéger des espaces verts remarquables. Le public s'est exprimé également sur ce sujet par une pétition sur le site dédié « change.org » rassemblant au 15/03/2019 plus de 300 signatures,
- L'OAP FLAMMARION a également généré 20 requêtes soit 6%,.
- La rue CHAPE : 15 contributions soit 5% des observations.

La rue Jean a fait l'objet de 4 requêtes.

8.5.9.2 Observations de la mairie du secteur 3

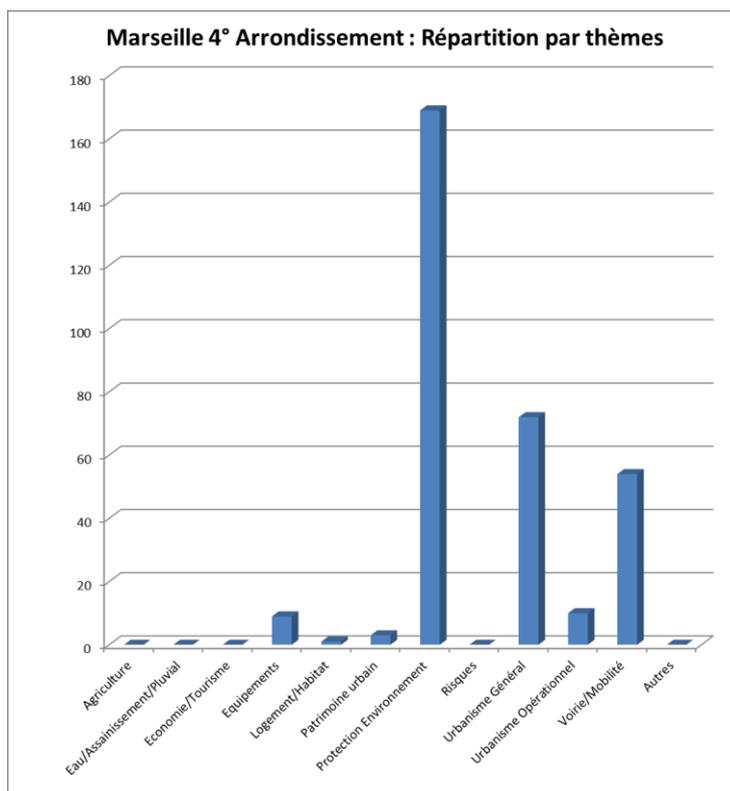
La Mairie du secteur 3 (4^{ème} / 5^{ème} arrondissement) a déposé 7 requêtes :

- Parc LONGCHAMP : Demande de corriger l'erreur de positionnement de l'ER P051 qui doit être le long du boulevard du Jardin Zoologique au-delà du croisement avec le boulevard Cassini,

Il est à noter que le positionnement actuel sur la planche Centre-40 de l'ER P051 sur le PLUi correspond à celui qui figurait déjà sur les documents du PLU,

- Parc LONGCHAMP : Opposition à tout autre changement de zonage sur le Parc Longchamp qui doit rester un espace vert à protéger,
- Rue JEAN : Demande une hauteur limite de bâtiments en R+2, soit 10 mètres maximum. Demande de prévoir un ER sur une bande de terrain non constructible (100m x 2) située 2, traverse de La Force (4ème arrondissement) pour un projet de jardins partagés,
- Demande que soit contrôlé qu'il ne subsiste plus de servitude SNCF liée au projet de 4ème voie vers Aubagne / projet de construction du Collège Rue Saint Jean du Désert, situé dans le 12ème arrondissement,
- Refus d'ouverture de l'EBC pour réalisation opération immobilière Traverse CAS,
- Demande d'une étude pour une ORI, Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur les petites rues descendant de la Place Jean-Jaurès situées dans le 5ème arrondissement, dans la continuité de la requalification de la Place Jean-Jaurès.

8.5.9.3 Analyse des observations par thèmes



Les 318 requêtes concernant le 4^{ème} arrondissement de MARSEILLE se reportent aux thèmes suivants :

Protection de l'Environnement

169 requêtes soit 53% du total des contributions. Il s'agit majoritairement du Parc LONGCHAMP pour lequel Associations, collectifs et particuliers se sont exprimés massivement (144 requêtes pour le thème Protection Environnement dont 1 pétition de 1760 signatures et 28 requêtes sur le thème Voirie/mobilité).

Parc LONGCHAMP :

Les observations concernent 2 points : Demande de protection forte de tous les espaces verts en EBC et opposition au projet de parking sur l'ER P051 (traité dans le thème Voirie/Mobilité).

Les espaces verts de ce parc sont de plus en plus lésés : ils étaient entièrement classés en EBC sur le POS, puis une partie en EBC complétée par des EVP et EVA sur le PLU et maintenant sur le PLUi : la partie en EBC est conservée mais les EVP et EVA ont été supprimés. Ces surfaces sont désormais protégées par l'AVAP dont les dispositions priment sur celles du PLUi (article 1.2 des DG du Règlement). Le Parc LONGCHAMP fait l'objet de la fiche VE07 au titre des "lieux à dominante végétale à préserver ou mettre en valeur". Le rapport de présentation de l'AVAP indique dans sa réflexion sur la qualité environnementale des aménagements : "Maintenir et renforcer la canopée existante et les plantations d'arbres en pleine terre"(page 122/Livre2). Cependant l'ER P051 correspondant à un parking de proximité a été maintenu alors qu'il se situe sur un secteur comportant des arbres remarquables.

Le zonage UQP a remplacé le zonage UGE du PLU. Il y a une forte demande pour un zonage UV2 ou pour une modification dans le règlement concernant la destination UQP : Constructions et installations indispensables au fonctionnement écologique du Parc (donc pas de parking, ni palais des congrès).

Enfin les requérants sont très attachés au Parc Longchamp, unique poumon vert dans le centre-ville, et insistent sur son rôle primordial de lutte contre les ICU (Ilots de Chaleur Urbains).

OAP Flammarion :

10 requêtes pour une demande d'inscription d'un espace vert protégé de catégorie 1 dans le cœur d'îlot du lot 6 où il est prévu d'aménager un jardin.

Urbanisme général

72 requêtes soit 23% du total des observations. Hormis les demandes d'intérêt particulier, il s'agit des problématiques suivantes :

- Rue FIGUIERE/ROUX, totalisant 36 requêtes pour d'une part une demande de sursis à statuer concernant le permis de construire parcelles 128, 129, 130, 131, 132 au 18 rue de Roux.
Les dispositions du PLUi : zonage UB2 et OAP QAFU permettent de mieux prendre en compte la morphologie du quartier : voies étroites, à sens uniques, nombreuses impasses sans aire de retournement.

A la date du 13/03/2019, le permis de construire 18.564 est toujours en cours d'instruction, les pièces complémentaires ont été déposées ce jour.

D'autre part, dans ce quartier où les rues sont étroites et sinueuses, à sens unique, il y a des problèmes de circulation et de stationnement, les requérants demandent un réaménagement de la voirie (circulation, aire de retournement...) et des règles de stationnement plus contraignantes pour les futures constructions.

En effet, ce quartier étant hors ZBD (Zone de Bonne Desserte), le règlement en zone UB du PLUi prévoit 1 place pour 70 m², ce qui est moins exigeant que le PLU : 1 place pour 50 m².

Il paraît opportun d'adapter le règlement de stationnement à la morphologie du quartier.

- Avenue SAINT BARNABE (au niveau du n°1 au 23 de l'avenue) : 20 requêtes sur la demande de revoir la densité à la baisse. Il y a un constat d'une évolution négative : densification, suppression espaces verts, embouteillage, accidentologie élevée due à la dangerosité du virage. Le classement sur le PLU est en UT3 : hauteur maximale de 25m. Sur le PLUi, classement en UC4 permet des hauteurs de 22m.
Compte tenu des classements limitrophes : UC1, UBt1, UP3, UP2b et de la situation de cette zone (accès à la voie, virage accidentogène) : demande de modification de zonage.
- Rue Jean : 4 requêtes concernent la demande de préservation du caractère de faubourg villageois et du cadre de verdure.
En particulier pour le projet immobilier en cours : Le permis de construire 17.657 a été accordé le 29/01/2018 au 22/24 rue Jean.

Demande de zonage UBt2 sur toute le rue JEAN pour harmonie architecturale.

Urbanisme Opérationnel

Pour l'OAP Flammarion : 10 requêtes demandent que soit précisé dans le règlement, la hauteur maximale en zone sUaf à 18 mètres comme dans le lot 6 de l'OAP Flammarion pour cohérence.

Voirie/Mobilité

52 requêtes soit 23% des contributions. Il s'agit essentiellement du Parc LONGCHAMP pour l'ER P051 (28 requêtes) et de la rue CHAPE (15 requêtes).

- Parc LONGCHAMP : Une forte opposition s'est manifestée quant à l'ER P051 prévu pour un parking

- de proximité situé en deçà du croisement avec le boulevard CASSINI.
- La Mairie de secteur a déposé une requête par rapport à une erreur de positionnement de l'ER, celui-ci est à positionner dans le Parc LONGCHAMP au-delà du boulevard CASSINI. Il est à noter que cette « erreur » figure déjà sur le PLU.
 - Quel que soit son positionnement, l'opposition au projet du parking est confortée par plusieurs arguments : cela réduirait les espaces verts du Parc LONGCHAMP, véritable poumon vert de Marseille, il dénaturerait ce lieu important sur le plan du patrimoine historique et naturel, la capacité de parking public à proximité est suffisante, le parking public gratuit LONGCHAMP situé rue Jugan pourrait être réaménagé.
 - Rue CHAPE : Demande de sécurisation, piétonisation de cette rue où sont situés plusieurs établissements scolaires. Cette rue est à sens unique, le flux de voitures est dense et les trottoirs sont très étroits ou inexistant. La commission d'enquête publique demande une réflexion globale sur le réaménagement de cette voie, afin de la rendre piétonne sur certaines parties et/ou de créer des trottoirs inexistant ou à élargir pour d'autres portions. Il est à souligner que de nombreux ERP sont présents dans cette rue: école maternelle, collège, établissement d'accueil des jeunes, établissement médicalisé... Il est indispensable d'apaiser la circulation et sécuriser le cheminement piéton.

Equipements

9 requêtes concernant des ER ou demandes d'équipements (espaces verts, parc...).

Patrimoine urbain

3 requêtes concernant la rotonde de la Gare Saint-Charles, l'Eglise des Chartreux et l'élément bâti remarquable EV49 situé au 33 rue Kruger.

8.5.9.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Les 318 requêtes concernant le 4^{ème} arrondissement de Marseille s'appuient sur les pièces du PLUi ou projets suivants :

PADD

28 requêtes concernent le Parc LONGCHAMP sur l'opposition au projet de parking de proximité faisant l'objet de l'ER P051.

Le règlement et le zonage ne sont pas cohérents avec le PADD qui indique à la page 59 (développer la nature en ville) et page 126 (conforter la trame verte et bleue au sein de la ville).

Règlement écrit

Il s'agit essentiellement de la Rue FIGUIERE/ROUX (16 requêtes) pour un problème de stationnement dans ce quartier où les rues sont étroites et sinueuses, à sens unique. Les requérants demandent un réaménagement de la voirie (circulation, aire de retournement...) et des règles de stationnement plus contraignantes pour les futures constructions.

En effet, ce quartier étant hors ZBD (Zone de Bonne Desserte), le règlement en zone UB du PLUi prévoit 1 place pour 70 m², ce qui est moins exigeant que le PLU : 1 place pour 50 m².

Il paraît opportun d'adapter le règlement de stationnement à la morphologie du quartier.

Règlement graphique

Les 203 requêtes, hormis les demandes de particulier à intérêt personnel, sont ventilées entre :

- Parc LONGCHAMP (144 requêtes) : Demande de protection forte pour tous les espaces verts en EBC et demande de changement de zonage UQP en UV2 pour une destination stricte de

fonctionnement écologique du Parc.

- Avenue SAINT BARNABE (au niveau du n°1 au 23 de l'avenue), 20 requêtes sur la demande de revoir la densité à la baisse. Il y a un constat d'une évolution négative : densification, suppression espaces verts, embouteillage, accidentologie élevée due à la dangerosité du virage. Le classement sur le PLU est en UT3 : hauteur maximale de 25m. Sur le PLUi, classement en UC4 permettant des hauteurs de 22m.
- Compte tenu des classements limitrophes : UC1, UBt1, UP3, UP2b et de la situation de cette zone (accès à la voie, virage accidentogène) : demande de modification de zonage.
- Rue JEAN : 4 requêtes pour une demande de préservation du caractère de faubourg villageois et du cadre de verdure. En particulier pour le projet immobilier en cours : Le permis de construire 17.657 a été accordé le 29/01/2018 au 22/24 rue Jean. Demande de zonage UBt2 sur toute le rue JEAN pour harmonie architecturale.

OAP

Les 20 requêtes concernent l'OAP Flammarion, pour 2 sujets :

- demande que soit précisé dans le règlement, la hauteur maximale en zone sUaf à 18 mètres comme dans le lot 6 de l'OAP Flammarion pour cohérence,
- demande d'inscription d'un espace vert protégé de catégorie 1 dans le cœur d'îlot du lot 6, où il est prévu d'aménager un jardin.

Autre

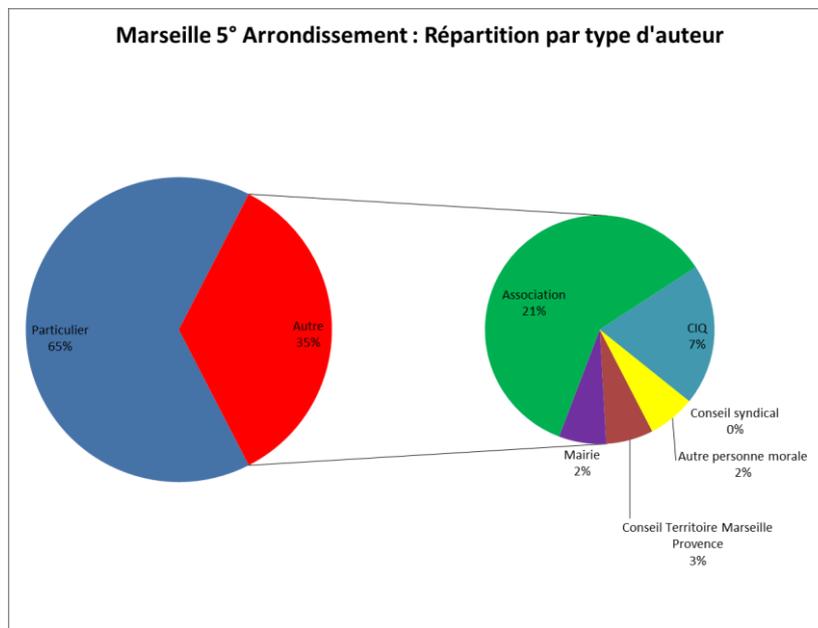
Les 34 requêtes concernent la rue FIGUIERE/ROUX et la rue CHAPE :

- Rue FIGUIERE/ROUX, 19 requêtes pour la demande de sursis à statuer concernant le permis de construire parcelles 128, 129, 130, 131, 132 au 18 rue de Roux. A la date du 13/03/2019, le permis de construire 18.564 est toujours en cours d'instruction, les pièces complémentaires ont été déposées ce jour.
- Rue CHAPE (15 requêtes) : Demande de sécurisation, piétonisation de cette rue où sont situés plusieurs établissements scolaires. Cette rue est à sens unique, le flux de voitures est dense et les trottoirs sont très étroits ou inexistant. La commission d'enquête publique demande une réflexion globale sur le réaménagement de cette voie, afin de la rendre piétonne sur certaines parties et/ou de créer des trottoirs inexistant ou à élargir pour d'autres portions. La présence de nombreux ERP dans cette rue (école maternelle, collège, établissement d'accueil des jeunes, établissement médicalisé) rend indispensable d'apaiser la circulation et de sécuriser le cheminement piéton.

8.5.10 MARSEILLE SECTEUR 3 ARRONDISSEMENT 5

8.5.10.1 Typologie des observations

Pour le 5^{ème} arrondissement de Marseille, on dénombre 43 requêtes.



Les 43 requêtes concernant le 5^{ème} arrondissement de MARSEILLE sont ventilées de la façon suivante :

- Métropole : 1 requête
- Mairie de secteur 4^{ème} /5^{ème} arrondissement : 1 requête
- Associations :
 - o Association « Plaine sans frontières » : 5 requêtes
 - o Association « Timone Noyau Villageois » : 1 requête
 - o Assemblée de la Plaine : 1 requête
 - o MAS Assemblée de la Plaine : 2 requêtes
- CIQ : CIQ Chave/Camas représenté par son vice-président, Monsieur Gislain BERNARD : 3 requêtes
- Autre personne morale : Consulat d'Italie représenté par Monsieur le Consul Alessandro Giovine : 1 requête
- Particuliers : la participation du public s'élève à 28 requêtes.

Les requêtes ont été déposées sous forme personnelle (pas de pétition).

Hormis les requêtes des particuliers à intérêt personnel, on note les requêtes des collectifs de La Plaine qui se sont exprimés principalement sur les points suivants dont certains ne relèvent pas forcément du PLUi.

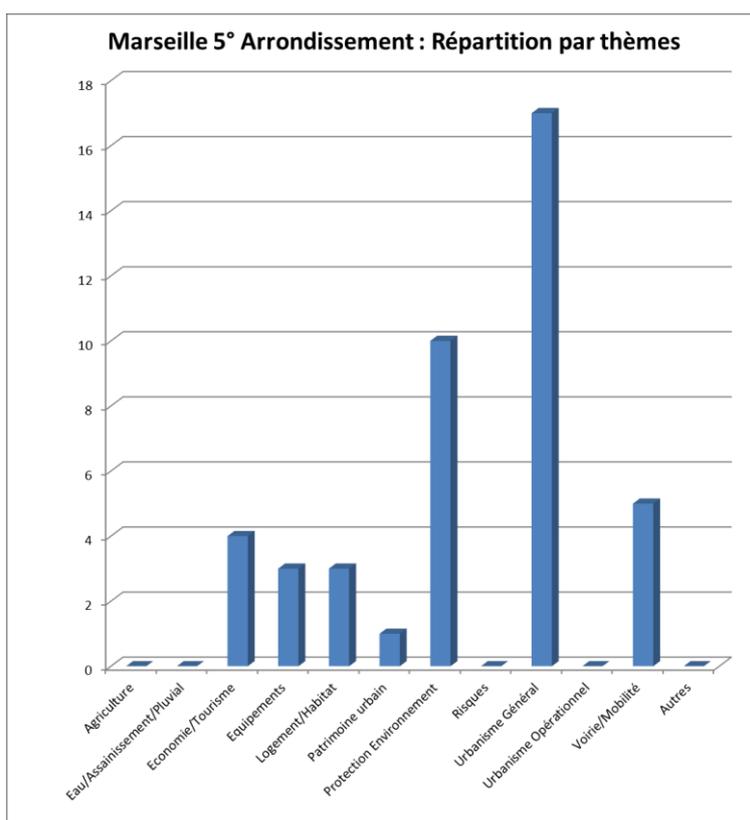
- Contestation des prescriptions pour le traitement des rez-de-chaussée commerciaux en UAp qui banalisent Marseille : demande de revoir les prescriptions concernant les devantures de commerces, les stores, les volets, l'aspect extérieur des constructions.
- Demande de la création d'une ligne de mini-bus électriques avec fréquence de passage supérieure à celle des bus actuels et gratuite.
- Demande que la protection des arbres de la place Jean Jaurès soit matérialisée graphiquement sur le PLUi : protection au titre de l'AVAP et code 350-3 du CE ainsi que l'alignement d'arbres Boulevard Eugène Pierre.

On note aussi les 5 requêtes déposées par l'Association « Timone noyau villageois » et leurs adhérents sous forme d'un dossier étayé d'une dizaine de pages : demande que les zones UAe3 (évolution des tissus urbains centraux avec une hauteur maximale de 25 m) et UB3 (13 m) proposées par le PLUi soit réaffectées en UB2 ("centre villageois" avec hauteur de façade maximum limitée à 10 m) pour conserver l'actuel UBt1, éviter de partager le quartier en trois zonages (avec des hauteurs maximales autorisées différentes), pour protéger l'environnement (jardins), favoriser le développement durable du quartier, maintenir la qualité de vie des habitants et le confort des usagers du quartier de la Timone.

8.5.10.2 Observations de la mairie du secteur 3

Se reporter au paragraphe précédent pour MARSEILLE Secteur 3 arrondissement 4

8.5.10.3 Analyse des observations par thèmes



Les 43 requêtes concernant le 5^{ème} arrondissement de MARSEILLE se reportent aux thèmes suivants :

Urbanisme général

16 requêtes soit 36% du total des observations. Hormis les demandes de particuliers à intérêt personnel, les requêtes concernent la TIMONE, soutenues par l'association « Timone noyau villageois »: Demande que les zones UAe3 (évolution des tissus urbains centraux avec une hauteur maximale de 25 m) et UB3 (13 m) proposées par le PLUi soit réaffectées en UB2 ("centre villageois" avec hauteur de façade maximum limitée à 10 m) pour conserver l'actuel UBt1, éviter de partager le quartier en trois zonages (avec des hauteurs maximales autorisées différentes), pour protéger l'environnement (jardins), favoriser le développement durable du quartier, maintenir la qualité de vie des habitants et le confort des usagers du quartier de la Timone.

Protection Environnement

10 requêtes se reportant au Parc LONGCHAMP (se reporter à MARSEILLE ARRONDISSEMENT 4).

Economie

4 requêtes contestant les prescriptions pour le traitement des rez-de-chaussée commerciaux en UAp qui banalisent Marseille : Demande de revoir les prescriptions concernant les devantures de commerces, les stores, les volets, l'aspect extérieur des constructions.

Voirie/Mobilité

5 requêtes pour une demande de la création d'une ligne de mini-bus électriques avec fréquence de passage supérieure à celle des bus actuels et gratuite.

Logement/Habitat

3 requêtes : Une demande de réservation pour du logement social dans les arrondissements 1/2/4/5/6/7/8/9 afin de respecter le pourcentage en logements sociaux prévu par la loi.

Demande déposée par la Mairie de secteur d'une étude pour une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur les petites rues descendant de la Place Jean-Jaurès situées dans le 5e arrondissement, dans la continuité de la requalification de la Place Jean-Jaurès.

Equipements

3 requêtes concernant demandes d'équipements (espaces verts, équipements de proximité).

Patrimoine urbain

1 requête concernant « la Casa d'Italia » où se trouve le Consulat d'Italie.

8.5.10.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Les 43 requêtes pour le 5ème arrondissement de MARSEILLE s'appuient sur les pièces du PLUi ou projets suivants :

- Règlement écrit : 14 requêtes
- Règlement graphique : 22 requêtes
- Autre : 7

Règlement écrit

Les 14 requêtes concernent essentiellement :

- La TIMONE : (5 requêtes) Demande que les zones UAe3 (évolution des tissus urbains centraux avec une hauteur maximale de 25 m) et UB3 (13 m) proposées par le PLUi soit réaffectées en UB2 ("centre villageois" avec hauteur de façade maximum limitée à 10 m) pour conserver l'actuel UBt1, éviter de partager le quartier en trois zonages (avec des hauteurs maximales autorisées différentes), pour protéger l'environnement (jardins), favoriser le développement durable du quartier, maintenir la qualité de vie des habitants et le confort des usagers de ce quartier.
- Traitement des rez de chaussée commerciale en zone Uap : 4 requêtes contestant les prescriptions pour le traitement des rez-de-chaussée commerciaux en UAp qui banalisent Marseille : Demande de revoir les prescriptions concernant les devantures de commerces, les stores, les volets, l'aspect

extérieur des constructions.

Règlement graphique

Les 22 requêtes concernent des demandes particulières.

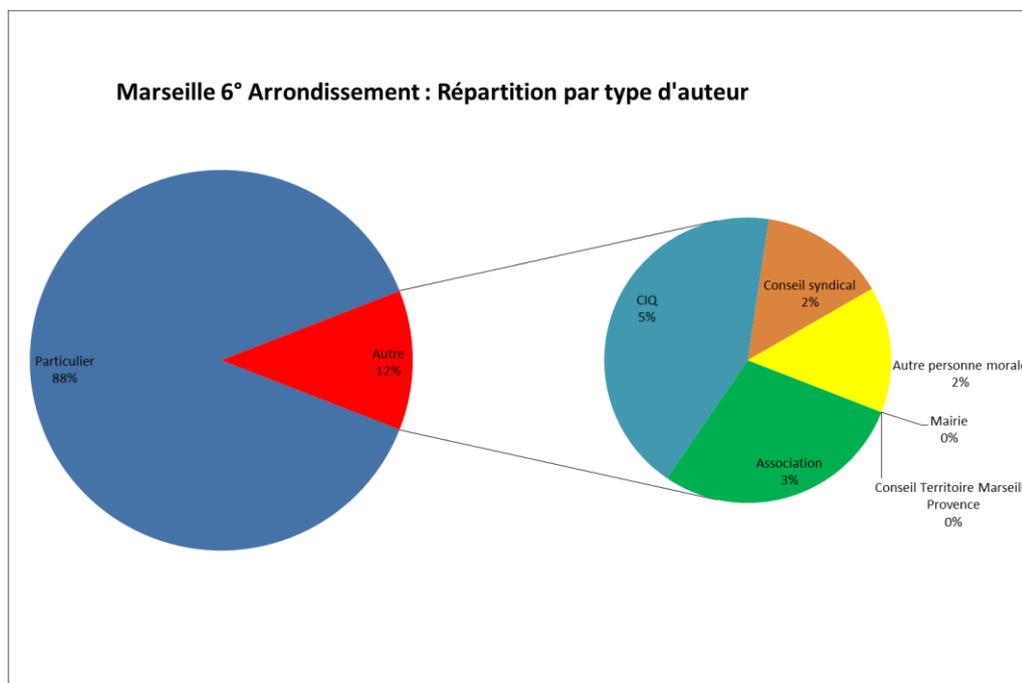
Autre

Les 7 requêtes concernent la demande de création d'une ligne de mini-bus électriques desservant la Plaine.

8.5.11 MARSEILLE SECTEUR 4 ARRONDISSEMENT 6

8.5.11.1 Typologie des observations

Le 6^{ème} arrondissement a fait l'objet d'une soixantaine d'observations (nombre de références enregistrées sur ce site durant l'enquête), dont un grand nombre se composent de plusieurs requêtes.



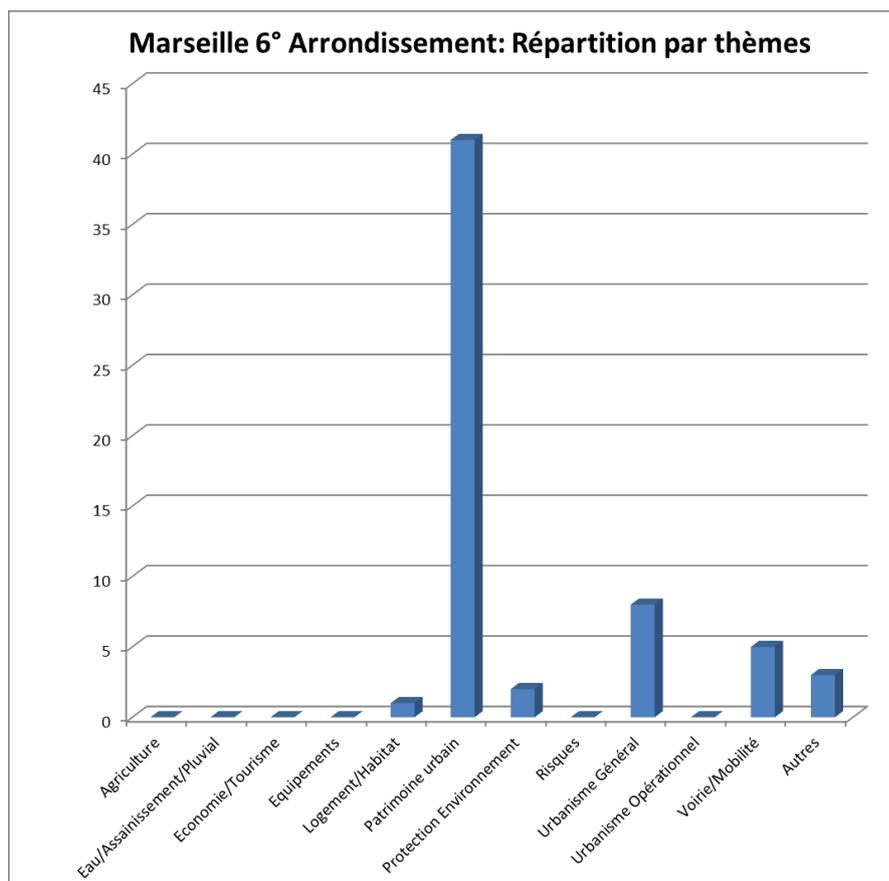
6 observations ont été déposées pour des associations :

- L'assemblée de la Plaine, collectif qui regroupe 100 personnes,
- CIQ St Victor
- CIQ Vauban
- CIQ Villas-Paradis
- Syndicat des copropriétaires du Parc Breteuil

La majorité des requêtes a été déposée par des particuliers, avec une concentration des requêtes sur le quartier du haut de Breteuil, soutenues par le CIQ villas-Paradis, pour la protection de l'ancien couvent des sœurs franciscaines.

Il n'y a pas eu de pétitions.

8.5.11.2 Analyse des observations par thèmes



Habitat / Mixité sociale

2 requêtes de l'assemblée de la plaine portent sur l'ensemble du PLUi et abordent un grand nombre de questions dont les problèmes de l'habitat et du manque de logements sociaux en centre-ville, le manque d'équipements, TC insuffisants.

Patrimoine bâti

39 requêtes (soit 65% des requêtes) portent sur la protection de l'ancien couvent des sœurs franciscaines qui vient d'être préempté par la ville. Les habitants demandent que ce « poumon vert, rare, dans le quartier », soit préservé de tout projet immobilier d'envergure par une adaptation du zonage, une réduction des hauteurs, un renforcement des espaces verts (EBC et arbre remarquable) et un complément d'inventaire sur la fiche patrimoine du couvent.

Protection des espaces verts

Le collectif de la Plaine demande le report de la trame verte sur le périmètre de l'AVAP qui ne fournit aucune indication sur ce thème.

Urbanisme général

Hauteurs

4 requêtes sur l'appréciation de la hauteur dans les zones en balcon. Les habitants redoutent que la

présence de constructions plus élevées que la moyenne permette d'autoriser d'autres constructions de grande hauteur à leurs abords en invoquant l'harmonie d'ensemble. Ils demandent d'instaurer une hauteur maximale pour éviter ces situations.

Densité

3 requêtes ainsi que plusieurs des requêtes citées ci-dessus se plaignent des quartiers trop denses, des immeubles trop hauts, des conditions de circulation difficiles et du manque d'équipements et d'espaces verts.

Mobilité/ Modes doux

5 requêtes sur la faible part des modes doux de déplacement en ville. Les cheminements piétons sont insuffisants, il est difficile de se promener avec une poussette dans le centre-ville. Peu d'espace pour les vélos. Demandes de réduire la place de la voiture, beaucoup trop envahissante en centre-ville.

8.5.11.3 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Aucune requête ne fait référence précisément aux pièces écrites du PLUi :

Règlement graphique

La majorité des demandes portent sur l'ajustement du document graphique du règlement qui est la pièce la plus accessible du PLUi. Les modifications portent sur : des ajouts d'espaces verts, des changements de zonage, des modifications d'informations graphiques pour le couvent, des reports de la trame verte et l'ajout de linéaires commerciaux dans le périmètre de l'AVAP.

Règlement écrit

Les requêtes sur l'appréciation de la hauteur dans les zones en balcon du centre-ville posent le problème de la difficulté de compréhension du règlement, du fait de la superposition des règles (règles générales, règles alternatives, OAP QAFU) et d'une instruction au cas par cas. L'imposition d'une hauteur maximale dans les quartiers les plus sensibles (ex : Vauban) permettrait de fixer une limite compréhensible pour les habitants.

Fiches patrimoine

Les fiches patrimoine sont largement sollicitées dans le cas du couvent des sœurs franciscaines pour l'ajout du bâtiment principal du couvent. On constate que ces fiches sont un outil important de protection du patrimoine par l'information et la sensibilisation du public.

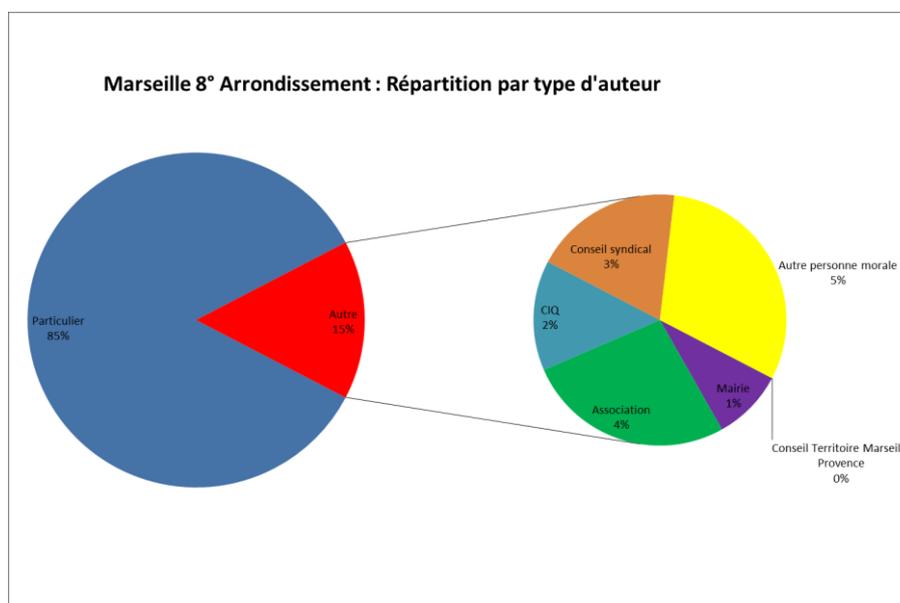
8.5.12 MARSEILLE SECTEUR 4 ARRONDISSEMENT 8

8.5.12.1 Typologie des observations

Le 8^{ème} arrondissement a fait l'objet de 782 requêtes (nombre de références enregistrées sur ce site durant l'enquête), dont un grand nombre se composent de plusieurs demandes.

Ces 782 requêtes comprennent 19 doublons, 2 requêtes inexploitable et 17 hors PLUi.

C'est donc au total 744 requêtes à prendre en considération.



Plusieurs requêtes (14) ont été déposées par des personnes et organismes publics :

- LA MAIRIE DE MARSEILLE (11 demandes sur l'arrondissement).
Plusieurs demandes de modification de zonage sur des équipements publics (Parc Chanot, Borely, Hippodrome, Plage du Roucas Blanc), demande de changement de destination d'une ancienne école pour accueil d'enfants handicapés, révision de certains ER (ajout de plusieurs ER, quelques demandes de modification d'EBC, une inscription de servitude d'attente,
- LE CONSULAT D'ALLEMAGNE (1 requête)
Demande de suppression de la fiche patrimoine sur sa bastide pour démolition-reconstruction,
- INSTITUT REGIONAL DU TRAVAIL SOCIAL (1 requête)
Demande l'assouplissement des règles pour l'extension de l'institut,
- LYCEES DE LA REGION PACA (1 requête),
Demande de suppression d'un ER pour bassin de rétention

Un grand nombre de requêtes (66) ont été déposées par des associations, des collectifs, des CIQ, des Syndicats de copropriétaires, qui se sont mobilisés sur les problèmes posés à l'échelle des quartiers :

- ASL LA SERANE (1 requête)
- ASL MICHELET / SAINTE ANNE (1 requête)
- ASL SQUARE MICHELET (1 requête)
- ASSOCIATION LOUSTICS DE SAINTE ANNE (1 requête)
- ASSOCIATION POINTE ROUGE DEFENSE LITTORAL (1 requête)
- ASSOCIATION MER SANS POLLUTION (1 requête)
- ASSOCIATION 152-174 MICHELET (4 requêtes)

- ASSOCIATION CO-LOTIS DE L'ALLEE DES PLATANES (1 requête)
- ASSOCIATION DES HABITANTS DE L'UH LE CORBUSIER (2 requêtes)
- ASSOCIATION FADAS BUCOLIQUES (7 requêtes)
- ASSOCIATION LA JOIE D'ÊTRE (1 requête)
- ASSOCIATION SANTE LITTORAL SUD (1 requête)
- ASSOCIATION SOS NATURE SUD (1 requête)
- ASSOCIATION GENERATION MARSEILLE (1 requête)
- CIQ DE L'ESCALETTE (1 requête)
- CIQ MADRAGUE MONTREDON LA ROSE LA VERRERIE (6 requêtes)
- CIQ MICHELET / SAINT GINIEZ (1 requête)
- CIQ PERRIER (2 requêtes)
- CIQ POINTE ROUGE (2 requêtes)
- CIQ SAINT ANNE (5 requêtes)
- COLLECTIF HORIZON PLAGES (1 requête)
- COLLECTIF MICHELET SAINTE ANNE LE CORBUSIER (1 requête)
- CONSEIL SYNDICAL COPROPRIETE (AV BRANLY) (1 requête)
- CONSEIL SYNDICAL GARAGE DU CORBUSIER (1 requête)
- CONSEIL SYNDICAL DU VERLAINE (2 requêtes)
- CONSEIL SYNDICAL DU BALZAC (1 requête)
- COPROPRIETE GARAGE DU CORBUSIER (1 requête)
- COPROPRIETE LAMARTINE (1 requête)
- COPROPRIETE POINTE ROUGE (1 requête)
- FONDATION HOPITAL SAINT JOSEPH (1 requête)
- FONDATION LE CORBUSIER (3 requêtes)
- FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT (1 requête)
- LIGUE POUR LES OISEAUX PACA (1 requête)
- SYNDICAT COPPROPRIETAIRES LE CORBUSIER (3 requêtes)
- SYNDICAT COPPROPRIETAIRES DU BRASILIA (1 requête)
- SYNDICAT COPRO POINTE ROUGE ET COLLECTIF HORIZON PLAGES (2 requêtes)
- UNION CALANQUES LITTORAL (3 requêtes)

Le rôle de ces associations, CIQ, Syndicats etc.... a été beaucoup plus important que les 66 requêtes déposées, car bien des habitants ont suivi strictement les avis diffusés par ces organismes pour déposer leur propre requête.

4 pétitions ont été déposées durant l'enquête : l'une portant sur l'OAP de la Cité Radieuse, l'autre réunissant 106 signatures pour la suppression d'un emplacement réservé.

- PETITION COLLECTIF MICHELET SAINTE ANNE LE CORBUSIER (5038 signatures)
- PETITION RESIDENTS FLORA PARC (18 signatures)
- PETITION RESIDENCE LE FLORENCE (32 signatures)
- PETITION SUPPRESSION ER M51 ET M27 (56 signatures)

On note également la participation à l'enquête de nombreux acteurs économiques (22) : commerçants, sociétés immobilières, promoteurs, mais cette liste n'est pas exhaustive car les requêtes ont souvent été enregistrées au nom du déposant et non au nom de la société qu'il représentait :

- CMA CGM (1 requête)
- IRISH PUB (1 requête)
- LA FRANCAISE GROUP (1 requête)
- MERCIALYS IMMO CASINO (2 requêtes)
- OGIC (2 requêtes)
- OPTIQUE BERNON (1 requête)

- ORSUD VOYAGES (1 requête)
- SAS RIVOIR (2 requêtes)
- SAS SOPRAS (1 requête)
- SCI 2BD DE GABES (1 requête)
- SCI CALYPSO (1 requête)
- SCI PARC BELLEVUE (1 requête)
- SCI PERRIER (1 requête)
- SET QUASH (2 requêtes)
- SOCIETE PRODUITS TRATRIQUES MANTE SA (2 requêtes)
- SOCIETE LIDL (1 requête)
- TENNIS CLUB (1 requête)

On compte donc au total plus de 100 requêtes formulées par les personnes publiques et les personnes morales soit 14% des requêtes.

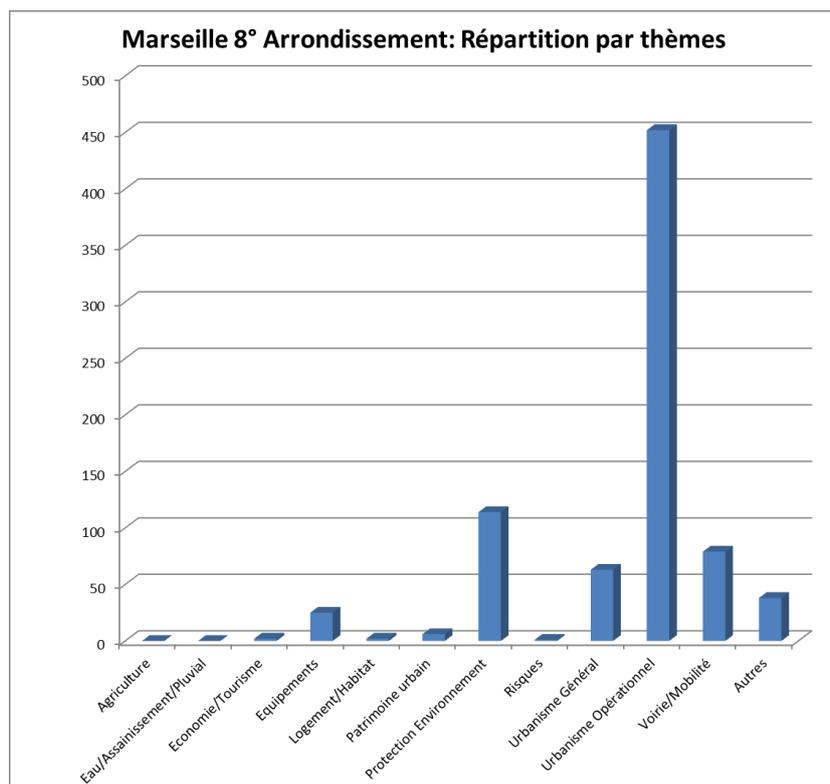
On constate qu'un grand nombre de requêtes, 664/744 (soit 90%) se concentre sur quelques sites majeurs :

- l'OAP Cité Radieuse (quartier Ste Anne / St Giniez / Michelet (416)
- le tennis William (25)
- l'allée Callelongue (14 + pétition 106)
- l'avenue Jourdan Barry (36)
- le quartier de Pointe Rouge (42)
- le jardin partagé des Fadas Bucoliques (19)
- le Parc Pastré (39)
- Legré Mante (40)
- le littoral de Mont Rose aux Goudes (33)

8.5.12.2 Observations de la mairie du secteur 4

La Mairie du secteur 4 (6^{ème} et 8^{ème} arrondissements) n'a pas déposé de requêtes.

8.5.12.3 Analyse des observations par thèmes



Remarque : Pour plus de clarté, les requêtes sont classées selon un thème prédominant dans lequel sont développées les demandes formulées qui évoquent souvent d'autres thèmes. A ce titre les requêtes sur les OAP sont les plus diversifiées.

Economie / Tourisme (2 requêtes)

Demandes de modification de règlement pour les surfaces commerciales. Certaines relèvent d'adaptations mineures (ex : prospect pour les parkings souterrains). D'autres sont plus conséquentes : demandes de multiplier par 4 les surfaces maximales actuellement autorisées (passage de 1250m² à 5000m²).

Equipements (25 requêtes)

Grande satisfaction du classement en UQ du tennis club William, équipement de qualité qui répond parfaitement aux attentes des habitants. Mais beaucoup d'inquiétude sur la pérennité de ce classement face à la pression immobilière importante dans ce secteur et en particulier sur le terrain dont le statut est privé.

Habitat/ Mixité sociale (2 requêtes)

Peu de requêtes consacrées exclusivement à la mixité sociale évoquant l'inadaptation du seuil des 100 logements, le détournement des règles et la très grande inégalité par quartier. Ces problèmes reviennent souvent dans d'autres requêtes et en particulier sur le projet de la Cité radieuse où tout le monde s'étonne, qu'avec une opération de plus de 1000 logements, aucun objectif de mixité sociale ne soit évoqué dans l'OAP 4. Des propositions sont faites pour imposer les logements sociaux dans les opérations de plus petite taille avec un quota à respecter par quartier pour rééquilibrer la répartition dans la ville.

Patrimoine bâti (6 requêtes)

Plusieurs demandes de révision du fichier patrimoine des belles bastides.

- 5 d'entre elles demandent des adaptations ou des déclassements pour augmenter la constructibilité (démolition-reconstruction), alors que la valeur du patrimoine est avérée.
- Une seule demande pour figurer à l'inventaire.

La défense du patrimoine bâti qui a mobilisé le public sur la Cité Radieuse et le Brasilia, est traitée dans les OAP.

Protection de l'environnement (114 requêtes)

EBC : 14 requêtes

14 demandes concernent des ajustements d'EBC à la parcelle pour augmenter les capacités de constructions. Elles portent sur des secteurs très boisés qui sont difficilement compatibles avec la construction de grands immeubles. Les cas les plus délicats portent sur la colline Perrier, le Roucas Blanc et l'arrière-plan Nord du Prado, trois secteurs de forte pression foncière et de forts enjeux patrimoniaux. Sur ces secteurs se pose le problème de la superposition d'EBC étendus sur des zones classées en UP2b.

EVP : 9 requêtes

Les demandes sur les EVP sont moins nombreuses car la protection est moins contraignante. Elles sont aussi plus adaptables selon les catégories de l'environnement proche.

TCP : 19 requêtes

Soutien au projet de jardin partagé des Fadas Bucoliques en bordure du PNC. Cette initiative d'agriculture en ville au profit de la biodiversité sollicite un classement du terrain en Ns ou en TCP.

Parc Pastré : 39 requêtes

Le projet d'une voie à travers le Parc Pastré pour reporter une partie du trafic de l'avenue de Montredon sur l'avenue Corail a suscité une forte mobilisation du public (37 contre /2 pour). Les requérants considèrent que les parcs publics sont détournés de leur vocation par de multiples projets (voiries, constructions, parcs de stationnement, détachement du bâti, etc....) et que face à la rareté des espaces verts sur l'ensemble de la ville, il est impératif de les préserver de toute atteinte en les inscrivant intégralement en EBC.

Protection du Littoral : 33 requêtes

Les requêtes déposées sur la zone littorale sud qui s'étend de la Madrague de Montredon jusqu'aux Goudes, défendent la loi littorale et la préservation du Parc National des Calanques. L'objectif général est de freiner l'urbanisation dans, et aux portes du PNC, en raison du manque d'accès et des exigences de protection. Les demandes sont de :

- reporter la limite du PNC sur les plans de zonage,
- déclasser les zones N indicées au Mont rose et à l'Escalette,
- limiter la constructibilité de la Madrague de Montredon jusqu'aux Goudes.
- Respecter les dispositions relatives aux EPR, espaces proches du rivage à Legré Mante.

Risques (1 requête + sujet au centre de l'OAP 4)

Le problème des risques est souvent évoqué à propos des inondations de l'Huveaune dans le 8^{ème} mais une seule fois comme requête principale. Les habitants du Prado et du quartier Michelet/Ste Anne ne comprennent pas pourquoi la prise en compte du PPRi n'a pas d'incidence sur le PLUi, et pourquoi l'OAP 4 a totalement occulté la prise en compte des risques. Le plan de zonage reporte un périmètre inondable mais sans que les zones urbaines ne laissent apparaître la moindre graduation selon l'intensité du risque. Les opposés à l'OAP 4 considèrent que cette omission exige le retrait du dossier qui présente des propositions incompatibles avec le PPRi.

Urbanisme général (63 requêtes)

Trop de densité : 16 requêtes + sujet au centre de l'OAP 4

Une dizaine de requêtes font une analyse générale du PLUi, sous ses divers aspects et arrivent aux mêmes conclusions : trop de constructions, trop de hauteur, manque d'équipements, manque d'espaces verts, pas de politique de mixité sociale. Cet avis général est évoqué et à de multiples reprises dans les requêtes et de façon récurrente dans les requêtes formulées sur l'OAP 4. Il explique la forte mobilisation du public sur les thèmes de la protection de l'environnement.

Règlement graphique : 40 requêtes pour des modifications

La très grande majorité des requêtes des particuliers concernent les changements de zonage. Ils sont majoritairement demandés pour la baisse de constructibilité. Ils évoquent des erreurs de zonage, demandent des rattachements aux zones pavillonnaires ou aux noyaux villageois riverains pour bénéficier d'une plus faible hauteur et s'assurer de ne pas être gênés par une construction de plus grande hauteur.

De nombreux changements sont sollicités pour des équipements publics divers (Borely, Hippodrome, Parc Chanot) et pour des équipements d'enseignement : écoles, lycée, institut de formation, université des métiers de la mer.

Une troisième catégorie de requêtes concerne les demandes de déclassement avec une constructibilité à la hausse pour valoriser les opérations de promotion immobilière.

Règlement écrit : 7 requêtes.

Les modifications de règlement sont beaucoup moins nombreuses. Elles proviennent essentiellement des personnes publiques (adaptation du règlement sur la plage du Roucas Blanc pour les activités olympiques, assouplissement des règles pour les établissements d'enseignement) et des professionnels qui demandent une révision à la baisse des contraintes (ex : normes de stationnement jugées trop contraignantes).

Urbanisme opérationnel (498 requêtes + 1 pétition de 5038 signatures)

OAP 4 : 416 requêtes et une pétition de 5038 signatures.

Le projet d'OAP 4 de la Cité Radieuse a suscité la plus forte mobilisation et une opposition pratiquement unanime. Les avis ont été variés et argumentés à l'appui de dossiers techniques détaillés. Tous les thèmes ont été développés : risques, environnement, espaces verts, urbanisation, noyaux villageois, architecture, logements, circulation, transports en commun, équipements, services publics, commerces, concertation et le volet primordial du patrimoine de l'ensemble Le Corbusier.

Le projet est remis en cause du fait d'aspects techniques : absence de prise en compte des risques d'inondation, pas d'étude environnementale jointe au dossier, sur densification avec la création de deux zones spéciales (sUCm1 et sUCm2) qui autorisent des emprises au sol et des hauteurs hors normes, emplacements réservés contestés, etc... Mais les deux problèmes majeurs soulevés sont : l'absence de concertation dans les phases d'élaboration du PLUi et l'absence de prise en compte de l'œuvre de Le Corbusier qui remet en cause son classement au patrimoine mondial de l'Unesco.

Un avis général se manifeste pour le retrait du projet, afin qu'une étude puisse être engagée sur de nouvelles bases avec l'ensemble des partenaires.

OAP 14 : 42 requêtes

L'OAP 14 est traitée dans le contexte du quartier de Pointe Rouge qui formule des demandes pour tout le secteur littoral qui s'étend du rond-point de Pointe Rouge jusqu'à la Madrague de Montredon. Les demandes portent sur trois thèmes majeurs :

- apaiser l'urbanisation par des zonages de faible hauteur et de faible densité. Les zonages actuels

- des zones pavillonnaires, résidentielles et des noyaux villageois sont considérés comme trop permissifs, en particulier les zones UC qui sont contestées.
- limiter la place de la voiture (limiter les accès, augmenter les exigences en stationnement).
- développer les transports en commun (augmenter la fréquence des bus, mettre en place des navettes électriques, développer les modes doux de transport, arrêter les parkings dans un site en cul de sac et développer les parkings périphériques).

OAP 23 : 40 requêtes

La plupart des requêtes sur Pointe Rouge et sur le Littoral contestent l'OAP de Légré Mante car elle développe de l'urbanisation nouvelle, ce qui est contraire aux dispositions prises sur l'ensemble du quartier en raison des difficultés d'accès, et de plus, ces développements se placent aux portes du Parc. Demandes des précisions sur les surfaces de plancher qui vont être créées.

Voirie / Mobilité (76 requêtes + 3 pétitions 106 signatures)

B.U.S. (Boulevard Urbain Sud)

36 requêtes ont été déposées contre le projet de BUS auxquelles s'ajoutent 40 avis négatifs des quartiers Sud. Le projet qui vise à désenclaver les quartiers Sud et à leur donner un accès autoroutier direct, suscite de nombreuses inquiétudes sur le plan général. Il est qualifié d'« aspirateur à voitures », d'axe de circulation nuisant pour le trafic qu'il va engendrer, mais aussi d'aménagement destructeur de nature, de patrimoine, de noyaux villageois dans les tronçons qui vont être réalisés progressivement.

Des demandes concrètes concernent le tronçon déjà réalisé de ce projet, le boulevard Jourdan Barry :

- demande de création d'un accès pour désenclaver la résidence Horizon Plage, alors que les accès sont en principe interdits le long des voies à grande circulation classées axe majeur.
- demande d'organisation du stationnement sauvage tout le long de la voie, stationnement qui investit abusivement la voie de bus depuis des années et qui prend beaucoup d'importance le week-end pour les accès aux plages.

ER sensibles

Un grand nombre d'ER importants, assez anciens et dont l'utilité est remise en cause font l'objet de 40 requêtes :

- 12 contestent l'ER de l'allée Callelongue (M8/ER23 et ER51) soutenues par 3 pétitions de 106 signatures. L'intérêt du projet semble minime voire nul, au regard des graves nuisances pour les riverains : création d'une voie nouvelle sur l'impasse actuelle d'un lotissement et à travers les espaces verts d'une résidence
- 14 contestent l'ER du boulevard des Platanes à Montredon (ER 810). Le projet prévoit le débouché de la promenade du grand large sur la petite impasse des platanes, elle-même connectée à des ruelles étroites avant de rejoindre l'avenue de Montredon déjà saturée.
- 11 autres demandes de modification d'ER dispersés sur le secteur
- 3 demandes sur les modes doux de déplacement.

8.5.12.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Rapport de présentation

Une dizaine de requêtes remontent aux pièces du PLUi pour développer leurs arguments :

- "la politique de protection du littoral ne respecte pas les dispositions du SCOT MPM",
- "le projet d'OAP 4 Cité radieuse développe une opération d'envergure en dehors des pôles de développement désignés par le SCOT" (centralités de proximité).
-

PADD

Mais le PADD est le document de référence le plus souvent évoqué.

Les requêtes sur les parcs publics s'appuient sur l'objectif de "la nature en ville".

Les requêtes sur Pointe Rouge et le Littoral s'appuient sur les objectifs annoncés d'"urbanisation apaisée". Certains soulèvent des manques dans le PADD : des objectifs de mixité sociale insuffisamment développés, pas de précision sur le PLH, pas d'objectifs d'amélioration de la qualité de l'air, pas d'explications sur le PDU.

Règlement graphique

Le règlement graphique est la pièce qui sollicite le plus de demandes :

- demandes de report des limites du PNC
- l'adaptation du zonage pour les EBC ou pour les EVP,
- l'inscription du jardin partagé en TCP,
- les modifications de zonage,
- la suppression des ER,
- une servitude d'attente.

Règlement écrit

Le règlement est très peu abordé car sa lecture est trop compliquée et difficilement accessible au public. Il est évoqué essentiellement par les organismes publics et les professionnels.

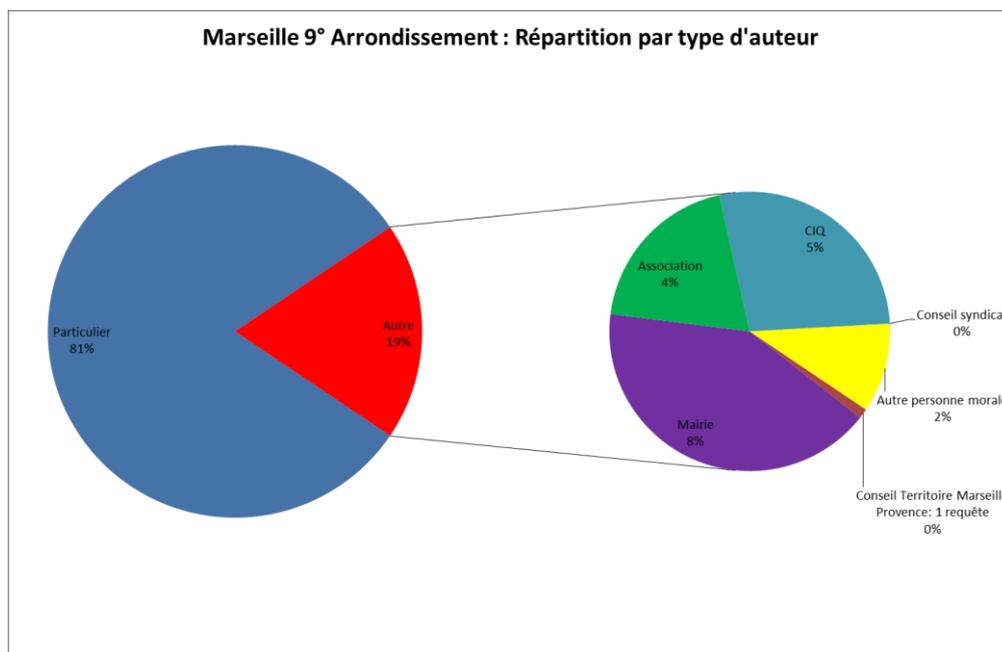
Fiches patrimoine

On constate que ces fiches sont un outil important de protection du patrimoine par l'information et la sensibilisation du public. Si elles sont respectées, elles peuvent faire obstacle aux démolitions intempestives de belles bastides de Marseille au bénéfice d'immeubles de plus grande hauteur.

8.5.13 MARSEILLE SECTEUR 5 ARRONDISSEMENT 9

8.5.13.1 Typologie des observations

Pour le 9^{ème} arrondissement, on dénombre 460 requêtes.



Les 460 requêtes relevées au 04/04/2019 pour le 9^{ème} arrondissement de MARSEILLE sont ventilées de la façon suivante :

- Conseil de Territoire Marseille Provence : 1 demande de modification mineure
- Mairie de Marseille : 1 observation qui se décompose en 8 requêtes 3 créations d'ER, une demande de dérogation aux règles de hauteur, des suppressions de contraintes, dont une sur un patrimoine remarquable, et un déclassement d'une zone rouge au PPRIF....
- Mairie de secteur 5 : 1 note déposée dans les derniers jours de l'enquête se décomposant en 13 requêtes, pour le 9^{ème} (et 15 pour le 10^{ème}) une bonne partie soutiens des demandes de CIQ, d'associations, ou de particuliers (demande la suppression de l'ER du boulevard LARRAT, demandes chemin de la chaîne, avenue Védrine, bd des trinitaines ...) des demandes de rajout d'ER et d'EVP et la demande la suppression d'un EVP pour réalisation d'un parking du personnel pour la mairie.
- Associations :
 - o UCL, Union Calanques Littoral, par ses membres
 - o ASL les magnolias,
 - o Collineo
 - o F.N.E. a déposé sa note concernant l'ensemble du Territoire
 - o 1 requête déposée au nom du « comité du vieux Marseille »
- CIQ :
 - o Baumettes 7 requêtes
 - o Haut de Mazargues 4 requêtes
 - o Mazargues 4 requêtes
 - o Redon 1 requête
 - o Sainte Marguerite 3 requêtes
 - o Madrague-Montredon ...4 requêtes
 - o Morgiou 1 requête

- Autres personnes morales :
 - o APHM, demandes concernant l'hôpital SALVADOR
 - o SOLEAM, demandes concernant l'OAP vallon de REGNY
- 2 Pétitions (25 et 24 signatures) pour le changement de zonage de UBt 1 en UBT dans le quartier Bd de l'Huveaune /Bd des Trinitaines /Bd Romain Rolland/ Bd Dromel.
- Particuliers :
 - o la participation du public a été importante, elle représente la très grande majorité des requêtes.

Hormis les requêtes qui concernent majoritairement des changements de zonage ou de révision d'EBC, ou d'EVP qu'il convient de détailler, et qui semblent dans bon nombre de cas raisonnables, on peut considérer quelques sujets qui ont émergé dans plusieurs requêtes et qui demandent une réponse d'ensemble :

- Chemin de la chaîne, 9 riverains et 1 CIQ, ont demandé le déclassement de la zone de UCt2 en UP3, ce qui semble raisonnable la mairie de secteur soutiens cette demande.
- Baou de Sormiou plusieurs demandes d'appliquer les recommandations « Savignat » qui avaient été actées dans le précédent PLU, après une concertation.
- Quartier des Baumettes, demande de limitation des nuisances éventuellement engendrées par la construction du nouveau bâtiment, et demandes diverses de limitation de développements prévus tant que les voies et services ne sont pas améliorés.
- Le projet dénommé 849U /ER M 09-065, fait l'objet de refus des propriétaires directement impactés (une quinzaine) Des études complémentaires pour en limiter l'impact.
- la question de l'aménagement des « franges » du parc des Calanques est soulevée notamment par l'UCL et certains de ses sympathisants, pour limiter drastiquement toute construction, mais un certain nombre de requêtes, émanant de riverains habitants du vallon de Vaufrège et de la mairie de Marseille, sont plus nuancées. La question de la modification des règles du PPRIF, lorsque la défendabilité peut être améliorée, se pose également dans ce secteur.
- A noter les observations du CIQ de la Madrague, appuyé par quelques particuliers qui contestent globalement le bien fondé des dispositions prises dans le secteur Pointe-Rouge, la Madrague, ainsi que Legré-Mante, considérant qu'elles ne sont pas conformes aux intentions décrites dans le PADD, ni conformes au SCOT, qui sera approuvé dans 2 ans, ce qu'ils déplorent , et s'appuient sur les remarques de la MRAe , entre autre arguments, pour demander un réexamen de diverses mesures prévues dans le PLUi
- Des demandes particulières de protection de sites remarquables en particulier la campagne Pastré, et une bastide menacée par le trajet du BUS (voir analyse par thèmes)
- A noter de nombreuses demandes, dans les permanences et dans des requêtes autour du BUS (Boulevard Urbain Sud). Les habitants souhaitent des renseignements sur ses caractéristiques, lorsqu'il sera achevé (protection phonique, caractéristique des accès, paysagement). Lors de l'enquête publique de 2015, un certain nombre de présentations ont été faites. Il serait intéressant qu'elles soient consultables ou qu'une présentation actualisée puisse être réalisée. Les brochures distribuées et le site « boulevard-urbain-sud.fr » sont intéressants en termes d'information sur le chantier et les contraintes engendrées, mais ne permettent pas de connaître les caractéristiques définitives.

8.5.13.2 Observations de la mairie du secteur 5

La Mairie du secteur 5 (9^{ème} / 10^{ème} arrondissement) a déposé les requêtes suivantes :

Requêtes pour le 9^{ème} arrondissement :

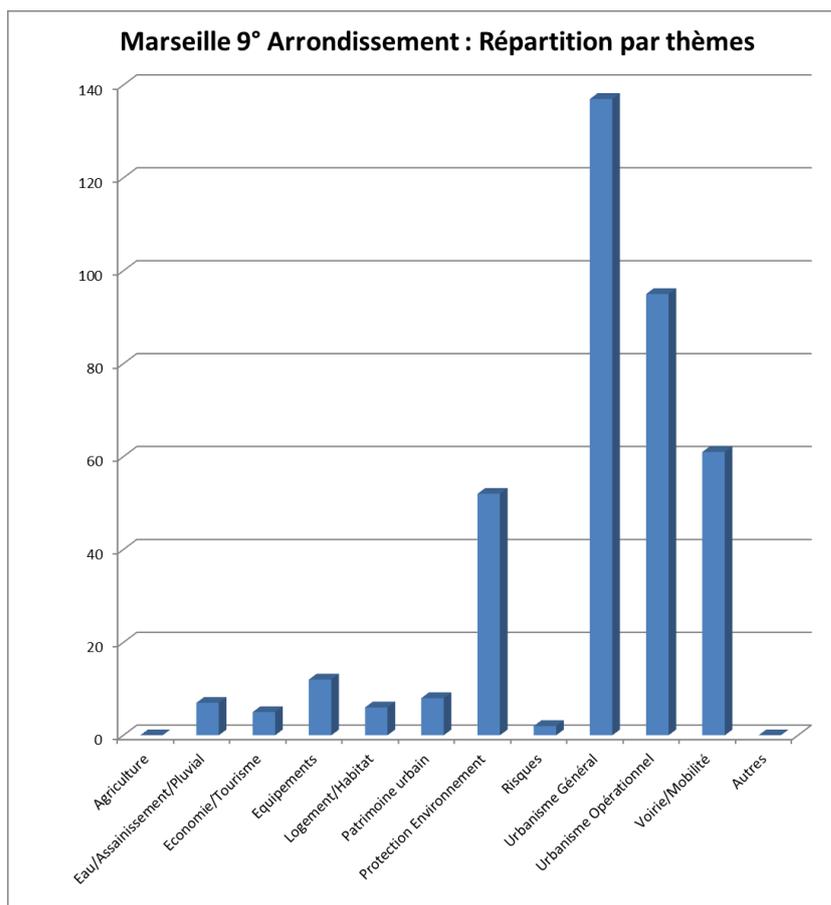
- 1- Mettre un périmètre d'attente au niveau du Rond-Point de la Rouvière et alentours (notamment sur les parcelles 209847K0107, KO10B, 1(073, 1<0111) pour pallier les besoins des aménagements futurs du tramway.

- 2- Mettre un ER pour parking public en partie sur les parcelles 851H0060 et 851H0048 (usage de parking public existant mais gestion impossible) et supprimer l'EVP pour permettre son aménagement.
- 3- Mettre un ER pour parking relais à l'angle de la traverse de la Gouffonne et de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Le dénivelé permettrait de doubler la capacité avec un parking sur deux niveaux, A moins que les parkings prévus à l'intersection du B.U.S. et de l'av du Maréchal de Lattre de Tassigny soient en capacité d'absorber le besoin.
- 4- Supprimer l'EVP sur le parking du personnel de Maison Blanche 209847A0001 en prévision de son aménagement.
- 5- Supprimer l'ER sur la Serre de la Jarre (209852C0313) et les deux tènements potentiellement inclus dans le périmètre de l'appel à projet. Passer le bâtiment de la Serre en UC1. Laisser en UV3 l'ensemble du parc.
- 6- Supprimer l'ER pour équipement sur la parcelle 209847A0027 sise 77 ancien chemin de Cassis. Le déplacer aux abords immédiats de la place publique sur le BUS.
- 7- Supprimer l'ER pour élargissement de voirie sur le bd Larrat,
- 8- Passer la parcelle 209855P0013 sise 344 bd Michelet en UC3.
- 9- Etendre l'UP4 à l'ensemble de la zone pavillonnaire existante du bd des Trinitaires.
- 10- Etendre l'UP3 à l'ensemble des parcelles sur le chemin de la Chaîne.
- 11- Etendre l'UP4 à l'ensemble de la zone pavillonnaire Vedrines existante aux alentours de l'avenue
- 12- Le zonage sur le bd du Redon doit être plus restrictif pour contenir la densité de logements
- 13- Etendre l'UBt2 en place de l'UCI sur le bd Barthelemy

Requêtes pour le 10^{ème} arrondissement :

- 1- Mettre ER pour Parking public sur une partie de la parcelle 858C0030, bd de St Loup
- 2- Mettre un ER pour équipement public et logements au 108 bd de Pont de Vivaux
- 3- Préciser l'emprise de L'ER pour voirie en prolongement de l'impasse des Frenes,
- 4- Supprimer ER10701 pour création de voirie entre la rue François Mauriac et le Bd Icard
- 5- Supprimer l'ER pour élargissement de voirie sur le Bd Larrat
- 6- Mettre un zonage permettant la création d'un cinéma à l'angle Rabatau/Bd Fernand Bonnefoy
- 7- Réflexion pour faire muter les activités économiques en logements rue François Mauriac entre le Pont de Vivaux et le bd Romain Rolland,
- 8- Etendre la zone UB du noyau villageois de la Timone et réflexion sur le choix de UB2 en place de UB3. Idem sur le choix de UAe1 en place de UAE3
- 9- Etendre UB2 au nord du bd Hilarion Boeuf en place de UC1
- 10- Etendre Ubt2 bd Ludovic Prolongé en intégrant le clos des mélèzes
- 11- Mettre un périmètre d'attente entre Bd Jean Moulin et la rue Gabriel Marie
- 12- Réflexion sur la possibilité de mettre de l'UB3 sur av de la Capelette
- 13- Réflexion sur le zonage de l'hippodrome de Pont de Vivaux pour y rajouter de l'activité commerciale
- 14- Mettre ER pour espace vert sur la parcelle 210860C0120
- 15- Passer le pavillonnaire existant au sud de la rue Adriene Ranc-Sakakini d'UC5 à UP3

8.5.13.3 Analyse des observations par thèmes



Les 460 requêtes relevées au 04/04/2019 pour le 9^{ème} arrondissement de MARSEILLE se reportent aux thèmes suivants :

Urbanisme général : 136 requêtes soit 29 % des contributions

L'essentiel porte sur des demandes particulières ou de CIQ qui sollicitent des modifications de zonage qui semblent dans l'ensemble raisonnables et méritent d'être étudiées. Certains secteurs comme les environs du boulevard Michelet, chemin de la Chaîne, boulevard du Redon ou traverse de la Seigneurie, refusent la densification si les questions d'accessibilité et de voirie ne sont pas réglées. Une remarque qui revient souvent dans les demandes, et qui semble devoir être prise en considération c'est la nécessité de n'autoriser de nouvelles constructions qu'après que les services, voies et parkings soient réalisés et pas l'inverse comme cela se produit malheureusement assez souvent. A cet égard on peut regretter que le PDU, n'ait pas été réalisé avant le PLU.

La question de l'aménagement des « franges » du parc des Calanques est soulevée notamment par l'UCL et certains de ses sympathisants, pour limiter drastiquement toute construction, mais un certain nombre de requêtes, émanant de riverains (habitants du vallon de Vaufrége, ...) et de la mairie de Marseille, sont plus nuancées. La question de la modification des règles du PPRIF, lorsque la défendabilité peut être améliorée, se pose également dans ce secteur.

Urbanisme opérationnel 101 requêtes, soit 22 % des contributions

Les requêtes concernant l'OAP « Cité Radieuse », les questions de la Pointe Rouge, du littoral et de l'OAP

Legré-Mante seront analysées globalement dans le 8^{ème} arrondissement.

Voirie/Mobilité : 61 requêtes soit 14 % des contributions.

Il s'agit essentiellement des demandes particulières de modification d'E.R., un grand nombre d'ER ne semblent pas ou plus justifiés, il conviendrait d'effectuer une analyse approfondie afin de ne pas pénaliser les propriétaires par des servitudes qui ne devraient pas subsister.

On note en particulier :

- Le projet dénommé 849U /ER M 09-065, fait l'objet de refus des propriétaires directement impactés (une quinzaine) et pourrait faire l'objet d'études complémentaires pour limiter l'impact,
- l'E.R M 09 008 dont le tracé pourrait faire l'objet d'une étude complémentaire pour minimiser l'impact sur les riverains, en particulier permettre l'édification d'un mur anti bruit.

Protection de l'environnement : 52 demandes soit 11 % des contributions

Il s'agit de demandes particulières pour l'essentiel (hormis une note à l'entête du département - qui demande la possibilité de création d'un jardin et la note de France Nature Environnement commune à l'ensemble du territoire et qui sera traitée par ailleurs). Ce sont parfois de demandes d'ajout de EBC ou EVP dans des zones sensibles mais pour l'essentiel des demandes de suppression. Il semble que dans le souci de « verdir » le territoire, de nombreux EBC et EVP ont fleuri un peu partout. Il convient de corriger certaines erreurs manifestes, créer les « fenêtres » nécessaires là où elles sont justifiées et plus globalement expliciter la méthode qui a conduit à ces classements qui ne semblent pas tous évidents.

Equipements (12 requêtes)

Ces demandes concernant des modifications d'ER ou demandes d'équipements (espaces verts, parc...).

Patrimoine urbain

8 requêtes, notons en particulier à ce stade une demande, traitée par ailleurs, de préserver une bastide du 19^{ème} siècle, 94 avenue de la Soude, dont le tracé du BUS tel qu'il apparaît sur les planches graphiques pourrait nécessiter la suppression, alors que celle-ci avait été garantie au cours de l'enquête de 2015.

Economie tourisme

5 demandes de changement de zonage pour pouvoir développer des activités économiques, en particulier la SCI Soude Investissement qui demande que le classement puisse lui permettre de poursuivre son activité.

Eau /assainissement/pluvial

7 demandes diverses de modification de zonage de bassin (reprise de l'ER concernant le petit bois de flore par exemple).

Risques : 2 requêtes.

La question de la possibilité d'évolution du PPRIF est posée, elle fait l'objet d'un commentaire global, développé dans la fiche du 10^{ème} et en synthèse.

Logement/ Habitat (2 demandes)

Elles recoupent des sujets déjà traités.

Demandes non clairement définies

80 requêtes, soit 16 % des demandes, sont à caractère général, et de portée globale sur un ensemble de points et de thèmes qui seront traités individuellement.

8.5.13.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Les 460 requêtes relevées au 20/03/2019 pour le 9^{ème} arrondissement de MARSEILLE s'appuient sur les pièces du PLUi ou projets suivants :

PADD : 3 requêtes qui comportent des remarques de portée générale.

Règlement écrit : **32 requêtes.**

Il s'agit de demandes portant sur des règles d'alignement de retrait, de limite de construction mais aussi d'ER, ou de zonage, à examiner au cas par cas.

Règlement graphique

Les 311 requêtes recensées ici portent essentiellement sur des questions de zonage, d'E.R. Et de question de classement en EVP, et EBC qui ont été développées dans les commentaires du tableau 2 et dans la synthèse du secteur.

OAP

31 requêtes portant sur 7 opérations principalement et des remarques de portée générale :

- Vallon de Regny : outre la demande de la SOLEAM qui modifie ou précise certaines règles et zonages, des demandes diverses souvent pour limiter les hauteurs.
- Luminy : demandes contradictoires de souplesse ou de restrictions (voir commentaires tableau 1)
- La Jarre : outre la demande de la SCI la Soude, des demandes de clarification et de précisions
- Michelet, quelques demandes de réduction des hauteurs
- Cité Radieuse
- Legré Mante dont le zonage est contesté par le CIQ et quelques particuliers
- Pointe Rouge qui fait l'objet également de contestation de la part du CIQ et de particuliers
- Ces 3 thèmes sont traités dans des fiches plus complètes dans le 8^{ème} arrondissement.
- Général : regret de la consommation des terres agricoles dans certaines OAP

Assez généralement les demandes sont motivées par un manque d'information sur ces opérations qui impliqueront donc un effort de communication lors des étapes suivantes de leur développement.

Projets

75 requêtes portant sur diverses opérations, les principales sont les suivantes :

- le projet dénommé 849U /ER M 09-065, fait l'objet de refus des propriétaires directement impactés (une quinzaine) Des études complémentaires pourraient permettre d'en limiter l'impact.
- le BUS – fait l'objet de nombreuses demandes , dans les permanences et dans des requêtes autour du BUS, les habitants souhaitent des renseignements sur les caractéristiques du BUS, lorsqu'il sera achevé (protections phoniques, caractéristique des accès , paysagement,...) l'enquête publique date de 2015, un certain nombre de présentations ont été faites à l'époque il serait intéressant qu'elles soient consultables ou qu'une présentation actualisée puisse être réalisée , les brochures distribuées et le site : « boulevard-urbain-sud.fr » sont intéressants en terme d'information sur le chantier et les contraintes engendrées mais ne permet pas de connaître les caractéristiques définitives .
- des demandes aussi d'application du projet d'aménagement dit « Savignat » pour l'aménagement du « BAOU DE SORMIOU »

Rapport de présentation

3 requêtes, une correction d'erreur, et des références pour justifier des demandes particulières.

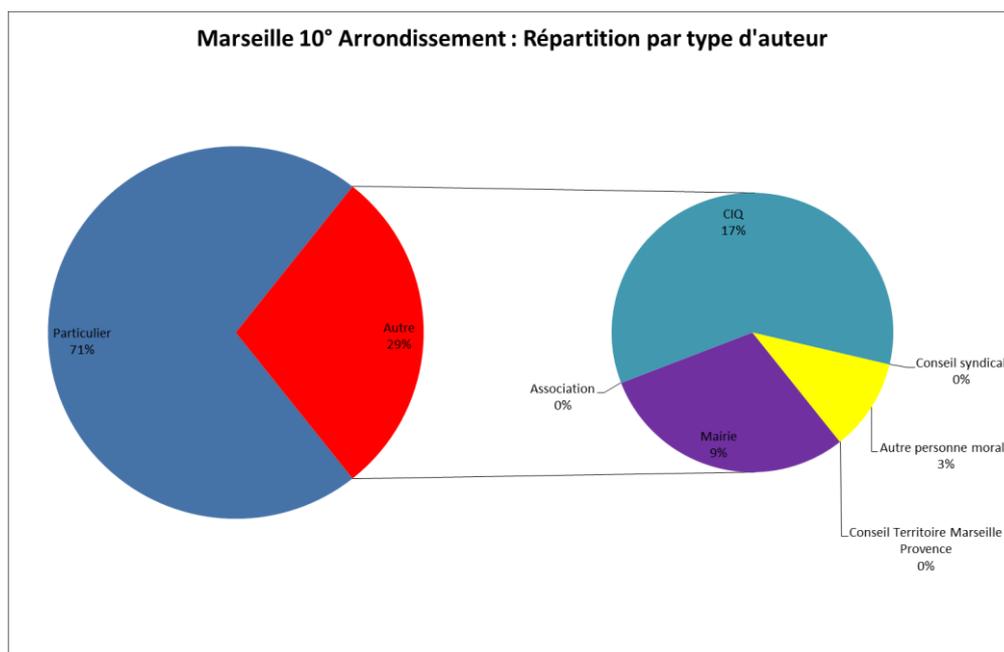
Non spécifié : 78

Hors sujet : 26

Demandes particulières : 35 requêtes sans références précises.

8.5.14 MARSEILLE SECTEUR 5 ARRONDISSEMENT 10

8.5.14.1 Typologie des observations



Le nombre de requêtes s'élève à 164 pour le 10^{ème} arrondissement, se répartissant en :

- Département des Bouches du Rhône 1 (non authentifiée)
- Mairie de Marseille : 2 soit 1%
- Mairie du secteur 5 : 17 requêtes soit 10%
- CIQ : 5 CIQ représentant 28 requêtes soit 16 %
 - o Association Timone Noyau : 6 requêtes
 - o Saint Loup 5 requêtes
 - o Timone Marquis 12 requêtes
 - o Saint Tronc 3 requêtes
 - o UTACHI CIQ 2 requêtes
- Autre personne morale : SOLEAM avec 5 requêtes soit 3%
- Pétitions 4 :
 - o 2 pétitions : Collectif des habitants du boulevard LARRAT 57 signataires déposées sur registre et 184 signatures en LRAR dont les 57 précédentes
 - o Une pétition de 25 signatures pour obtenir le classement d'une bastide remarquable à St Tronc, parcelle 859 D 298
 - o Une pétition de 12 signatures pour obtenir la limitation à 8 m du chemin des prud'hommes et le classement en UP2
- Particuliers, sociétés et avocats : 117 soit 70%

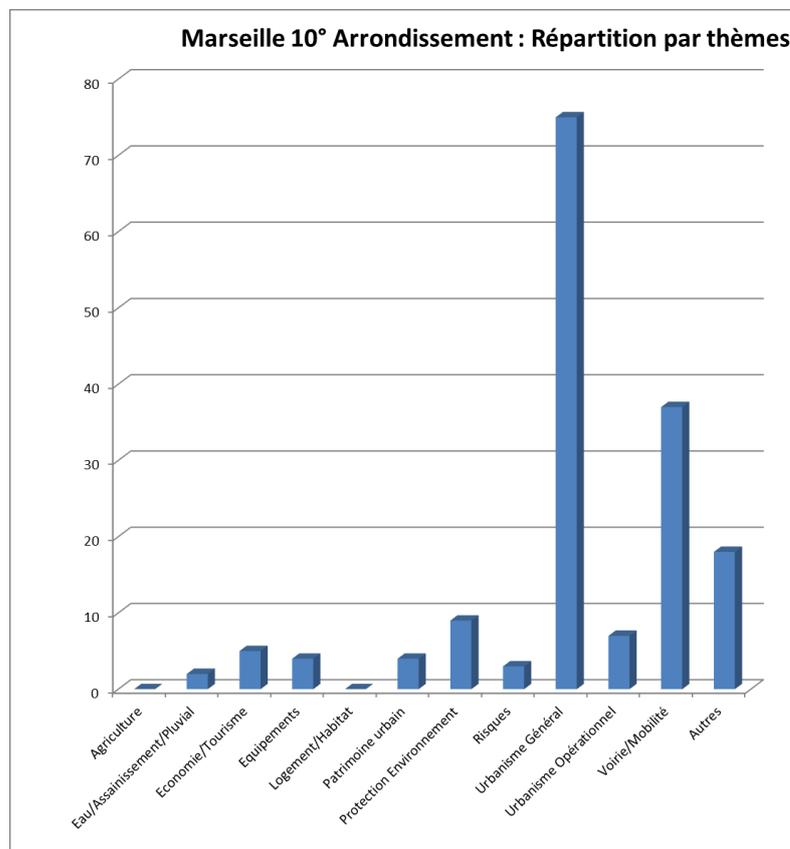
Quelques autres demandes plus diffuses méritent attention. Il s'agit :

- D'une demande récurrente (une douzaine de particuliers) de conserver le retrait sur la rue en cohérence avec les anciennes constructions
- La demande de modération des hauteurs (UP 1 au lieu de UP3) à proximité du canal (U 430)
- La pétition accompagnée de quelques demandes individuelles pour limiter la largeur du chemin des Prud'hommes et son classement en zone UP 2

8.5.14.2 Observations de la mairie du secteur 5

Se reporter au paragraphe précédent sur MARSEILLE secteur 5 Arrondissement 9.

8.5.14.3 Analyse des observations par thèmes



Les 164 requêtes pour le 10^{ème} arrondissement de MARSEILLE se rapportent aux thèmes suivants :

Urbanisme général : 75 requêtes soit 46 % des contributions

L'essentiel porte sur des demandes particulières ou de CIQ qui sollicitent des modifications de zonages qui semblent dans l'ensemble raisonnables et méritent d'être étudiées.

Une remarque qui revient souvent dans les demandes, et qui semble devoir être prise en considération, est la nécessité de n'autoriser de nouvelle construction qu'après que les services, voies et parkings soient réalisées et pas l'inverse comme cela se produit malheureusement assez souvent.

Il convient de noter particulièrement le refus global des CIQ et de nombreux particuliers du quartier de la TIMONE d'accepter les perspectives de densification étant donné l'insuffisance des voies, services et transports, ce quartier devrait faire l'objet d'un plan de rénovation et requalification afin d'améliorer les conditions de vie des habitants. Ce quartier nécessite à l'évidence des améliorations en termes de transport en commun, de voirie et de stationnement.

La grande majorité des requêtes des CIQ et associations et particuliers du secteur (en tout 34 requêtes) portent sur une demande récurrente de stopper toute densification tant que ces questions ne sont pas résolues.

A signaler une opposition ferme de la fragmentation du zonage du noyau villageois, et une demande unanime de limiter la hauteur des immeubles à 10 m ; en outre il convient de traiter les cas particulier lotissement des Mèlèzes, et le secteur de la rue d'orient, d'Algésiras.

Enfin plus généralement il semble nécessaire d'effectuer une opération de restructuration en profondeur

des voiries et stationnements.

Voirie/Mobilité : 37 requêtes, soit 23 % des contributions et 2 pétitions de 184 signatures.

Il s'agit essentiellement des demandes particulières de modification d'E.R. un grand nombre d'ER ne semblent pas ou plus justifiés, en particulier l'élargissement du Boulevard LARRAT.

Il conviendrait d'effectuer rapidement des analyses approfondies afin de ne pas pénaliser les propriétaires par des servitudes qui ne devraient pas subsister.

Protection de l'environnement : 9 demandes soit 13 % des contributions

Il s'agit de demandes particulières pour l'essentiel (hormis une note à l'entête du département - qui demande la possibilité de création d'un jardin) parfois de demandes d'ajout d'EBC ou EVP dans des zones sensibles mais pour l'essentiel des demandes de suppression.

Il semble que dans le souci de « verdier » le territoire de nombreux EBC, et EVP ont fleuri un peu partout, il convient de corriger certaines erreurs manifestes, créer les « fenêtres » nécessaires là où elles sont justifiées et plus globalement expliciter la méthode qui a conduit à ces classements qui ne semblent pas tous évidents.

Equipements

4 requêtes concernant des ER ou des équipements sportifs.

Patrimoine urbain : 4 requêtes

Il est à noter la pétition pour classer la parcelle 859 D 298, en UM 2 du fait de la présence d'une bastide remarquable.

Economie/ Tourisme

5 demandes de changement de zonage pour pouvoir développer des activités économiques, en particulier les demandes concernant l'hippodrome de Pont de Vivaux, qui semblent pertinentes.

Urbanisme opérationnel

5 demandes de la SOLEAM pour rétablir des zonages ou des ER, notamment dans la ZAC de la Capelette qui existaient au PLU, ces demandes sont arrivées lors des derniers jours de l'enquête.

Eau/ Assainissement/ Pluvial

2 demandes portant sur des ER de bassins.

Risques : 3 demandes

En ce qui concerne le PPRIF, il y a eu de nombreuses demandes lors des permanences, mais il semble, qu'il n'y ait eu qu'une requête écrite, sans doute au bénéfice des explications données par le commissaire enquêteur.

Les demandes de déclassement de rouge à bleu sont clairement hors sujet de la présente procédure, Le chef de service compétent de la DDTM, a indiqué au commissaire enquêteur que ces demandes devaient désormais être présentées par la métropole, qui est en mesure d'apprécier les éventuelles mesures de défendabilité (réalisation d'hydrant, amélioration de l'accessibilité), en s'appuyant sur le BMP. Il convient donc de donner une réponse précise sur la procédure à suivre à ces personnes conformément à la loi (Article L562-4-1).

8.5.14.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

PADD

2 requêtes qui comportent des remarques de portée générale sans objet précis, ni réponse particulière.

Règlement écrit

Il s'agit de 14 demandes portant sur des règles d'alignement de retrait, à examiner au cas par cas, pour lesquelles l'avis est globalement favorable.

Règlement graphique

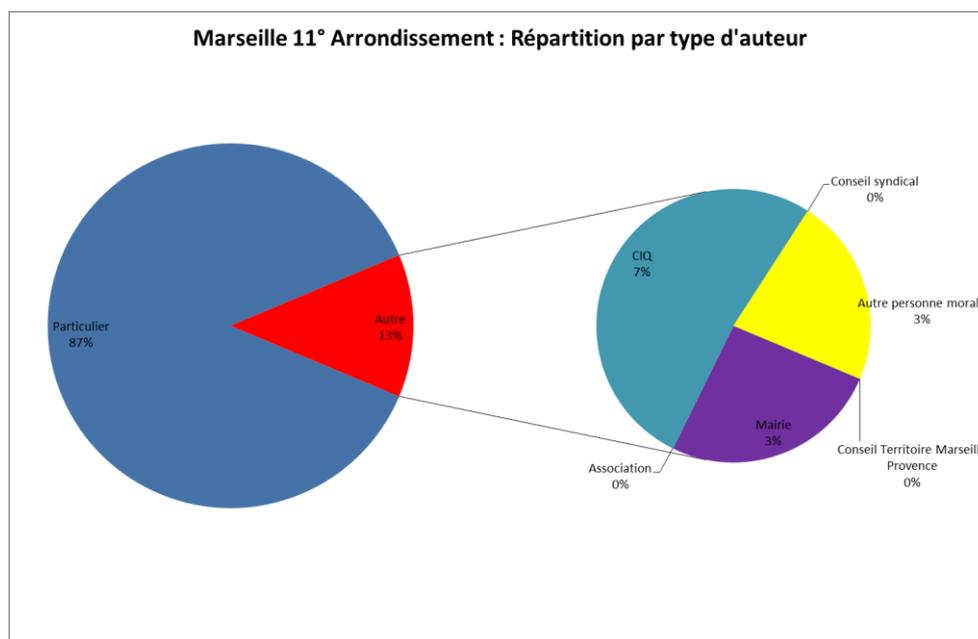
Les 132 requêtes portent essentiellement sur des questions de zonage, d'E.R. et de question de classement en EVP, et EBC qui ont été développées dans les commentaires du paragraphe précédent.

Globalement les demandes sont raisonnables et justifiées.

Enfin signalons 16 demandes hors sujet ou mal définies.

8.5.15 MARSEILLE SECTEUR 6 ARRONDISSEMENT 11

8.5.15.1 Typologie des observations



Le nombre de requêtes pour le 11^{ème} arrondissement s'élève à 213 dont :

- 7 par la mairie de Marseille,
- 6 par la mairie de secteur,
- 14 par les CIQ du secteur,
- le reste par des particuliers à des fins privées.

Les interventions de la Mairie de Marseille intéressent essentiellement des modifications de zonage visant à valoriser les terrains (Ex permettre le développement de l'établissement thermal).

Celles de la mairie de secteur vont dans le même sens :

- adaptation de l'OAP St Marcel pour améliorer le stationnement;
- permettre le développement de l'AFPA et du foyer « des Chênes » ;
- gérer la problématique du terrain « Procida » ;
- mieux réglementer le risque éboulement au niveau du lotissement « le Valentelle ».

Concernant les CIQ ils soulignent tous la nécessité de réduire la densification des constructions. Plusieurs CIQ (CIQ des Camoins et de la Millière) soulèvent la problématique du changement de règles liées au zonage UM1 entre le PLU et le projet de PLUI, ainsi que la recherche systématique de cohérence entre zonage PPRif et PLUI.

D'autres CIQ (La Grognarde, St Menet) interviennent dans le domaine de la mobilité (modification du tracé de ER U400 /jeu de boules) ou pour création d'ER pour création de Rond-point (rue Dravet, boulevard de St Marcel, route de la Valentine).

Quant aux particuliers, comme en témoigne le tableau 2, ils rejoignent certaines préoccupations des CIQ (problématiques du changement défavorable des règles du zonage UM1 et recherche de cohérence entre zonage PPRif et zonage PLUI).

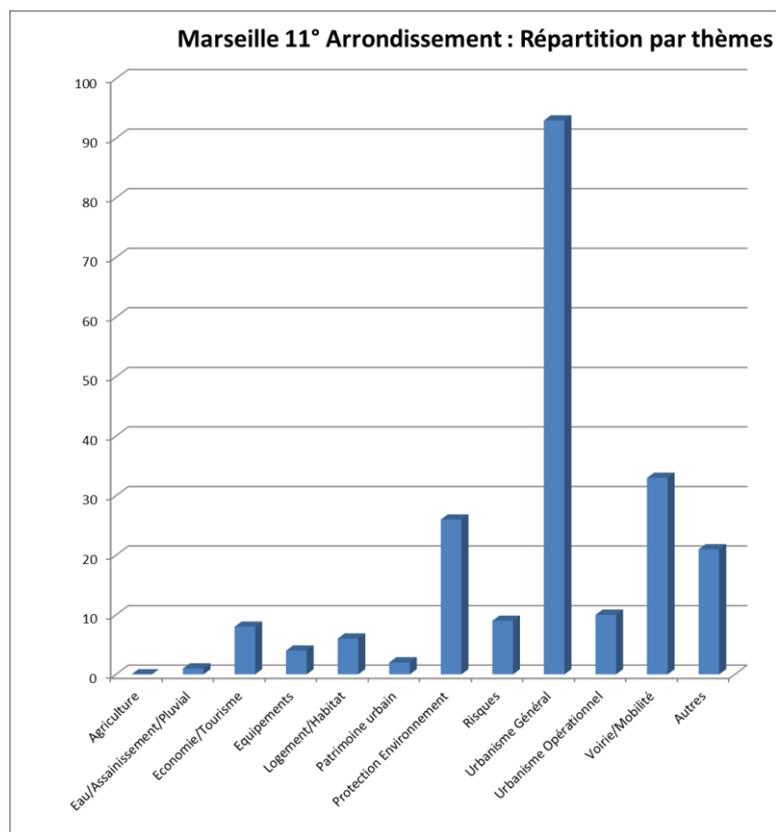
Outre les problématiques précédemment soulignées, les points sensibles intéressent le domaine économique (Centre thermal des Camoins et clinique St Bruno ; avenir des anciens moulins MAUREL etc... (Voir paragraphe suivant sur les thèmes)

8.5.15.2 Observations de la mairie du secteur 6

La Mairie du secteur 6 (11^{ème} / 12^{ème} arrondissement) a déposé 16 requêtes.

- Sur le secteur de Saint-Julien, plusieurs propositions :
 - o Demande de rétablir l'homogénéité commerciale du noyau villageois, en amont et en aval de la place Bertrand, sur les côtés pairs et impairs de la rue Béranger, sur une partie de la rue Fernandel et sur une partie du boulevard de la Comtesse,
 - o Inclure dans la zone UP3 les terrains situés à l'angle du bd Pinatel et de la bd de la Comtesse,
 - o Boulevard de la Comtesse : prolonger le zonage UBp de quelques mètres,
 - o Propriété de la Genêtère : déclasser une partie de l'EBC et lui substituer un Espace Vert Protégé de catégorie 3.
- Terrain de l'ancien collège Louis Armand : demande que les positions de la mairie de secteur soient respectées pour adapter un zonage conforme aux règles initiales du PLUi et rendent possible soit un projet d'hôpital réduit, dans lequel la hauteur maximale est de 25 m, le bâtiment B et la passerelle sont supprimés, le nombre de places du stationnement du parking-relais métro est augmenté, l'hélistation est supprimée, soit tout autre projet compatible avec les exigences précitées.
- Concernant l'OAP MARS-20 LES CAILLOLS demande trois corrections :
 - o Secteur 1 : demande de déplacer plus au nord la voie U400 figurée le long des bâtiments de La Grognarde et sur le terrain de boules, comme proposé en hypothèse d'organisation du site par l'AGAM (voir plan joint n°2),
 - o Demande que la future U400 emprunte le début de la traverse des Faïenciers depuis le rond-point puis contourne le jeu de boules et rejoigne l'allée de la Grande Bastide Cazaulx,
 - o Secteur 5 : demande un décalage des futures constructions vers l'Est, au niveau de la butte, pour aménager la partie plane en espace verte, en lieu et place des constructions prévues.
- U450 : demande de ne pas prolonger l'avenue Bouyala d'Arnaud jusqu'à l'avenue des Caillols.

8.5.15.3 Analyse des observations par thèmes



Urbanisme général et Logement/Habitat

Il convient de souligner une fois de plus la spécificité de cet arrondissement quant à la sur-densification connue ces dernières années nonobstant les insuffisances et inadaptations des infrastructures de déplacement (voirie et TC). Comme dans d'autres quartiers du 6^{ème} secteur, le 11^{ème} arrondissement est directement impacté par la double problématique de l'évolution défavorable des règles liées au zonage UM1 entre le PLU et le projet de PLUI, ainsi que la recherche systématique de cohérence entre zonage PPRif et PLUI.

Économie

Après le problème purement urbanistique, cet arrondissement se caractérise par l'aspect économique notamment au niveau du boulevard des Peintres Roux et du quartier de la Valentine. On peut noter à ce titre les requêtes suivantes :

- Clinique Saint -Bruno (Centre thermal des Camoins) (planche c38)

Le zonage proposé par le projet de PLUI ne permet pas de créer de l'hébergement en lien avec l'activité thermale ; en conséquence il est sollicité de passer ces parcelles en Uet1 : zone dédiée au développement de l'hôtellerie.

Par ailleurs et afin de protéger la source thermale qui se trouve sur le site, il conviendrait, pour le moins, de classer ce terrain en EBC au lieu et place du zonage UP2b ;

- Avenir des anciens moulins Maurel

Le pétitionnaire, propriétaire de ces locaux, souhaite un changement de zonage de Ueb en UEC2b, afin de donner une nouvelle vie à cette friche industrielle dans le cadre d'activités commerciales.

- Maintien de l'activité de concessionnaire automobile (groupe Baldassari) : sous les numéros de

requêtes 0131R588*1 et 2, Monsieur DANIEL propriétaire du foncier (parcelles 238 et 122) sollicite afin de permettre le maintien et le développement de l'activité de son locataire :

- d'une part le retrait ou une réduction de l'ER 67 R 02
- d'autre part la modification de zonage pour les-dites parcelles : elles sont classées en AZVE au PLU et devraient passer en zone A dans le projet de PLUI. Il sollicite un classement en zone Ueb1m.

Voirie/Mobilité

Au-delà des modifications et suppressions d'ER, il convient de souligner une requête pour l'application d'un ER relatif à la création d'un carrefour boulevard de la Cartonnerie et de la route de la Valentine ainsi que celle relative à l'absence de réalisation de transports en commun pour accompagner le développement urbain dans le secteur de St Menet ; cette réflexion ayant une coloration métropolitaine en liaison avec le futur PLUi du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Enfin on peut rappeler le souci du développement des modes doux notamment le long de la L2.

Urbanisme opérationnel

La problématique des OAP est traitée dans le paragraphe suivant.

8.5.15.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Règlement graphique

Les problématiques soulevées au niveau de l'urbanisme général ont bien évidemment impacté les planches du règlement graphique.

OAP

Les observations émanent essentiellement d'institutionnels ou instances structurées, les particuliers éprouvant des difficultés pour s'approprier l'outil « OAP ».

OAP MRS 01-AIR-BEL : Problématique de l'aménagement retenu notamment au niveau des voiries (implantation et nuisances sur la santé) et de la hauteur des constructions (requête du GIP Marseille Rénovation Urbaine (MRU) pour ramener le zonage de UC3 à UC1 ou UC2.

De son côté, la mairie de secteur rejoint les propositions de la MRU quant à la modification de l'axe Nord-Sud qui doit transiter par la rue de la Pinède, et la modification de zonage visant la bande de terrain le long du lotissement « La Pommeraie ».

OAP MRS20 -Les CAILLOLS (U 400)

La mairie de secteur émet un certain nombre de requêtes sur la composition de cette OAP.

Dans le secteur 1, elle demande le déplacement du tracé de la voie U400 afin de l'éloigner des bâtiments de la « Grognarde » et de contourner le terrain de boules.

Dans le secteur 5, (angle avenue des Butris et boulevard des Bouires) elle préconise un décalage des futures constructions vers l'Est au niveau de la butte afin d'aménager en espaces verts la partie plate en lieu et place des constructions prévues ;

Enfin elle juge inutile le prolongement de l'avenue Bouyala d'Arnaud (U 450) jusqu'à l'avenue des Caillols, considérant que cette nouvelle voie ne correspond pas aux besoins des habitants.

Les CIQ et les particuliers (27) s'interrogent sur l'application des dispositions des OAP.

OAP MRS 18- ST MARCEL

Le groupe SNCF demande à rester vigilant sur la manière de lier la réalisation du projet urbain et le projet de la 4^{ème} voie dans la vallée de l'Huveaune.

Par ailleurs il sollicite le retrait de l'ER (D 006) pour déchets et propreté urbaine au bénéfice de la Métropole, car il vise du foncier intégré au périmètre du projet LNPCA

OAP MRS 12 VALENTINE- LA BARASSE

Cette OAP s'organise autour de 2 opérations (Valentine/vallée Verte et parc d'activités du château St Antoine) en relation avec le pôle d'échange de la halte ferroviaire de la Barasse.

Dans le cadre de cette OAP, la SARL « Vallée Verte Développement » relève un certain nombre de difficultés liées aux futures dispositions du projet de PLUi :

- 1- Compatibilité du permis d'aménager (secteur de l'usine Nestlé) avec les futures dispositions (zone UEB2) du projet de PLUi : pas de commerces en dehors du pôle de vie ; pas d'équipements sportifs, pas d'ERP ;

16- Problèmes spécifiques en dehors du permis d'aménager :

- Parcelle 203 section 868D : hôtel prévu de longue date non autorisé en dehors des pôles de vie ;
- Parcelles 191-189-190-127-99-124, même section, passent en UEB1 N ce qui les rendraient pratiquement inconstructibles en application des futures dispositions.

Elle fait par ailleurs l'objet d'une observation dans le cadre général de l'observation de la SNCF Immobilier.

Il est demandé des explications sur la mention d'une nouvelle gare mentionnée p 153 § vallée de l'Huveaune.

Concernant les ER :

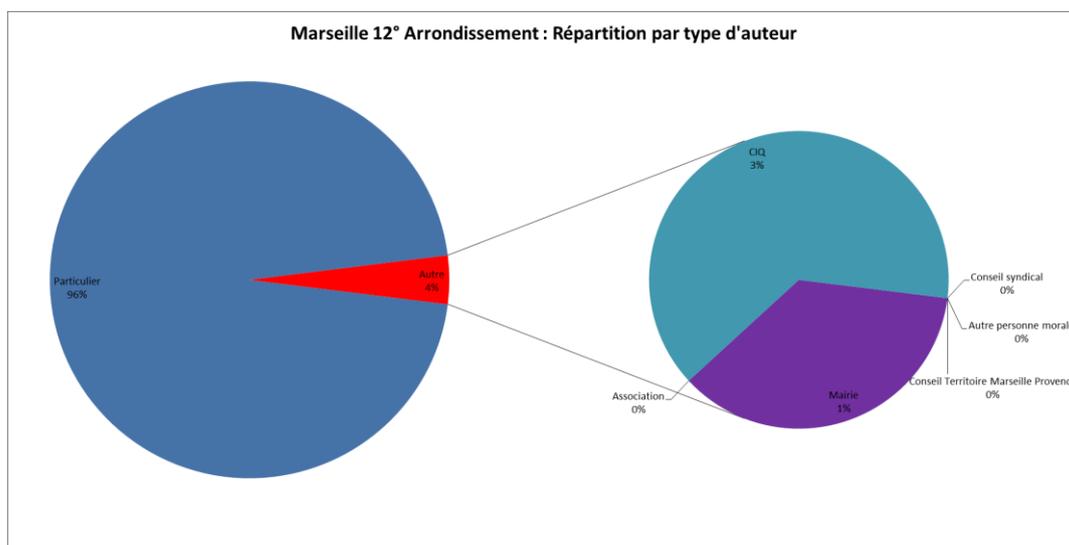
- ERT -023. Gare ferroviaire de la Barasse PL C50,
- ERM03-016 Infrastructure ferroviaire PLC34,
- ERM16-003 Infrastructure ferroviaire PLC12,

Il est demandé que SNCF réseau ne soit plus identifiée comme bénéficiaire de ces ER.

Enfin cette OAP est également visée dans une liste d'ER à supprimer car reposant sur des propriétés du groupe SNCF (domaine public inaliénable et imprescriptible).

8.5.16 MARSEILLE SECTEUR 6 ARRONDISSEMENT 12

8.5.16.1 Typologie des observations



1192 requêtes ont été enregistrées pour le 12^{ème} arrondissement dont :

- 9 par la mairie de Marseille,
- 8 par la mairie du secteur 6
- 30 par les CIQ du secteur,
- le reste par des particuliers à des fins privées.

A noter :

- 3 pétitions pour le CIQ de Bois Luzy totalisant 186 signatures,
- 34 pétitions contre l'hôpital privé de St Barnabé totalisant 1527 signatures,
- 3 pétitions pour l'hôpital privé de St Barnabé totalisant 823 signatures,
- 3 pétitions concernant le secteur de Beaumont-Plateau totalisant 105 signatures.

Points Importants :

Au regard des pétitions susmentionnées, le projet de l'hôpital privé de St Barnabé a suscité un maximum de requêtes.

Il convient de rappeler que ce projet a fait l'objet d'une précédente enquête publique organisée sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Marseille.

Sa mauvaise insertion dans l'environnement (hauteur, passerelle sur voie publique, hélistation) et l'absence de concertation ont conduit le commissaire enquêteur à émettre un avis défavorable.

Dans le cadre de la présente enquête ce projet a généré 2 camps : les opposants et les tenants.

- Les premiers structurent leur argumentaire sur l'insertion environnementale d'un tel projet avec ses conséquences sur la circulation, la pollution atmosphérique et le bruit ainsi que sur la concurrence avec les établissements publics de santé voisins
- Les seconds soulignent l'utilité de ce projet sur le plan économique (collectif des salariés des établissements existants) et sur le plan de la couverture de santé du secteur (corps médical).

Ce nouvel établissement ne ferait que se substituer à 2 cliniques existantes (Vert coteau et Beauregard) employant à ce jour 1200 personnes.

De son côté, le porteur de l'opération a présenté au cours de l'enquête un nouveau projet visant à limiter, autant que faire se peut, les incidences négatives sur son environnement : suppression de la passerelle franchissant la voie publique, de l'hélistation, du bâtiment administratif de l'autre côté de la voie), limitation de la hauteur du bâtiment, recherche de partenariat avec la RTM pour une mutualisation du parking de la station de Métro.

Pour sa part, la mairie de secteur stipule dans une requête référencée 0304@4902*4, être « Favorable au projet d'hôpital privé à condition de respecter les conditions suivantes :

- suppression d'un des 2 bâtiments (et donc de la passerelle qui n'est plus nécessaire),
- réduction du gabarit et de la hauteur du bâtiment principal,
- suppression de l'héliport,
- aménagement d'un espace vert/public en lieu et place du bâtiment supprimé ».

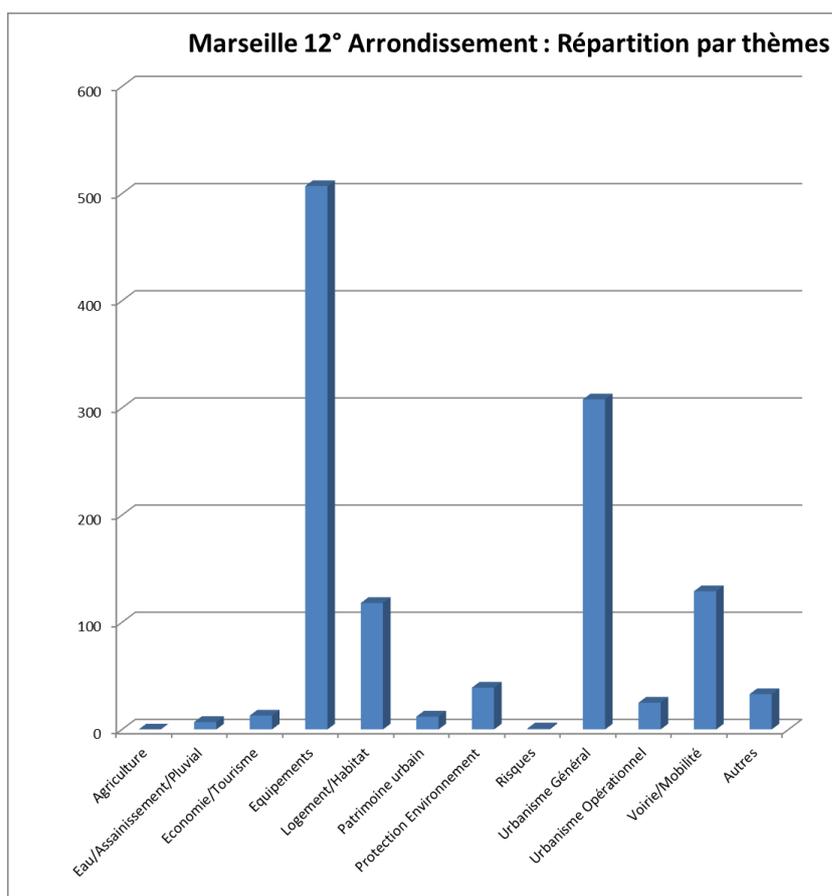
Enfin, il convient de noter à l'issue de l'enquête :

- Sur le plan de la politique de santé, que cette opération, inscrite dans le projet régional de santé (PRS1), a été autorisée par Agence Régionale de Santé (ARS) le 9 septembre 2016 ;
- Qu'elle vise précisément le regroupement à l'identique des capacités des 2 établissements existants précités.

8.5.16.2 Observations de la mairie du secteur 6

Se reporter au paragraphe MARSEILLE Secteur 6 Arrondissement 11.

8.5.16.3 Analyse des observations par thèmes



Urbanisme général et Logement/Habitat :

L'essentiel sur cette thématique est parfaitement retracé par la requête d'un collectif composé de l'association « nos quartiers demain », du CIQ de Bois Luzy, du CIQ de Beaumont Plateau, de l'association des locataires du square Hopkinson. Le titre est significatif : « Stop à la bétonisation de nos quartiers ! »

Il dresse dans un premier temps un diagnostic précis et concis sur les conséquences de la libération des règles d'urbanisme intervenue en 2012/2013 lors du passage du POS au PLU.

Globalement sur Marseille il souligne que le quota de logements prévus au PADD (pour la période 2014/2030 soit 17 ans) a été consommé à hauteur de 64% en 5 ans !

Concernant plus particulièrement le 12^{ème} arrondissement qui représente 6% de la superficie de Marseille, il note que l'effort contributif de logement dans le 12^{ème} était, avant 2014 de l'ordre de 7 à 8%, il est de l'ordre de 14 à 15% depuis 2016 !

Cette augmentation des constructions et donc de la population, contribue par ailleurs à aggraver les problèmes de circulation dans le secteur (voir thème Mobilité)

Compte-tenu de l'argumentaire avancé le collectif demande une réflexion globale sur la situation du 12^{ème} et un arrêt de toute construction nouvelle ou projets structurants non intégrés dans cette réflexion.

Enfin et dans un contexte d'actualité, il sollicite la mise en œuvre d'une véritable participation des habitants du territoire en amont de toute décision les concernant.

Outre sa participation au collectif, le CIQ de Beaumont Plateau réitère sa demande dans une requête spécifique : « il demande de requalifier, sur le quartier de Beaumont plateau, les zones UC5 en zones UC2 et de maintenir les autres zones telles qu'elles sont prévues ».

Le CIQ de Bois Luzy fait de même en spécifiant dans sa requête, au-delà de son opposition à la densification, sa demande de protection de l'environnement du château.

Bien évidemment un nombre conséquent de particuliers rejoignent ces requêtes.

Économie/Tourisme

Ce thème vise essentiellement l'avenue des Peintres roux qui connaît de très nombreux problèmes de fonctionnement. Le développement de l'offre commerciale y reste conditionné par l'établissement d'un plan général de modernisation et de restructuration.

A noter le rappel de la problématique des anciens Moulins MAUREL ; le souhait du groupe PLD Automobiles d'y réaliser une concession nouvelle formule.

Enfin plusieurs requêtes, dont le CIQ, demandent une extension du linéaire commercial dans le village de St Julien.

Voirie/Mobilité :

Comme pour l'urbanisme général c'est le collectif visé précédemment qui « plante parfaitement le décor » :

- « La volonté de la Mairie de Marseille de libérer le centre-ville des contraintes de circulation (piétonisation et rétrécissement de voies, diminution de places de parking au centre-ville) renvoie sur les secteurs en bordure du centre tous les problèmes de circulation et de stationnement. Le Sud du 12^{ème} se situe en étau entre le centre-ville et la périphérie de Marseille (La Valentine, Allauch etc.. »
- Il développe son argumentaire en démontrant (carte à l'appui) que :
 - la configuration en raquette des axes routiers conduit à une convergence des flux de circulation vers St Barnabé,
 - l'aspect transversal de la L2 coupe toutes les artères et occasionne des embouteillages monstres,

- les accès aux transports en commun présentent une concentration géographique vers un lieu quasi-unique (regroupés dans un ½ cercle de 400 m autour de la place Caire de St Barnabé).

Au-delà de cette approche générale les requêtes se focalisent essentiellement sur la suppression d'ER, Emplacements Réservés (ER M12-044-10 : élargissement de la traverse des 4 chemins, opposition à la U450 dans le cadre de l'OAP des Caillols. ...).

Enfin il est souligné le manque de précisions des ER en direction des modes doux.

- urbanisme opérationnel : la problématique des OAP est traitée dans le point ci-dessous.

8.5.16.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Règlement graphique

Les problématiques soulevées au niveau de l'urbanisme général ont bien évidemment impacté les planches du règlement graphique.

OAP

Les observations émanent essentiellement d'institutionnels ou instances structurées, les particuliers éprouvant des difficultés pour s'approprier l'outil « OAP ».

OAP MRS20 -Les CAILLOLS (U 400)

La mairie de secteur émet un certain nombre de requêtes sur la composition de l'aménagement de cette OAP.

Dans le secteur 1 elle demande le déplacement du tracé de la voie U400 afin de l'éloigner des bâtiments de la « Grognarde » et de contourner le terrain de boules.

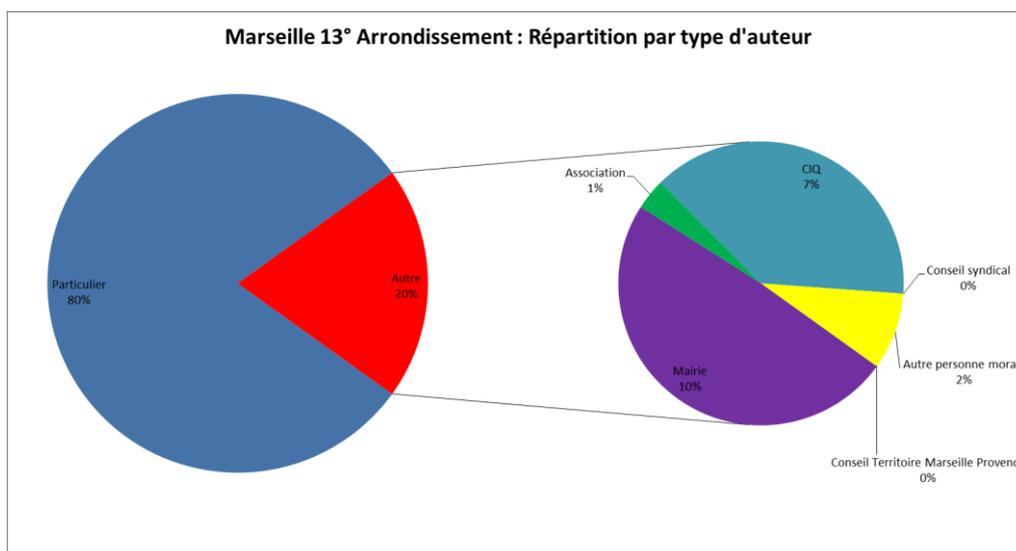
Dans le secteur 5 (angle avenue des Butris et boulevard des Bouires) elle préconise un décalage des futures constructions vers l'Est au niveau de la butte afin d'aménager en espaces verts la partie plate en lieu et place des constructions prévues ;

Enfin elle juge inutile le prolongement de l'avenue Bouyala d'Arnaud (U 450) jusqu'à l'avenue des Caillols, considérant que cette nouvelle voie ne correspond pas aux besoins des habitants.

Les CIQ et les particuliers (27) s'interrogent sur l'application des dispositions des OAP.

8.5.17 MARSEILLE SECTEUR 7 ARRONDISSEMENT 13

8.5.17.1 Typologie des observations



Pour le 13^{ème} arrondissement, le nombre total de requêtes s'élève à 287.

Il convient de ne pas tirer trop de conclusions de la répartition du nombre de requêtes pour les raisons suivantes. Une seule observation a été scindée parfois en un grand nombre de requêtes (comme pour la Mairie de MARSEILLE et la Mairie du 7^{ème} secteur, SOLEAM, Association pour l'animation et la sauvegarde du poumon vert de Saint MITRE...).

A l'inverse, une pétition de 430 personnes portant sur le même objet est comptabilisée comme une seule requête.

De nombreuses requêtes ne constituent pas une critique du projet de PLUI mais des demandes, tout à fait compréhensibles, tendant à obtenir des droits ou plus de droits à construire sur des terrains. Ces demandes visent le règlement graphique (zonage, ER, EBC, EVP...). Elles répondent bien en revanche à la nécessité pour l'enquête publique de garantir les intérêts des tiers.

Le plus grand nombre d'observations est le fait de particuliers (personnes physiques ou morales). Pour le 13^{ème} arrondissement, on dénombre deux pétitions :

- 1 pétition de 430 signataires (déposées en 2 fois : 111+319) et également « hors enquête publique » sur Change.org, demande l'arrêt de la construction de grands et même de petits collectifs, particulièrement sur le quartier de Château Gombert et plus précisément « Les Mourets ».
- 1 pétition de 9 signataires.

La Mairie de MARSEILLE et la Mairie du 7^{ème} secteur se sont également exprimés.

Plusieurs CIQ (La Rose, la Bastide Longue et St Louis METRAS), l'association pour la sauvegarde et l'animation du poumon vert de Saint MITRE (ASAPV Saint MITRE), l'ASL la Plaine, l'ASL du Vallon de SERRE, l'association Campagne à la ville et le collectif des habitants de REMUSAT se sont également exprimés au nom de leurs adhérents. D'autres personnes morales ont fait part d'observations à titre personnel (AIX MARSEILLE UNIVERSITE, GIP MARSEILLE RENOVATION, fondation COS AGLESBERG, Groupe Saint THEODORE, l'auxiliaire de la jeune fille).

L'observation du CIQ LA ROSE, transmise par courriel, sur le registre papier et le registre numérique a été décomposée en 20 requêtes (certaines parvenues par des canaux différents font double emploi). En dehors de demandes particulières concernant le zonage ou la modification d'une zone à risque, le CIQ critique le dossier dans son ensemble (manque de transparence), l'absence d'analyse des nuisances (pollution et bruit) aggravées depuis l'ouverture de la L2. Le CIQ déplore la densification excessive, la concentration et demande de limiter la hauteur des bâtiments.

Les autres CIQ ont déposé des demandes particulières (élargissement d'un chemin ou reprise d'un EBC).

L'observation de M QUILICI intervenant pour l'association pour la sauvegarde et l'animation du poumon vert de Saint MITRE a également été décomposée en 22 requêtes. L'intéressé critique le dossier du PLUI (trop dense avec 10 000 pages et absence de comparaison entre la situation au regard du PLU en vigueur et du futur PLUI) et reprend certaines critiques, notamment de la MRAE. Cette observation comporte de nombreuses propositions particulières, parfois pour s'opposer à une autre demande (AIX MARSEILLE UNIVERSITE) qui tendent à renforcer les terres agricoles (compensation pour les travaux de LINEA) et les espaces naturels ou boisés pour que la densification ne se fasse pas au détriment de la qualité de la vie des habitants.

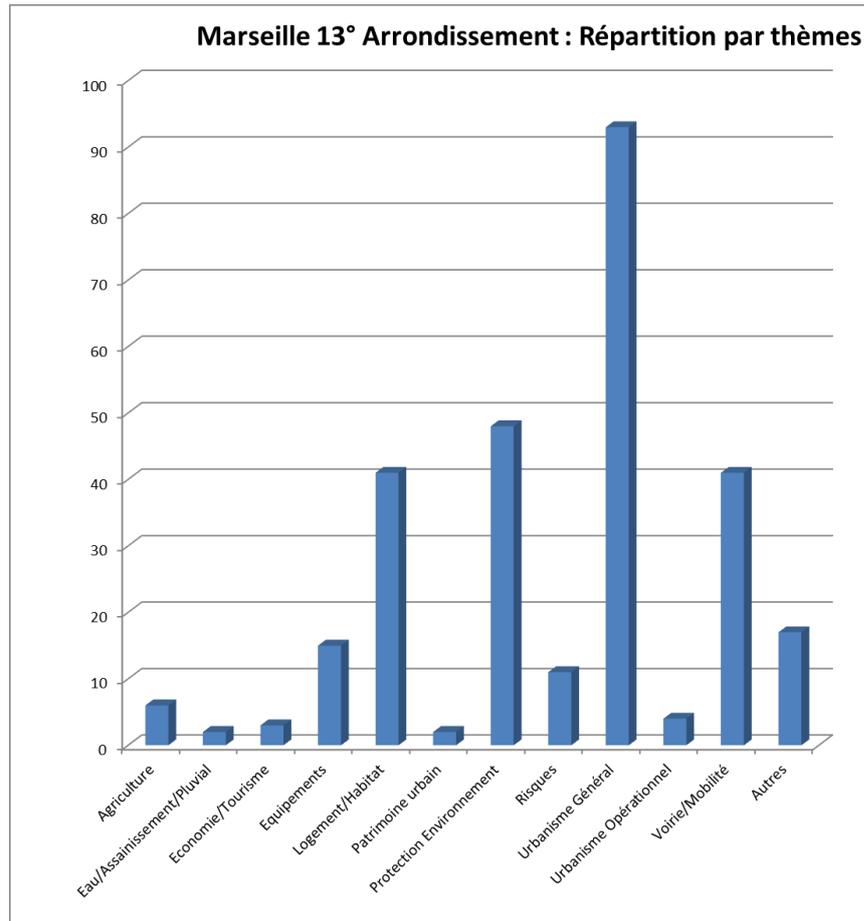
8.5.17.2 Observations de la mairie du secteur 7

La mairie du 7^{ème} secteur a déposé 26 requêtes :

- Demande de changement de zonage (de UC4 à UP3) du secteur Avenue Séverine quartier les Olives : terrain cadastré L-0022, situé entre l'avenue Séverine et mitoyen de la cité Fondacle,
- OAP- CHATEAU-GOMBERT. Changement de zonage de zone AU à UP4 avec possibilité de « commerces de proximité » et ou « d'activités » au RDC, et d'équipement public,
- Maintien des emplacements réservés pour voirie inscrits au PLUI et création de nouveaux pour l'élargissement des voies dans le 7è secteur,
- Rebasculer l'ensemble des zones AU1 en zones UP4,
- Secteur de Château-Gombert / Saint-Mitre : faire un choix d'évolution d'urbanisation future qui réponde aux enjeux et à la nécessité de créer une zone à vocation mixte le long du tracé de la Linéa. Il est important que le choix soit adapté à la typologie de l'habitat existant et contribue à la préservation de la qualité environnementale immédiate le long du tracé de la LINEA.
- Maintenir une protection forte du Parc Natura 2000,.
- Pourquoi garder les ER 14-160- ER 14-161 entre l'avenue Gabriel Audisio et le Bd Notre Dame Santa Cruz, si on supprime le tronçon de LA LINEA situé dans la ZAC HAUT DE SAINTE-MARTHE,
- Prévoir d'autres dessertes pluviales et des bassins de rétention dans tous les quartiers du 7° secteur. En effet, dans ces quartiers lors de fortes intempéries le réseau des eaux pluviales est saturé et les couvercles des bouches des égouts sont éjectés par la force des eaux,
- Prévoir des emplacements réservés pour la création de nouveaux équipements / écoles crèches / collèges / lycées / équipements de sport le long du tracé de LA LINEA,
- Prévoir des emplacements réservés pour la création de nouveaux parkings / places de stationnements le long des voies qui feront l'objet d'un élargissement ainsi que les futures voies dans le 7ème secteur,
- Prévoir des emplacements réservés pour la création de nouveaux parkings relais / de covoiturage le long du tracé de LA LINEA,
- Changement de zonage du secteur de Saint-Mitre (Impasse Gracieuse, Traverse du Cimetière, Impasse Grand-Jean et Impasse des Alvergues), UCt1 -> UP2b,
- Renforcer et développer les lignes de Bus dans les quartiers des 13ème et 14ème arrondissement afin de favoriser les transports en commun en interconnexion avec le réseau viaire et le Métro
- Renforcer les lignes de Métro dans les quartiers, notamment en prolongeant la Ligne 1 du Métro de la ROSE à CHATEAU-GOMBERT,
- Réseau de transports urbains et péri urbain : Renforcer et optimiser l'interconnexion des réseaux bus / BHNS dans le 7ème secteur,
- Le tracé de l'ER M14- 050 de la U236 devra être revu avec le nouveau tracé établi par l'OAP Dolet-

- Bessons. Il s'agit d'une voie indispensable pour améliorer le réseau viaire dans le secteur Sainte-Marthe et Saint-Joseph. Le maintien de cette voie avec reprise de tracé de l'ER est indispensable,
- Demande de changement de zonage de la zone AU3 dans le secteur de Saint-Mitre (tronçon « Ouest » de la LINEA) de AU3 à UP4,
 - Le 7ème secteur, déjà saturé en matière de circulation et de stationnement connaît une forte pression immobilière et une forte urbanisation. Pour le bien-être de la population, il est important de limiter les grands ensembles, d'anticiper et de prévoir les infrastructures en amont des constructions,
 - Changement de zonage du Parc de la Bastide Montgolfier. Sur la zone Ns « Zone Naturelle Stricte ». Il serait utile de prévoir une évolution partielle en zonage NT « Zone Naturelle dédiée au tourisme et aux loisirs de plein air » afin que les habitants puissent bénéficier d'un écrin de verdure. Demande également d'une réflexion sur un projet d'aménagement global et de prévoir un zonage sur ce site,
 - Changement de zonage sur le terrain situé au croisement de l'avenue de Château Gombert et de la rue Nicolas Appert. Le périmètre foncier en mitoyenneté de l'impasse de la Fruitière est classé en zone UC2. Ce zonage est incohérent de par la proximité d'une zone pavillonnaire immédiate car elle va venir densifier ce secteur en autorisant des futurs programmes immobiliers ce qui va entraîner un afflux massif de véhicules sur l'avenue de Château-Gombert déjà saturée,
 - Application systématique de l'article L1536-11 du code de l'urbanisme permettant de surseoir à statuer sur l'ensemble des projets d'immeubles collectifs qui ne seraient pas compatibles avec les futures règles du PLUi dans l'attente de l'approbation dudit PLUi,
 - Maintien d'une voie de liaison dans la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe. (ER - UV2 sur la planche graphique). Ce tronçon devait assurer la liaison entre le chemin de Four de Buze et le chemin des Bessons dans le prolongement de l'avenue Gabriel Audisio. Même s'il faut modifier le tracé, Il est indispensable de maintenir une liaison entre ces quartiers les Hauts de Sainte-Marthe et Saint-Joseph. Le réseau viaire entre ces quartiers est insuffisant,
 - Remettre l'emplacement réservé concernant le tronçon Ud4d de la LINEA (inscrit au PLU actuel) entre la « Traverse des Pâquerettes - RUE du PEBRE D'AIL » situé dans la ZAC Hauts de Sainte-Marthe et la « Traverse des arcades » située en partie haute du quartier de Saint-Joseph qui devait rejoindre le chemin de Saint ANTOINE dans le 15^{ème} arrondissement jusqu'à l'Autoroute A7 en direction d'Aix-en-Provence,
 - Contre la suppression de la partie Nord de la U240 de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe (entre le boulevard de Reims et Gabriel Audisio) qui devait assurer la liaison entre la traverse Cade et l'avenue Gabriel Audisio,
 - Contre la suppression du tronçon de la LINEA (planche PLUi CENTRE n°21) dans le secteur des Hauts de Sainte Marthe et des Hauts de Saint Joseph. Cette suppression remet en cause toute la politique du Plan de Déplacement Urbain d'AMPM à l'échelle de Marseille. Supprimer une future voie qui avait pour but de désenclaver des quartiers et rendre plus efficace les déplacements de la population et des travailleurs notamment dans les zones d'activités de nos arrondissements ne peut qu'être néfaste pour le développement économique, urbain et social de notre territoire.

8.5.17.3 Analyse des observations par thèmes



En dehors des demandes particulières, globalement et d'une manière très synthétique la mairie du 7^{ème} secteur rejoint les préoccupations majoritaires des habitants qui estiment que le quartier est sous-équipé et qu'il faut anticiper les constructions nouvelles en réalisant préalablement les équipements nécessaires. Dans le domaine des transports en particulier de très importantes améliorations des voiries et des transports en commun sont proposées (notamment la reprise intégrale du projet LINEA. La mairie du 7^{ème} secteur s'associe aussi aux demandes de surseoir à l'examen des permis de construire examinées au regard du PLU en vigueur.

Il ne peut pas être tiré de synthèse en ce qui concerne le zonage compte tenu du caractère très majoritairement personnel des demandes qui, de plus, sont souvent contradictoires.

Seuls les thèmes ci-après semblent dégager des tendances majoritaires :

Logement/Habitat

Le pourcentage des logements sociaux est beaucoup plus important que dans les autres arrondissements et une meilleure répartition dans tous les arrondissements est demandée, notamment en privilégiant la rénovation plutôt que la construction d'immeubles neufs. La concentration excessive d'immeubles sociaux est un facteur d'appauvrissement du quartier qui pèse sur l'environnement en particulier sur les commerces de proximité.

Les habitants sont favorables au maintien des noyaux villageois qui subsistent ce qui les conduit à demander un arrêt de la construction de grands ensembles au profit de maisons individuelles, limitées en hauteur (R+1) et n'excédant pas 30 % de consommation des sols.

Equipements

Les requêtes font état d'une insuffisance importante des équipements publics dans tous les domaines. Ce constat est unanime, les pétitionnaires ne voient pas dans le projet de PLUI une réponse suffisante à leur problème. Notamment, plusieurs observations tendent à l'application systématique des sursis à statuer sur les demandes de permis de construire pour éviter une aggravation de la situation. Ce souhait est étranger au projet de PLUI mais il confirme le sentiment au regard des équipements collectifs.

Voirie/Mobilité

Les requêtes font tout état de l'insuffisance notoire des voiries et des transports en commun. Au regard des solutions, les propositions sont, à tout le moins, plus nuancées. Tous réclament des transports collectifs performants et non polluants et le développement des modes « doux » (pistes cyclables, cheminements piétonniers adaptés aux personnes handicapées) mais en ce qui concerne le réseau routier les propositions ne vont pas toutes dans le même sens. La meilleure illustration est le projet de la « LINEA » que certains rejettent alors que d'autres demandent le rétablissement de l'intégralité du projet initialement prévu. La construction de parkings gratuits facilitant les transports multimodaux ne fait pas davantage l'unanimité.

8.5.17.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Ensemble du dossier

Les critiques ont été formulées par l'ASAPV de Saint MITRE, elles ne visent pas que le 13^{ème} arrondissement.

- Le volume du dossier rend sa consultation difficile,
- Il n'y a pas de correspondance entre les numéros de planches de zonage (A) du PLU et les numéros de planche de zonage (C) du PLUi,
- Le principe de présentation comparative planche graphique du PLU en vigueur et planche du projet de PLUi n'est pas appliqué,
- Il n'y a pas de cartographie fine (échelle très lisible) permettant d'identifier clairement les zones à risque du PPRi partiel approuvé directement sur les planches de zonage,
- Le projet LINEA est contraire au PADD métropolitain (pollution air et bruit) et au SCOT (principe de sanctuarisation des terres agricoles en général et intra urbaines en particulier),
- L'absence de bilan cartographique suffisamment précis, avant et après, ne permet pas d'avoir une information claire et loyale sur la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'urbanisation,
- Il n'y a pas d'objectifs chiffrés concernant la réduction du bruit le long des routes et voies ferrées (localisation, longueur, calendrier, suivi).

OAP

L'OAP MRS 03 serait en contradiction avec le SCOT (consommation de terres agricoles).

Règlement graphique

La délimitation des EBC et la localisation des EVP semblent nécessiter des modifications voire des suppressions.

Le libellé des trames vertes et bleues ne figure pas sur toutes les zones AU, notamment, les zones AU1 et AU3 du quartier de Saint-Mitre (13013).

Annexes

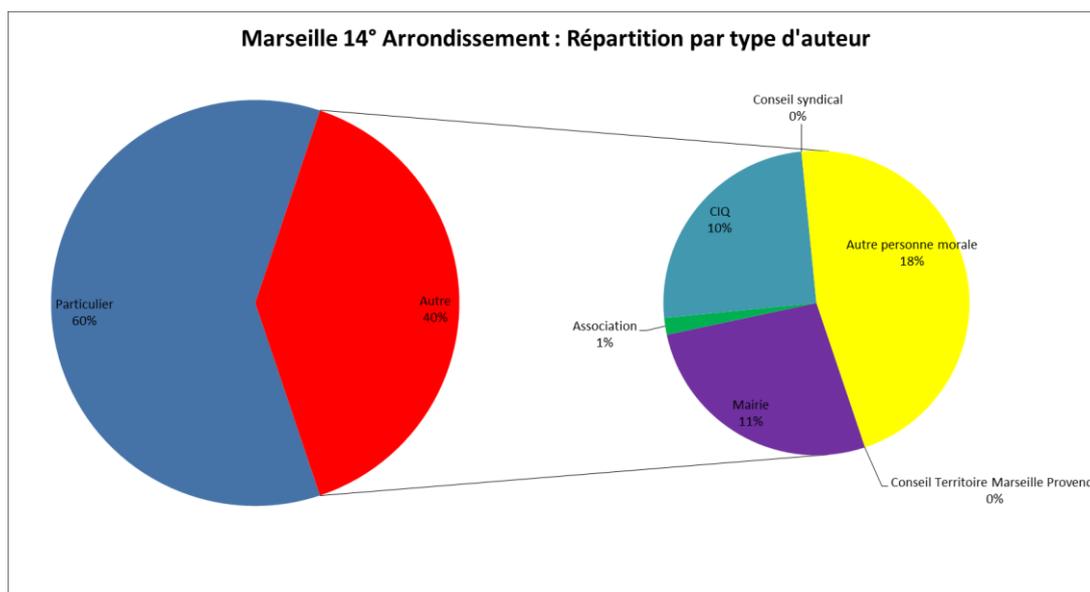
Un toilettage des emplacements réservés semble nécessaire, notamment des plus anciens qui n'ont toujours pas été utilisés pour les projets auxquels ils étaient dédiés. De multiples demandes de suppressions ou d'ajouts ont été déposées en particulier par la mairie de MARSEILLE et celle du 7^{ème} secteur. Le non reprise d'une partie du projet de la « LINEA » appelle une réflexion d'ensemble sur son rétablissement ou au contraire sur le maintien des emplacements réservés pour des voies d'accès au tronçon qui n'est pas reporté.

Points sensibles

Une pétition de 430 signatures (également « hors enquête publique » sur Change.org), demande l'arrêt de la construction de grands et même de petits collectifs, rejoignant en cela les observations déjà détaillées ci-dessus, mais elle est limitée au quartier de Château Gombert et plus précisément « Les Mourets ».

8.5.18 MARSEILLE SECTEUR 7, ARRONDISSEMENT 14

8.5.18.1 Typologie des observations



Le nombre de requêtes pour le 14^{ème} arrondissement s'élève à 141.

La mairie de MARSEILLE a formulé 15 requêtes. Ces requêtes concernent des points particuliers (correction d'erreurs, prise en compte de projets en cours...) qui ne portent pas atteinte au projet de PLUI.

Les requêtes de la mairie du 7^{ème} secteur, qui ont été portées uniquement dans le 13^{ème} arrondissement, concernent en fait et pour l'essentiel le 7^{ème} secteur donc également le 14^{ème} arrondissement.

Pour le 14^{ème} arrondissement, les CIQ de Sainte MARTHE, saint BARTHELEMY, MAILLOT et du MERLAN et la fédération des comités de quartier du 14^{ème} ont apporté des contributions.

Des personnes morales sont intervenues mais à titre personnel (association diocésaine, SOMIMAR, SOLEAM, maison de retraite MAGDALA, GIP MARSEILLE RENOVATION, fondation des apprentis d'AUTEUIL...). Il s'agit de demandes particulières.

Le plus grand nombre de requêtes (11/15) est le fait du CIQ de Sainte MARTHE qui souhaite une préservation des espaces verts et des boisements, un arrêt de la densification (notamment ZAC Sainte MARTHE), une meilleure répartition des logements sociaux dans la ville de MARSEILLE et soulève aussi des problèmes d'écoulement des eaux usées, de risque d'inondation, de circulation et de manque de parkings.

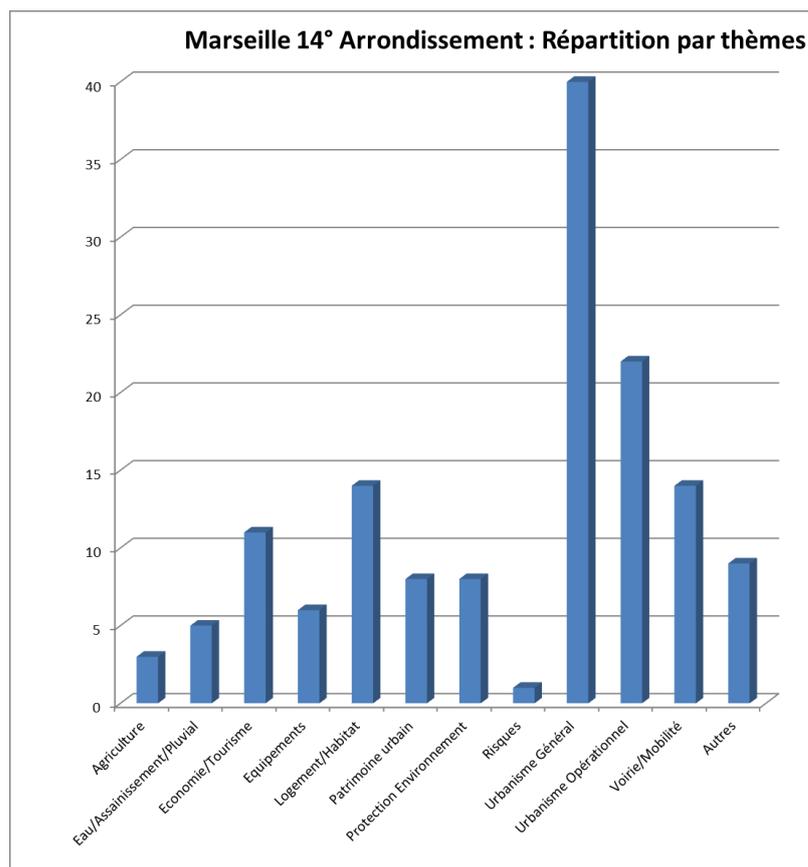
La fédération des comités de quartier a déposé 7 requêtes, qui concernent aussi parfois le 15^{ème} arrondissement. Elle s'oppose à la construction de logements sociaux, à la densification mais demande aussi un changement de zonage pour maintenir l'activité économique et soutenir l'emploi. Elle s'interroge enfin sur le futur tracé de la LINEA et la suppression d'emplacements réservés soulignant les problèmes de circulation.

Les autres requêtes sont des requêtes particulières, par exemple le CIQ Saint BARTHELEMY souhaite la protection d'une bastide et le CIQ MAILLOT l'arrêt de toute nouvelle construction, pour sauvegarder les espaces verts, à Sainte-Marthe.

8.5.18.2 Observations de la mairie du secteur 7

Se reporter au paragraphe MARSEILLE Secteur 7 Arrondissement 13.

8.5.18.3 Analyse des observations par thèmes



Face à une très grande majorité de demandes particulières, il a paru possible d'identifier quelques tendances majoritaires relatives aux thèmes ci-après.

Logement/Habitat

La tendance est assez voisine de celle constatée dans le 13^{ème} arrondissement. Les habitants souhaitent un habitat villageois, aéré avec des espaces verts et boisés, un arrêt de la densification surtout avec de grands ensembles et tout particulièrement des logements sociaux dont la multiplication aggrave la pauvreté et entraîne le départ des commerces et des services.

Equipements

Les commentaires sont identiques à ceux formulés pour le 13^{ème} arrondissement : Les requêtes font état d'une insuffisance importante des équipements publics dans tous les domaines. Ce constat est unanime, les pétitionnaires ne voient pas dans le projet de PLUI une réponse suffisante à leur problème. Notamment, plusieurs observations tendent à l'application systématique des sursis à statuer sur les demandes de permis de construire pour éviter une aggravation de la situation. Ce souhait est étranger au projet de PLUI mais il confirme le sentiment au regard des équipements collectifs.

Voirie/Mobilité

Les problèmes de circulation sont identiques à ceux évoqués dans le 13^{ème} arrondissement avec une accentuation de la nécessité de recourir à des moyens individuels de transport. L'avenir du projet LINEA représente ainsi une préoccupation majeure.

8.5.18.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

OAP

BESSON-GIRAUDY : l'EHPAD MAGDALA a été omis. Ceci ne remet pas en cause l'OAP dans son ensemble mais il paraît difficile de ne pas corriger cette omission. L'EHPAD demande d'autres rectifications qui ne devront pas être analysées et traitées indépendamment les unes des autres (cf. Tableau 1).

Règlement écrit

La SOMIMAR estime qu'un règlement particulier doit être ajouté afin d'assurer le développement du MIN.

Règlement graphique

La SOMIMAR, pour la même raison que celle indiquée ci-dessus, demande un zonage spécifique.

Annexes

Un toilettage des emplacements réservés semble nécessaire

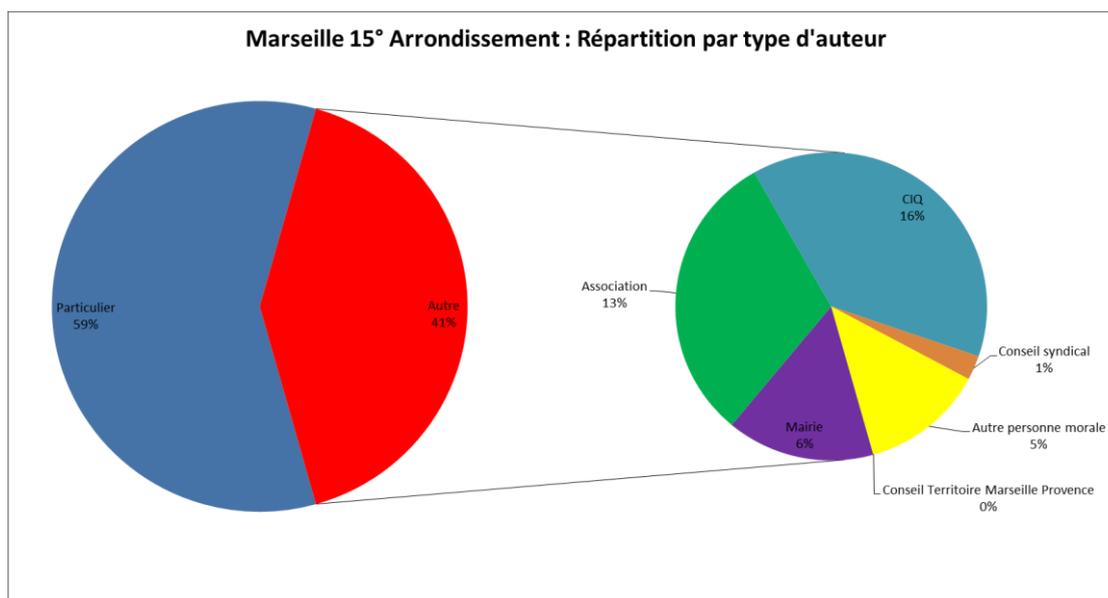
Points sensibles :

Le problème posé par la SOMIMAR semble pouvoir être évoqué car il implique la création d'un nouveau zonage et d'un règlement spécifique, si la demande est agréée.

Et, dans une moindre mesure, celui de l'EHPAD MAGDALA. L'observation a été subdivisée en plusieurs requêtes. Or, une réponse globale doit être apportée, réponse qui nécessite un choix entre le « verdissement » du 14^{ème} arrondissement, ce qui correspond aux souhaits des habitants, ou la survie d'un des plus gros employeurs de l'arrondissement.

8.5.19 MARSEILLE SECTEUR 8 ARRONDISSEMENT 15

8.5.19.1 Typologie des observations



Pour le 15^{ème} arrondissement, le nombre de requêtes s'élève à 189.

La répartition des requêtes est la suivante :

- Mairie : 12
- Associations : 24
- CIQ : 30
- Conseil syndical : 2
- Autres personnes morales : 10
- Particuliers : 111

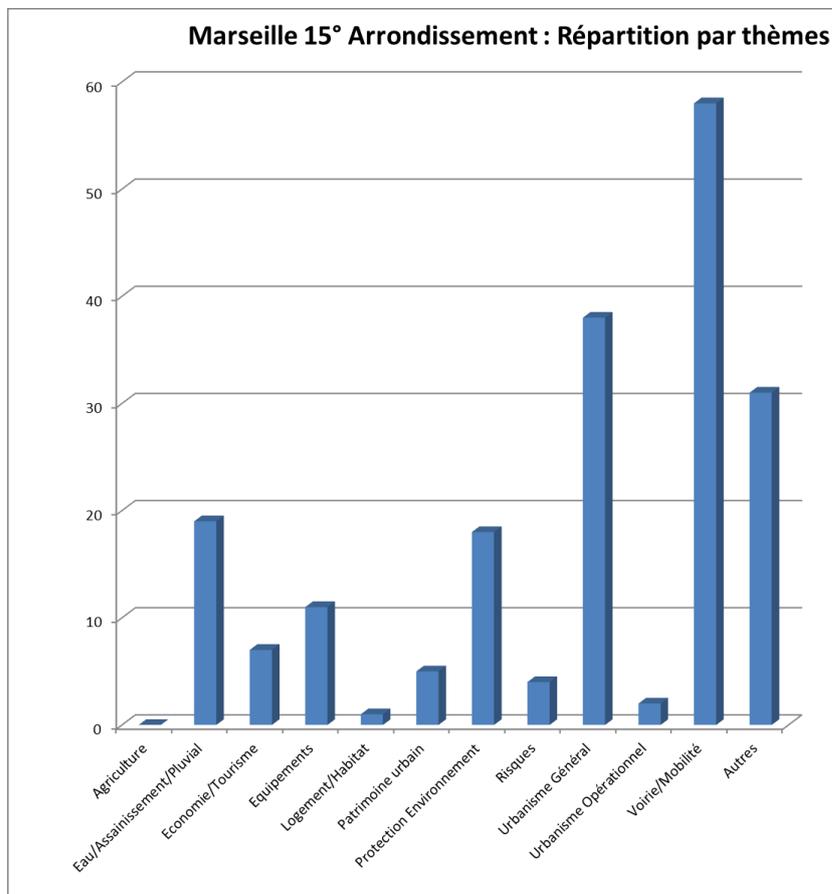
8.5.19.2 Observations de la mairie du secteur 8

La Mairie du secteur 8 (15^{ème} / 16^{ème} arrondissement) a déposé 17 requêtes :

- Demande l'inscription d'un ER pour parking-relais au 354 avenue de Saint-Antoine,
- Demande la suppression des ER M15-054 et M15-0073 (U226) (15^{ème}),
- Maintien du pré-ER VO-011 pour finaliser l'équipement parking de proximité au chemin St-Henri,
- Suppression de l'ER M16-030 au chemin de la Poudrière,
- Reclassement des parcelles D0041 et D0073 en zone UC2 en lieu et place de UEa2,
- Reclassement des parcelles M0177, M0178, M0180 et M0181 en zone UC2 en lieu et place de Uea2, au 654 chemin du littoral,
- Maintien en zone UEa2 la partie de la parcelle D0102 concernée par le permis de construire accordé récemment et reclassement en zone urbaine résidentielle de l'autre partie du site, traverse Balicot,
- S'oppose à la demande de la Ville de Marseille d'augmenter la hauteur autorisée en zone UEa2,
- Soutient la demande MRU (0214E1325*10) d'inscrire ER pour équipement sportif au 52 bd Viala,
- Inscription d'un ER pour l'extension de la plage de Corbières,
- Inscription d'un ER pour parking-relais 345 avenue de Saint-Antoine,
- Inscription d'un ER pour parking-relais.374 avenue de Saint-Antoine,
- Inscription d'un ER pour parking-relais,

- Inscription d'un ER pour parking de proximité, 7 boulevard d'Annam,
- Inscription d'un ER pour parking de proximité, boulevard Demandoix,
- Inscription d'un ER pour parking de proximité, traverse Merlin,
- Inscription d'un ER pour parking de proximité, 10 chemin du marinier.

8.5.19.3 Analyse des observations par thèmes



Quatre thèmes émergent :

L'urbanisme général (le zonage), les EBC, Eau/Assainissement/Pluvial et Voirie/Mobilité

Urbanisme général

Le zonage : Les demandes de changement de zonage proviennent majoritairement de particuliers et ont pour but de rendre des parcelles constructibles

Changement de zonage : Demandé par le CIQ St HENRI et une pétition 25 personnes pour reclasser le secteur du dépôt de containers en zone résidentielle (PLU actuel) et non en zone UEa2 : cohabitation difficile entre activité et habitat résidentiel.

Les Espaces Boisés Classés

Les EBC font l'objet de requêtes réclamant : déplacement, suppression ou ouverture, dans le même but de rendre constructible des parcelles ou parties de parcelles

Eau/Assainissement/Pluvial

De nombreuses requêtes demandent la suppression d'ER, en particulier concernant le ruisseau des Aygalades : secteur soumis au PPRI inondation ou l'aménagement des berges est indispensable

Voirie/Mobilité

Les points soulevés proviennent en grande partie du fait que le PDU est en cours d'élaboration et n'a pas été publié en amont

Opposition aux ER concernant :

- Aménagement et élargissement des chemins et voies = U226 et chemin de la POUDRIERE (ER M160030) dont les tracés sont devenus inadaptés et posent trop de problèmes techniques
- Chemin des mariniers = Aménagement contesté mais à maintenir pour de raisons de sécurité
- Point très sensible : **Chemin de BIZET**, aménagement de la voie d'accès au dépôt de containers contesté + pétition 25 personnes, les habitants et riverains appréhendent le bruit et nuisance dus à la circulation PL dans une zone résidentielle

Changement de zonage= demandé par CIQ St HENRI et pétition 25 personnes pour reclasser le secteur du dépôt de containers en zone résidentielle (PLU actuel) et non en zone UEa2 : cohabitation difficile entre activité et habitat résidentiel

8.5.19.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Règlement Ecrit

Abordé dans quelques requêtes il n'est pas remis en question largement et il s'agit surtout d'ajouts, précisions ou adaptations demandées.

Point particulier : Chemin de BIZET (dépôt containers) zone Ua2

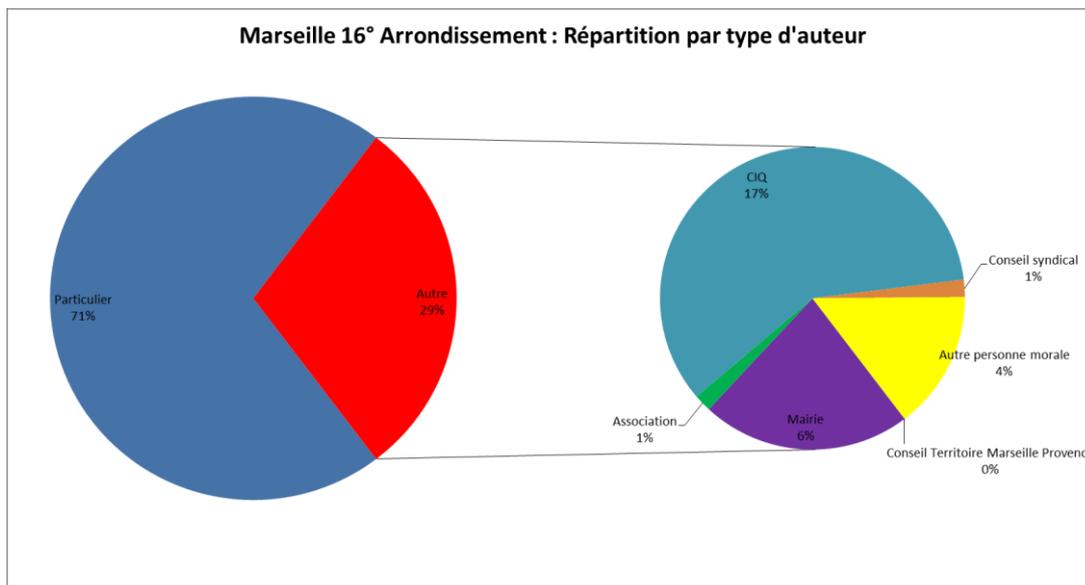
Règlement graphique

De nombreuses requêtes sont déposées majoritairement par des particuliers, dues à la volonté de construire par endroits malgré le PADD et ses déclinaisons dans le PLUI par le zonage et les EBC.

Un grand nombre d'EBC mis en place a entraîné un grand nombre de requêtes.

8.5.20 MARSEILLE SECTEUR 8, ARRONDISSEMENT 16

8.5.20.1 Typologie des observations



Pour le 16^{ème} arrondissement, le nombre de requêtes s'élève à 184.

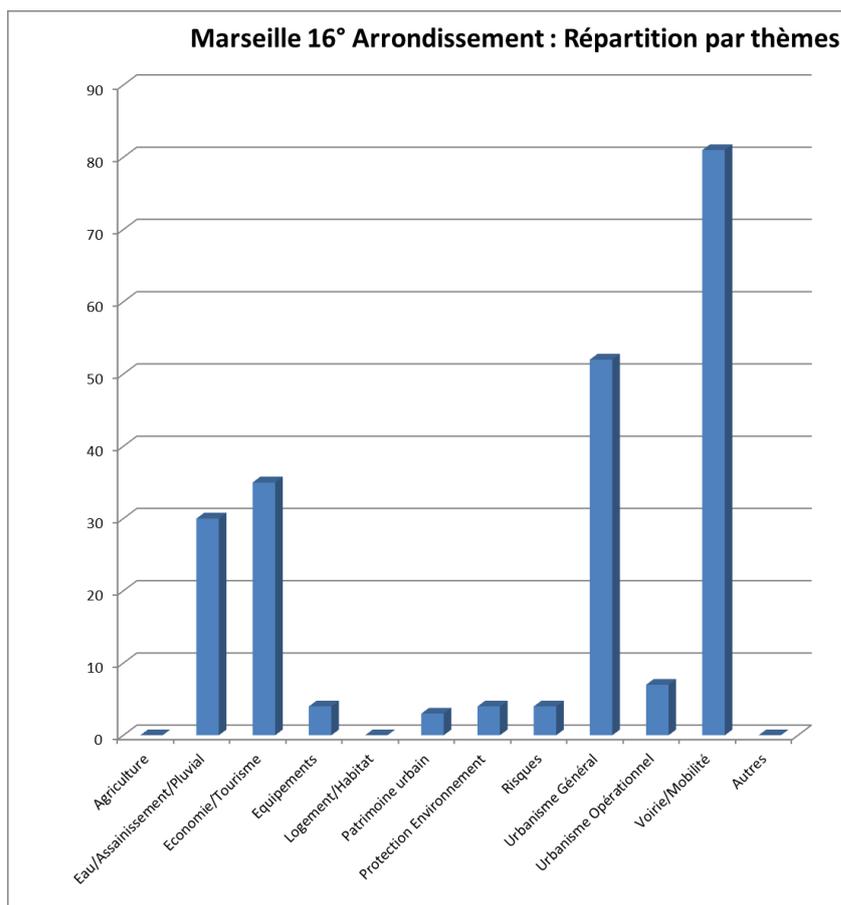
La répartition des requêtes est la suivante :

- Mairie : 12
- Associations : 1
- CIQ : 32
- Conseil syndical : 1
- Autres personnes morales : 8
- Particuliers : 130

8.5.20.2 Observations de la mairie du secteur 8

Se reporter au paragraphe MARSEILLE Secteur 8 Arrondissement 15.

8.5.20.3 Analyse des observations par thèmes



Urbanisme général

Les demandes de changement de zonage proviennent majoritairement de particuliers et ont pour but de rendre des parcelles constructibles.

La moitié des demandes de modification de zonage ont pour objectif de limiter les hauteurs prescrites pour être en cohérence avec le noyau villageois voisin.

Les espaces EBC font l'objet de requêtes réclamant : déplacement, suppression ou ouverture, dans le même but de rendre constructible des parcelles ou parties de parcelles

Eau/Assainissement/Pluvial

De nombreuses requêtes demandent la suppression d'ER, en particulier concernant le ruisseau des Aygalades : secteur soumis au PPRI inondation où l'aménagement des berges est indispensable et prévu par le projet EUROMED 2.

Economie/Tourisme

Le CIQ de Saint-Henri s'oppose au classement en UEa2 du terrain occupé par un dépôt de conteneurs en soulevant notamment les nuisances générées par le trafic poids-lourds. Elle demande de conserver un zonage pavillonnaire équivalent au PLU actuel pour conforter le développement résidentiel engagé ces dernières années. Cette demande est appuyée par plusieurs requérants particuliers.

Voirie/ Mobilité

Les points soulevés proviennent en grande partie du fait que le PDU est en cours d'élaboration et n'a pas été publié en amont.

Nombreuses demandes de création de parkings et parkings relais en particulier pour permettre le stationnement des usagers des plages.

Opposition aux ER concernant :

- Aménagement et élargissement du chemin de la POUDRIERE (ER M160030) dont le tracé est devenu inadapté et pose trop de problèmes techniques
- Chemin des mariniers = Aménagement contesté mais à maintenir pour de raisons de sécurité

Point très sensible

Chemin de BIZET, aménagement de la voie d'accès au dépôt de containers contesté par des requêtes et une pétition de 25 personnes les habitants et riverains appréhendent le bruit et nuisance dus à la circulation des poids lourds dans une zone résidentielle.

Un changement de zonage est demandé par le CIQ St HENRI et une pétition de 25 personnes pour reclasser le secteur du dépôt de containers en zone résidentielle (PLU actuel) et non en zone UEa2 : cohabitation difficile entre activité et habitat résidentiel.

8.5.20.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Règlement Ecrit

Abordé dans quelques requêtes, il n'est pas remis en question largement et il s'agit surtout d'ajouts, précisions ou adaptations demandées.

Points particuliers :

- Chemin de BIZET (dépôt containers) zone Ua2
- Ruisseau des AYGALADES (ER Emplacements Réservés)

Règlement graphique

Nombreuses requêtes faites majoritairement par des particuliers, dues à la volonté de construire par endroits malgré le PADD et ses déclinaisons dans le PLUI par le zonage et les EBC.

Un grand nombre d'EBC mis en place a entraîné de nombreuses requêtes.

8.6 BASSIN EST

8.6.1 CARNOUX-EN-PROVENCE

8.6.1.1 Typologie des observations

Trois observations ont été déposées en tout et pour tout sur cette commune dont une par un particulier qui avait déjà obtenu satisfaction à la suite de sa demande au cours de la concertation, une personne anonyme et une association.

8.6.1.2 Analyse des observations par thèmes

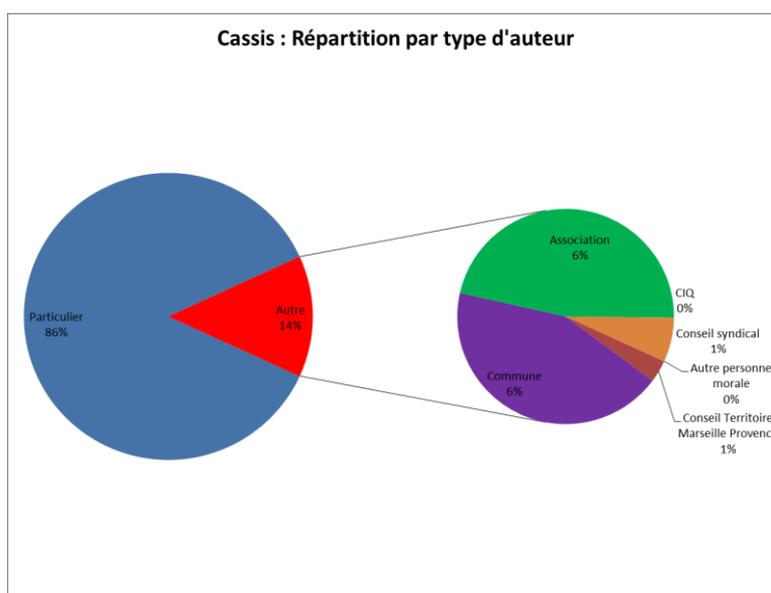
Un requérant anonyme demande que dans le zonage UD soumis à une règle architecturale imposant des toitures en terrasse il soit possible de faire une petite extension en tuiles de faible surface comme dans les zones à toitures en tuiles où les petites extensions en toitures terrasses de faible surface sont autorisées. Cela semble aller à l'encontre d'une règle visant à la conservation culturelle de l'identité architecturale.

L'association ciotadenne contre « Aedes Albopictus », indique que la région PACA est la première à avoir été colonisée par le moustique tigre. La méthode d'action la plus efficace pour lutter contre consiste à supprimer les sites de reproduction, c'est à dire tous les endroits où l'eau peut stagner. Elle propose de s'inspirer du PLU de la ville de Salon de Provence qui interdit les toits terrasses et, pour les terrasses, impose une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales.

8.6.2 CASSIS

8.6.2.1 Typologie des observations

Pour la commune de Cassis, 219 requêtes ont été relevées dont 7 doublons.



Le Conseil de Territoire MPM a demandé une modification d'erreur matérielle à corriger.

La ville de Cassis a déposé une observation comprenant 13 requêtes afin de :

- Demander certaines modifications,

- Dire qu'elle n'était pas opposée et entérinait des demandes de la DDTM,
- Apporter des précisions sur des projets tels que l'OAP du Bestouan,
- Défendre sa conception de la délimitation des espaces proches du rivage,
- Confirmer ses objectifs d'intérêt local notamment dans le domaine de l'hôtellerie, objectif que s'était fixée la métropole.

Six associations sont intervenues pour 14 requêtes :

- Trois avaient pour but la protection et la défense de leur environnement propre (Association Janots-Cuettes pour 5 requêtes, association Port-Miou / Bestouan / Cassis pour 1 requête, association Bien Vivre à Cassis pour 1 requête),
- Trois avaient pour objectif la défense de l'environnement (Comité du Vieux Marseille pour 2 requêtes, Union Calanques Littoral et Club Alpin Français pour 4 requêtes, Colineo pour 1 requête).

Deux conseils syndicaux sont venus exposer leurs interrogations. L'un d'entre eux qui souhaitait évoquer l'OAP du Bestouan a annoncé le dépôt d'un courrier sur le registre numérique mais seule une page blanche en est ressortie.

182 particuliers ont déposé des requêtes dont un nombre important reprenant à leur compte des demandes ou des critiques déposées par des associations.

Deux anonymes, l'un relayant un tract de l'UCL (Union Calanques Littoral) et l'autre ne demandant que des précisions sur le règlement, ont déposé une observation.

On note qu'un grand nombre de requérants sont venus faire part de leur sentiment mitigé sur l'OAP du Bestouan et souhaité un respect plus grand de l'environnement.

Les autres demandes ont porté sur des modifications de zonage rendant les parcelles plus constructibles, la plupart du temps justifiées par le souci de léguer un terrain à leurs enfants.

8.6.2.2 Observations de la mairie de Cassis

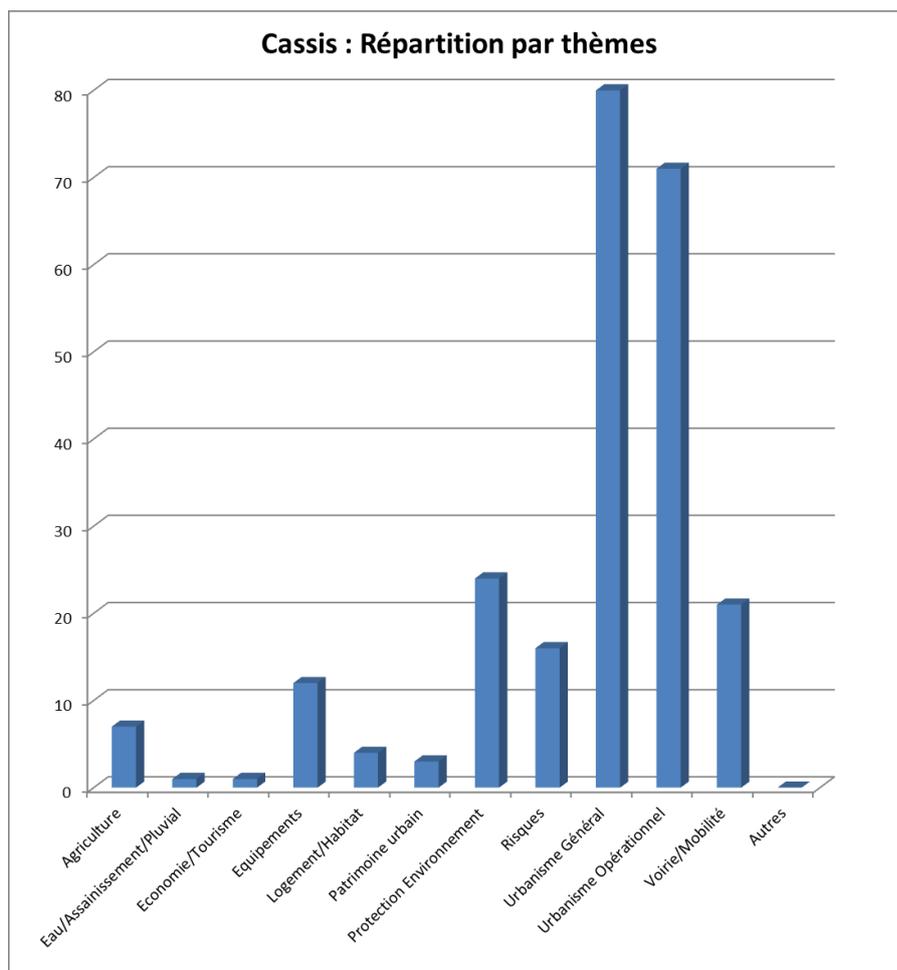
La commune a déposé 13 requêtes : demandes de modifications et de précisions sur l'OAP du Bestouan, arguments sur sa conception de la délimitation des EPR, (Espaces Proches du Rivage) ou pour confirmer ses objectifs d'intérêt local notamment dans le domaine de l'hôtellerie.

Ainsi elle souligne le mauvais positionnement d'une servitude de mixité sociale (SMS) localisée rue Saint-Clair et demande sa régularisation.

Elle souhaite apporter des compléments dans le rapport de présentation du PLUi pour justifier la règle d'interdiction de changement de destination des hébergements hôteliers. Trois observations demandent la suppression d'EBC dans plusieurs quartiers pour lesquels la CDNPS a donné un avis favorable en septembre 2018 (dans les secteurs de la gare, de Saint Jean et de Sainte Croix).

Concernant la « Loi littoral » la mairie est en désaccord avec les services de la DDTM, sur la délimitation de l'EPR, Espace Proche du Rivage, mais partage toutefois la position de la DDTM sur la nécessité de préserver le centre-ville dans sa totalité et la partie agricole située à l'Est.

8.6.2.3 Analyse des observations par thèmes



Agriculture

Les observations concernant ce thème sont relatives à une modification de zonage,

- Soit pour freiner l'urbanisation en bordure du Parc National des Calanques,
- Soit pour obtenir la possibilité de construire pour les enfants.

Une demande concerne l'inscription en zone Nh de toutes les résidences situées en bordure des vignes dans le quartier des Janots, le requérant estimant que ce serait cohérent et assurerait l'égalité des droits et devoirs de tous les propriétaires au niveau de l'urbanisme. Il précise qu'il y a eu de récentes modifications de terrain autour de son chemin d'accès avec l'effacement de 10 ha de forêt au profit de plantation de vignes. Une association dite « Janots-Cuettes » milite en ce sens et demande pour ce quartier :

- D'inscrire toutes les résidences du secteur dans un même zonage, N ou A,
- D'augmenter le plafond de surface autorisée pour les extensions,
- D'autoriser les nouvelles constructions en cas de partage familial,
- De mettre en conformité la voirie et installer de nouvelles bornes incendies pour limiter le risque incendie.

Eau / Assainissement / Pluvial

La seule observation sur ce thème, dans le but de modifier la rédaction du rapport de présentation, est formulée par la Métropole qui fait état d'un signalement de l'Agence Régionale de Santé (ARS) selon lequel

le rapport de présentation du PLUI pointe une insuffisance de production d'eau au niveau de l'usine de Cassis alors qu'il n'y a pas de problème et que le projet de création d'un centre de production unique pour Cassis/Carnoux est plus justifié par la vétusté de certaines installations que par un besoin quantitatif.

Économie / Tourisme

La seule observation émane de la mairie de Cassis qui souhaite apporter des compléments dans le rapport de présentation du PLUI pour justifier la règle d'interdiction de changement de destination des hébergements hôteliers. La commune explique que la Métropole s'est fixée comme objectif sur Cassis au sein du PADD la préservation et le développement de l'offre hôtelière et, pour réaliser cet objectif, il est nécessaire qu'elle protège et développe cette offre. Une disposition dérogatoire en ce sens a même été introduite pour faciliter les extensions des établissements existants (art. 3.7 des dispositions générales). Cet objectif est évoqué pour motiver le classement en zone AUM du secteur du Bestouan dans le but de la création d'un projet immobilier. Il s'agit d'un objectif d'intérêt local affiché de façon constante par la Métropole et la commune depuis 2013.

Équipements

Les observations concernent un seul et même équipement, un réservoir d'eau situé sur la presqu'île de Port-Miou pour lequel un emplacement réservé a été prévu (W005). Les requérants, l'association UCL et plusieurs particuliers reprenant cette même requête, souhaitent la suppression de cet ER et son implantation au lotissement « La Terrasse de Cassis ». Le secteur de Port-Miou est classifié zone rouge dans le PPRIF de Cassis approuvé le 17/07/18, donc situé en zone sujette aux incendies. La mairie de Cassis indique avoir obtenu une autorisation spéciale.

Le réservoir de Port-Miou est un réservoir dit « d'extrémité » qui permet une alimentation en eau du secteur même en cas de casse de la canalisation d'alimentation et peut ainsi répondre aux besoins du SDIS. Le réservoir des Terrasses est désolidarisé de la presqu'île et en cas de casse de la canalisation il n'y aurait plus de secours possible pour la défense incendie. Par contre cet ER est situé dans un espace remarquable du littoral interdisant tout emplacement réservé.

Logement / Habitat

Mixité sociale :

L'une des observations est réalisée par la ville de Cassis concernant le mauvais positionnement d'une servitude de mixité sociale localisée rue Saint-Clair à Cassis et demandant la régularisation.

La seconde est une opposition au projet de logements sociaux de la carrière Font Blanche considérant qu'il s'agit d'un espace naturel supplémentaire détruit et que les travaux, du fait de la présence de "pierre de Cassis" très compacte nécessitant l'utilisation de tirs de mines, vont entraîner une dévaluation des biens du fait de l'impact sur les villas proches du quartier du Mussuguet.

Autre :

Un requérant fait le constat que, dans son quartier, des marchands de biens achètent des villas pour les transformer en petits collectifs et qu'il conviendrait de limiter le nombre de logements par construction pour ne pas se trouver dans quelques années dans une situation de bouchage de l'agglomération du fait de la limitation des voies d'accès à Cassis.

Patrimoine urbain

Trois sujets différents ont été abordés :

- Un premier requérant déplore que les constructions autorisées dernièrement n'ont plus rien de provençal, qu'il n'y a plus de cachet, que les rues sont un alignement de portails et de murs hauts sans végétation et que les autorisations accordées l'ont été sans respect de l'environnement et

sans souci du patrimoine.

- Un second trouve bonne l'idée de la création d'un espace culturel et la mise en valeur de la cheminée de l'usine à fer dans le cadre de l'OAP du Bestouan.
- Le troisième constate qu'il y a, dans le cadre du volet patrimonial, un élément remarquable (CAS-EZ23 - N E-22) sur sa maison, élément qui ne correspond pas à cette maison construite en 1981 et qui n'aurait pas dû faire l'objet de cette fiche.

Protection de l'environnement

Espaces Boisés Classés :

La mairie a déposé trois observations demandant la suppression d'EBC dans plusieurs quartiers pour lesquels la CDNPS a donné un avis favorable en septembre 2018, dans les secteurs de la gare, de Saint Jean et de Sainte Croix.

Plusieurs observations concernent des requêtes particulières pour obtenir le déclassement de zones classées EBC avec des motivations différentes et des arguments plus ou moins acceptables allant de l'erreur matérielle de tracé, au problème de voisinage en passant par des situations méritant une étude plus poussée.

Espaces verts protégés :

La plupart des requêtes concernent une demande de diminution de catégorie des EVP dans le quartier de la presqu'île souhaitant passer en catégorie 3, demande permettant de garantir le caractère paysager du site tout en autorisant des extensions de constructions. Cette demande va dans le sens de celle de la commune de Cassis. Plusieurs requérants estiment en outre que le zonage en EVP est contradictoire avec les obligations du PPRIF qui impose un débroussaillage. Il s'agit d'une zone à tissu pavillonnaire relativement dense qui a perdu son aspect naturel.

Un seul requérant indique que le classement du quartier de Port-Miou en zonage UP2a avec un EVP de catégorie 2 n'est pas suffisamment protecteur du paysage et de l'environnement, qu'il s'agit d'un secteur de transition ville-nature particulièrement sensible au contact du Parc National des Calanques. Il souhaiterait un classement en EVP de catégorie 1 initialement envisagé, voire en EBC avec un zonage en UP1. Cette demande vient en contradiction avec celles d'autres habitants du même secteur.

« Loi littoral » :

Arguments apportés par la commune pour maintenir sa position face au désaccord avec les services de la DDTM, sur la délimitation de l'espace proche du rivage. Elle considère que la limite proposée par la DDTM est trop étendue et ne répond pas aux caractéristiques dégagées par la jurisprudence et la circulaire ministérielle du 16 mars 2006. La DDTM ne se serait appuyée que sur l'analyse d'une photo aérienne et n'aurait pas pris en compte les caractéristiques physiques du site. La commune partage toutefois la position de la DDTM sur la nécessité de préserver le centre-ville dans sa totalité et la partie agricole située à l'Est.

Risques

Inondation :

Quelques observations concernent l'OAP du Bestouan et font partie des griefs portés à l'encontre de cette OAP, la commune y apportant quelques précisions.

Les autres contestent les emprises de zones inondables inscrites dans le PLUi. L'un d'eux constate une erreur matérielle consistant en un décalage de la carte du PPRI avec la carte du PLU révisé en vigueur sur la commune de Cassis. En effet, cette carte du PLU de la commune voit le report de quelques mètres vers l'ouest d'au moins une partie des zones inondables de la carte du PPRI. Les terrains situés le long de la pente descendante longeant la rue sont quasi-systématiquement stipulés sur la carte du PLU comme non inondables, alors que ce sont justement eux qui reçoivent les eaux qui dévalent la rue. Il estime que ce

problème aurait pu être corrigé avec l'entrée en vigueur du PLUi alors que, au contraire, ce problème a été aggravé puisque de nouvelles zones inondables plus élargies que celles du PPRi font leur apparition.

Incendie :

La mairie indique que la Préfecture a demandé de prendre en compte le PPRIF approuvé le 17 juillet 2018. Plusieurs habitants se disent opposés à l'OAP du Bestouan en raison des risques d'incendie et des problèmes d'évacuation consécutifs. D'autres observations ne concernent pas directement le PLUi mais le PPRIF.

Urbanisme général

Hauteur :

Un requérant indique, qu'à l'occasion de la concertation sur le projet de PLUi, les habitants du quartier avaient demandé et obtenu la limitation des hauteurs de construction à 6 mètres considérées comme largement suffisantes compte-tenu de la topologie vallonnée du terrain. Il souhaite donc un retour à cette valeur maximale pour éviter des nuisances entre voisins.

Zonage :

La majorité des requêtes concerne des changements de zonage pour diverses raisons mais essentiellement pour obtenir un terrain constructible avec, parfois, de simples demandes d'explications sur les possibilités urbanistiques.

OAP :

L'OAP CAS-01 a été l'origine d'un nombre particulièrement important d'observations en provenance essentiellement de l'association Union Calanques Littoral (UCL) mais reprises par de nombreux particuliers souvent riverains du secteur. Ce projet dit du « Bestouan » comprend une partie privée sur la partie haute du dite avec la construction d'un hôtel de luxe et de neuf villas et une partie publique avec un projet de lieu culturel. Si plusieurs des requérants reconnaissent l'intérêt du projet en lui-même ils s'y opposent pour des questions d'atteinte à l'environnement, de nuisances paysagères et sonores et surtout en raison des risques. Le risque inondation puisqu'une partie du secteur y est soumis mais surtout un risque fondamental lié aux conditions d'accès restreintes en raison de l'étroitesse de la seule voie d'accès. Ces restrictions de circulation entraînant selon les requérants des risques encore plus importants en cas d'incendie du fait des difficultés d'intervention des services de secours et des impossibilités d'évacuation des habitants de la presqu'île.

Voirie / Mobilité :

Toutes les observations relatives au thème de la voirie et de la mobilité concernent l'OAP du Bestouan qui a été le catalyseur des difficultés de circulations dans ce secteur de Cassis.

8.6.2.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Rapport de présentation

Une demande de modification est formulée par la Métropole qui fait état d'un signalement de l'ARS (Agence Régionale de Santé) selon lequel le PLUi pointe une insuffisance de production d'eau au niveau de l'usine de Cassis alors qu'il n'y a pas de problème et que le projet de création d'un centre de production unique pour Cassis/Carnoux est plus justifié par la vétusté de certaines installations que par un besoin quantitatif.

La mairie de Cassis souhaite apporter des compléments dans le rapport de présentation du PLUi pour

justifier la règle d'interdiction de changement de destination des hébergements hôteliers.

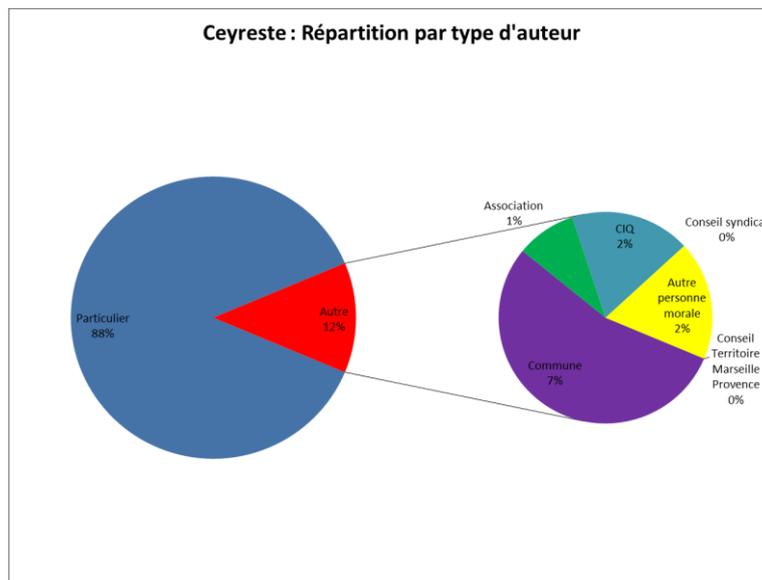
OAP

Voir ci-dessus.

L'OAP du Bestouan a fait l'objet de très nombreuses requêtes. Si le projet n'est pas rejeté en lui-même, les requérants ont souligné les risques inhérents au projet et s'inquiètent des nuisances qui pourraient en découler (assainissement, effets sonores en cas de construction d'un théâtre ...). Ce sont les risques encourus qui sont le plus cités : le risque inondation, le secteur se trouvant en zone inondable, et le risque incendie. La majorité des opposants à ce projet font état des problèmes de sécurité liés à l'absence d'accès routier en signalant que la situation actuelle ne pourra qu'empirer avec l'installation de l'hôtel et d'une dizaine de villas. La circulation est considérée comme extrêmement dangereuse pour les piétons, empêche l'accès des services de secours et tous estiment qu'en cas d'incendie important l'évacuation de la population serait impossible. Une étude d'impact sérieuse sur la circulation est sollicitée avec des possibilités d'ouverture d'autres accès.

8.6.3 CEYRESTE

8.6.3.1 Typologie des observations



Le nombre de requêtes pour la commune de Ceyreste est de 90.

Les auteurs des requêtes sont très majoritairement des particuliers opposés au projet en ce qui les concerne directement, puisque leur but est de rendre constructible ou obtenir plus de droits à bâtir.

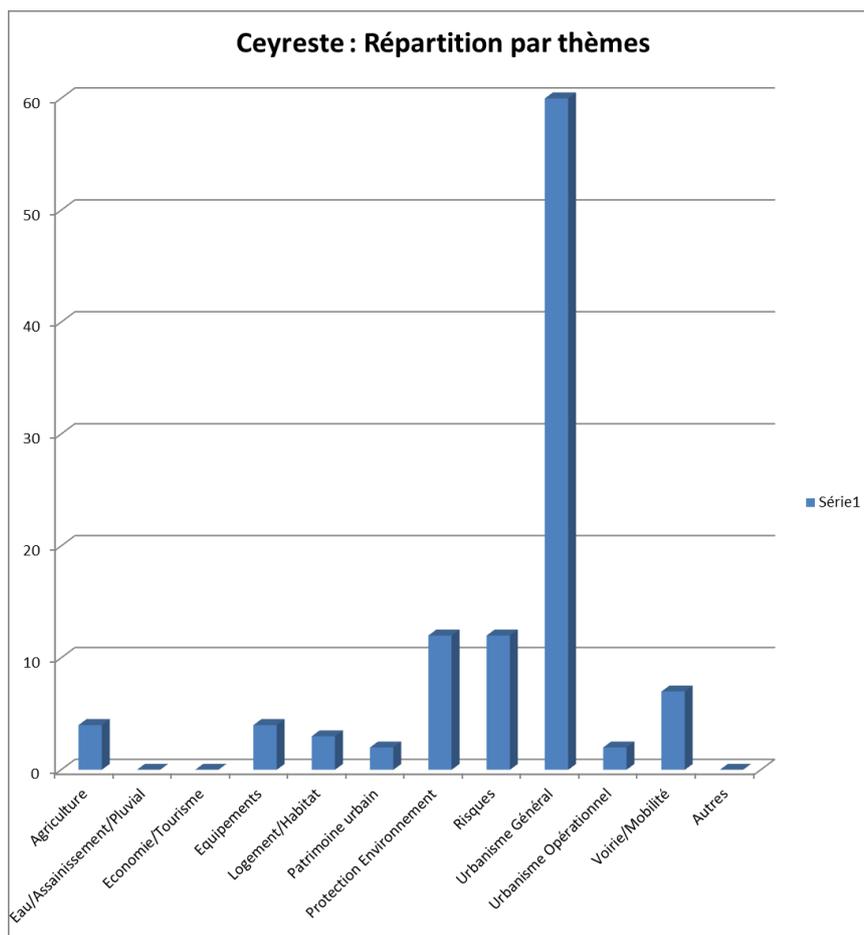
Pour Ceyreste, les 90 requêtes sont réparties ainsi :

- 6 par la commune (changements de zonage, EBC, construction en zone naturelle),
- 1 par l'association Azura (parc photovoltaïque),
- 2 par des CIQ,
- 1 par un conseil syndical,
- 2 par des SCI (préserver la valeur de leurs terrains/constructions),
- 76 par des particuliers (rendre leurs parcelles constructibles ou obtenir plus de droits à bâtir) et 2 par des anonymes.

8.6.3.2 Observations de la mairie de Ceyreste

Six demandes ont été déposées par la commune de Ceyreste pour changement de zonage en zone inondable afin de limiter les constructions, de supprimer la zone inondable du centre technique municipal, de classer naturelle une zone UP2b, de classer Ns un secteur à risque incendie exceptionnel, de supprimer un EBC sur un terrain loué à un agriculteur, de dérogation pour construire un chenil en zone naturelle.

8.6.3.3 Analyse des observations par thèmes



Le thème regroupant le plus de requêtes est le changement de zonages, afin de rendre constructibles des parcelles généralement prévues au PLUi avec un classement Nh voire Ns.

Les observations relatives aux risques incendie et inondation (une douzaine) ont pour but d'éviter la densification (passage de UP2b à UP1), mais surtout d'étendre ou permettre des droits à construire.

En agriculture, à noter le cas sensible du jeune agriculteur qui demande à passer de A1 à A2 (soutien de la commune et du président de la chambre d'agriculture des BDR), pour pouvoir construire un hangar indispensable à son activité.

Enfin, le projet très sensible de réalisation d'un parc photovoltaïque, est l'épilogue d'une saga foncière (société Azura) débutée dans les années 60.

8.6.3.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Les nombreuses requêtes de changement de zonage pourraient impacter le règlement graphique, mais beaucoup devraient être rejetées.

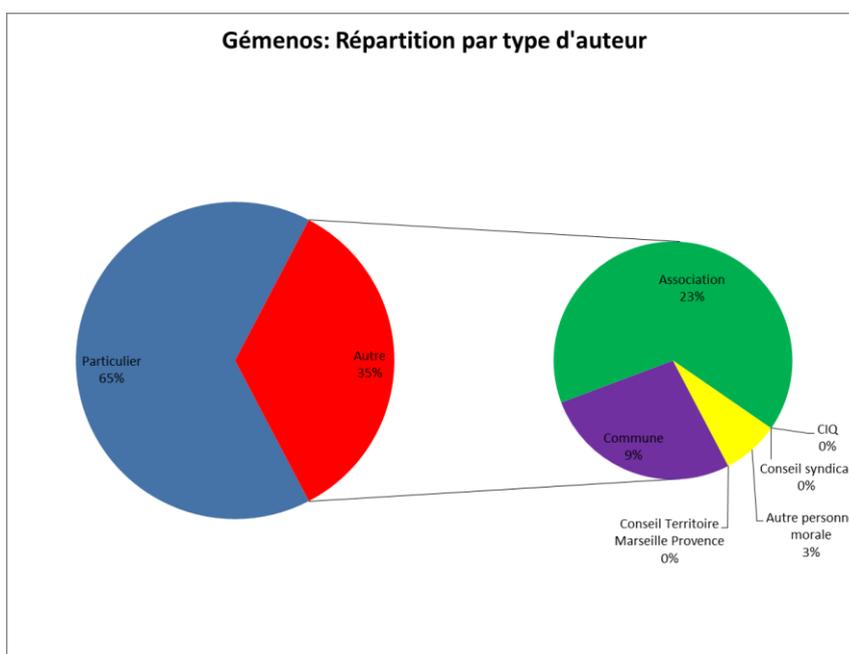
L'OAP de Valtendre n'a pas déplacé les foules, si ce n'est les propriétaires directement concernés. Enfin, le projet sensible de parc photovoltaïque serait à traiter dans sa globalité en cas de refus, en requalifiant Ns, le secteur classé en zone Ne.

8.6.4 GEMENOS

8.6.4.1 Typologie des observations

Pour la commune de Gémenos, 76 requêtes ont été examinées dont :

- Mairie : 7 requêtes
- 1 Collectif Protection Gémenos
- 16 Association Vivre à Gémenos ayant présenté une pétition de 450 signatures
- 1 CCIMP
- 1 Association Parc d'Activité
- 50 requêtes de particuliers

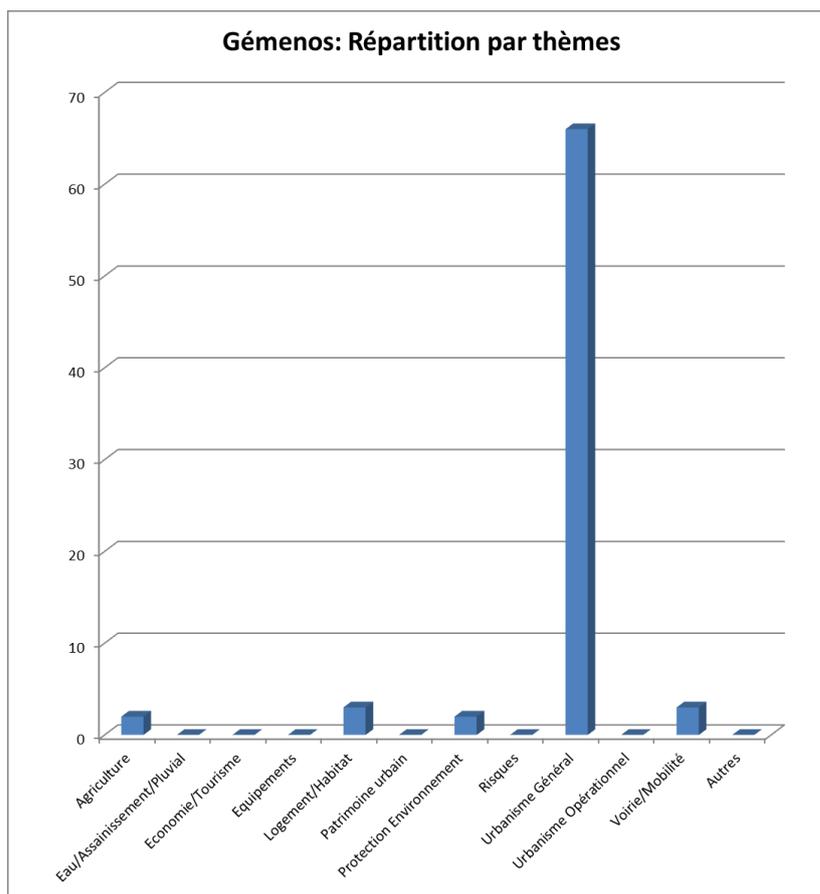


8.6.4.2 Observations de la mairie de Gémenos

La mairie de Gémenos a déposé plusieurs requêtes :

- sur la mixité sociale en affectant un taux de 100% à une parcelle communale situé chemin de la République
- sur un ER pour la création d'un bassin de rétention sur la parcelle AS 133
- la possibilité de construction de piscines en zone A1
- un certain nombre d'ER précisés dans une annexe
- la création d'un zonage spécifique ou de règlements particuliers pour la zone habitée dans le Parc d'Activité.
- la demande de réduction de l'espace d'accompagnement de la Villa Marietta afin de pouvoir réaliser la réhabilitation ou l'extension de l'ancien logement du gardien tout en préservant le maximum d'espace vert.

8.6.4.3 Analyse des observations par thèmes



Agriculture Zonage

Les demandes ont été effectuées afin de déclasser des parcelles situées sur la zone classée A1, notamment dans les secteurs à l'ouest de la Commune : Craux-Sud, Linche, Coupier-Loin, Le Pate, les Gravier. Il s'agit de particuliers qui demandent des droits à construire sur leurs propriétés le plus souvent motivés pour permettre à leurs enfants de construire et de se loger. Il n'est pas possible de donner un avis favorable à la plupart de ces demandes qui remettraient en cause la cohérence entre le PLUi et le PADD.

Il a été reproché au PLUi sur la commune de Gémenos de « consommer » des terrains agricoles compte tenu du projet d'extension de l'urbanisation dans le cadre de l'OAP Le Coupier. Il apparaît qu'il n'en n'est rien et la superficie des terres cultivées ou réservées à l'agriculture n'a pas diminué par rapport au PLU.

L'impossibilité de construire des piscines en zone A1 a été soulevée et est considérée trop stricte. Cette requête mérite d'être étudiée favorablement.

Logement / Habitat / Mixité sociale

Les services de l'Etat reprochent que le PLUi ne respecte pas ses objectifs en matière de mixité sociale et de création de logements sociaux en rappelant que la Commune a signé un Contrat de Mixité Sociale. Les mêmes services reprochent que dans l'OAP de Le Coupier la densité de logements /ha soit trop basse eu égard aux standards admis et recommandés. Ces réserves méritent d'être étudiées notamment sur les objectifs de % de logements sociaux ; il n'apparaît pas par contre que d'exiger un taux de logement à l'ha plus élevé que celui prévu dans l'OAP Le Coupier, en référence à un standard qui ne saurait être un « dogme », soit obligatoire car le fait de ne pas souhaiter créer forcément des nouveaux quartiers à trop

forte densité est tout à fait acceptable ;pourquoi inévitablement les urbanisations comprenant notamment des logements sociaux devraient être peu ouverts et très denses surtout si elles sont établies dans un espace du type de ce qui est prévu dans l'OPA de le Coupier.

Protection Environnement

Les requêtes de « l'Association Vivre à Gémenos », qui a de plus déposé une pétition de plus de 450 signatures, et du collectif « Protection Gémenos » ont soulevé le problème de l'absence de règles dans le PLUi ou de leur insuffisance pour ce qui est des antennes relais sur pylônes et sur toitures et façades.

Ces associations font remarquer que la Commune si elle ne peut interdire les antennes –relais doit pouvoir en contrôler leurs implantations. Cette requête très argumentée mérite d'être accueillie favorablement

« Vivre à Gémenos » considère que le PLUi ne protège pas assez les caractéristiques typiques du village dans son apparence globale et en particulier ses paysages. En fait le règlement et les diverses protections qu'il comporte protège de pareilles dérives.

Patrimoine urbain

« Vivre à Gémenos » estime que l'Eglise du Village devrait être incorporée à la liste des bâtiments à protéger et que le PLUi ne contient aucune disposition de protection du patrimoine au regard du risque de « dégradations visuelles ». Cette crainte est injustifiée eu égard à l'ensemble des réglementations du PLUi qui permettent d'intervenir si besoin en la matière.

Risques

D'une manière générale les services de l'Etat ont critiqué le fait que le PLUi ne traduit pas dans le zonage réglementaire la réglementation du risque inondation et feux de forêt ; la commune disposant du PPRI arrêté l'inconstructibilité des secteurs de « zonage rouge » au PPRI n'est pas reportée sur la cartographie « Règlement pièces graphiques ». La même critique est formulée pour le risque feux de forêt qui n'a pas fait cependant l'objet d'un PPRIF mais de PAC. Il importe de prendre en compte les remarques de l'état strictement pour ce qui est du PPRI qui s'impose de toutes façons dès lors qu'un permis de construire sera déposé ;pour ce qui est du risque feux de forêt qui n'a pas fait l'objet d'un PPRIF il apparait que la limite d'inconstructibilité a bien été prise en compte tout au long des franges en limite des massifs au sud et à l'est de la commune ;pour ce qui est des zones UM1 ,UP2a UP1 et AU2 à l'ouest de la commune, ce sont l'application des OLD et notamment les conditions d'accès pour les engins incendie et la « défendabilité » qui doivent servir de critères ; l'application de limites pour prescriptions simples ou renforcées apparaissent adaptées à la situation et au risque réel. ; la zone Nh du quartier des Routelles dans sa partie sud-est est avec raison placée dans une inconstructibilité stricte eu égard au risque feux de forêt ;il en est de même pour la zone Nh du quartier les Nègles au sud-est de la commune. On peut cependant s'interroger sur la limite d'inconstructibilité par rapport aux feux de forêt sur la partie classée Nh de Les Craux Nord.

Urbanisme général

L'essentiel des requêtes du Public concernant des demandes de changement de zonage de leurs parcelles sur les zones A1 et Nh .

Les motivations comme déjà signalé relèvent essentiellement du désir de pouvoir construire des habitations pour les membres de la famille compte tenu des difficultés à se loger et du coût des logements dans le territoire en raison du prix élevé des terrains. Sauf exception précisée dans les observations ces requêtes ne peuvent être accueillies favorablement.

Urbanisme opérationnel

L'OAP du Coupier est une OAP d'intention qui encadre le projet qui permettra d'accueillir notamment les

200 à 250 habitants supplémentaires prévus sur la période 2014-2030 avec la production de quelque 250 logements.

La question de l'insuffisance selon l'Etat du taux de création de logements sociaux à l'ha a déjà été mentionnée au paragraphe sur le logement et l'habitat.

Les services de l'Etat ont aussi déploré que cette OAP ne soit pas assez précise pour la prise en compte du risque inondation et la préservation naturelle des berges et ripisylves du Fauge. Il va de soi que ces thèmes seront vus et étudiés avec attention lorsque l'OAP d'intention se transformera en OAP de composition et qu'on passera à « l'action ».

Voirie

Deux requêtes soulèvent la problématique des places de parking réglementaires pour les logements qui seraient en diminution par rapport au PLU, point de vue qui apparaît excessif. « Vivre à Gémenos » a par ailleurs préconisé un système de navettes à partir de parking relais pour l'accès au centre-ville et à la vallée de Saint Pons et fait des propositions pour améliorer la circulation routière et autoroutière ; elle préconise aussi des sentiers de promenade entre le centre-ville et la vallée de Saint Pons.

Economie

L'association « Le Parc d'Activité de Gémenos » a déposé une requête pour demander la modification du règlement en matière de limite séparative minimale de façon à ce qu'elle soit divisée par deux par rapport à la hauteur de l'immeuble en cas de création, reconstruction et d'extension d'immeubles à des parcelles existantes à la date de la promulgation du PLUi. Elle demande aussi des modifications sur le règlement des places de parking. Ces requêtes venant de la part des entreprises de la ZAC méritent d'être examinées avec attention.

8.6.4.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Les 76 requêtes se répartissent en :

Règlement graphique : 58 requêtes

Il s'agit des particuliers qui demandent des changements de zonage de façon à avoir des droits en construire sur leurs parcelles classées en A1 ou Nh. Et évidemment sans remettre en cause la cohérence du PLUi avec le PADD et le SCOT MP il ne pourra pas être donné suite à ces demandes.

Règlement écrit

18 requêtes abordant la problématique des taux de mixité-sociale variables selon les parcelles communales et privées, la construction de piscines en zone A1, la question des places de parking considérées en diminution, et surtout, appuyée par une très large pétition la demande de règlement pour les antennes sur pylônes et aussi sur toitures et terrasses de façon à ce que les communes puissent en contrôler l'installation. Enfin une demande du Parc d'Activité de Gémenos qui souhaite un changement de règlement du PLUi pour ne pas modifier les règles actuellement en vigueur d'écartement entre bâtiments en cas de reconstruction ou de création et celles relatives aux espaces verts.

OAP

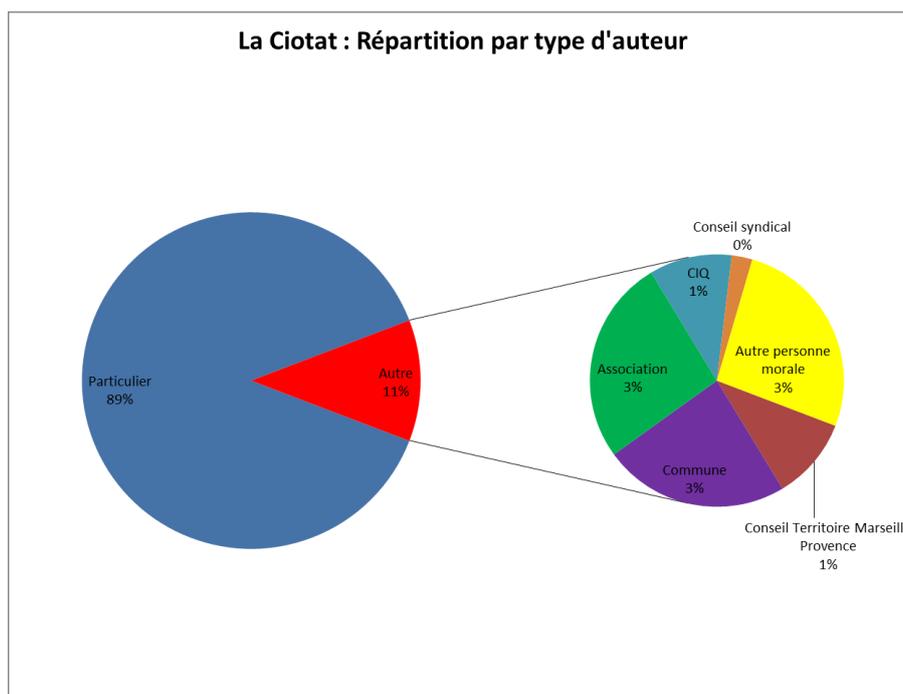
Le Projet de l'OAP de Le Coupier qui va dessiner le futur du développement urbain de la commune par la création d'une zone AU1 dans la continuité de la couronne urbaine permettra d'accueillir notamment les futurs habitants de la commune et d'accroître le taux de logements sociaux. Lorsqu'il deviendra opérationnel après enquête publique pour révision du PLUi il devra faire l'objet de précisions quant au traitement des risques environnementaux, le respect de l'environnement des berges du Fauge, les voiries et cheminements etc.

8.6.5 LA CIOTAT

8.6.5.1 Typologie des observations

Pour la commune de La Ciotat, 329 requêtes ont été déposées :

- 4 par la métropole,
- 9 par la commune,
- 3 par des associations,
- 4 par des CIQ,
- 8 par les chantiers navals,
- 4 par des collectifs,
- 1 par le syndicat Lou Pantail, dépôt 1 pétition avec 42 signatures,
- 7 indivisions,
- 286 par des particuliers et 2 par des anonymes.



Principaux points abordés :

Les particuliers ont été nombreux à déposer des requêtes, très majoritairement contre le projet puisque leurs demandes étaient de changer ce qui est prévu (zonage, EBC, ER ...) afin de pouvoir construire ou vendre.

Le CIQ Nord souligne l'absence du PDU, plan de déplacement urbain et d'un plan de prévention des risques naturels, inondations en particulier. Ces 2 points seront repris de nombreuses fois dans les requêtes de particuliers.

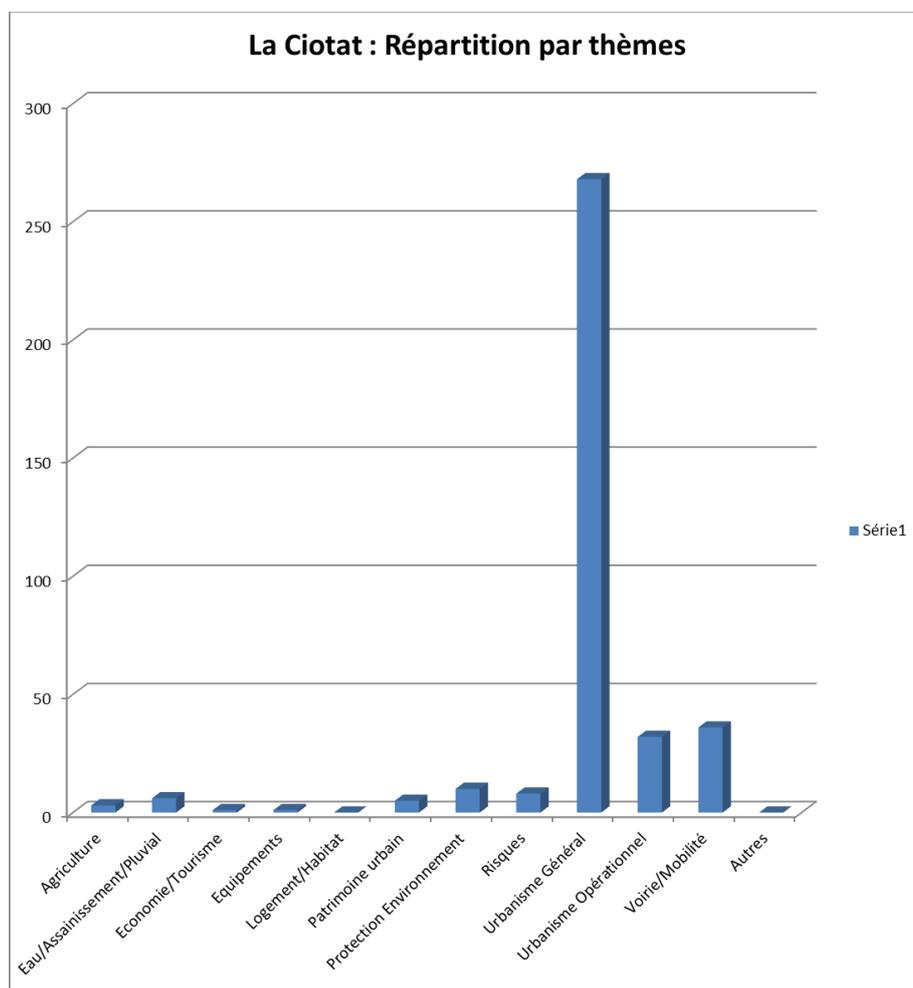
Deux autres sujets ont fait l'objet de nombreuses requêtes : ne pas rendre constructible le secteur du stade Bouissou et la hauteur de construction du camping Santa Gusta.

Enfin le classement non constructible (Nh) des campings Castel Joli et Lou Pantail a déplacé massivement les résidents qui ont joint une pétition de 42 signatures.

8.6.5.2 Observations de la mairie de La Ciotat

La commune a déposé 9 requêtes : demandes de suppression d'un EBC, de modification d'un zonage de UP2b à UP3, de création du zonage spécifique UQG pour l'emprise militaire, de création d'un ER pour réaliser un parking, de changement de zonage pour pouvoir créer des logements sur le terrain des actuelles installations sportives qui sont déplacées, de changement de zonage quartier Saint-Jean pour passer de UP1 à UP2b, d'augmentation de 4 à 6 m la hauteur pour le camping Santa-Gusta et de préciser que l'ER P017 est prévu pour un parking.

8.6.5.3 Analyse des observations par thèmes



Trois thèmes émergent : le zonage, les EBC et la voirie/mobilité.

Les demandes de changements de zonage, émanant majoritairement de particuliers, ont pour but de rendre des parcelles constructibles. Il en est de même pour les requêtes sur des EBC à déplacer ou à supprimer. Les points soulevés en voirie/mobilité proviennent du fait que le PDU est en cours d'élaboration et n'a pas été approuvé en amont de l'arrêt du PLU. Les 2 campings Lou Pantail et Castel Joli sont un sujet sensible car lors de la dernière (la 4^{ème}) modification du PLU, les droits à construire sont passés à 20%, alors que ce secteur n'a pas vraiment vocation à être davantage urbanisé, d'où son classement Nh comme alentour, qui ne permet plus de construire. L'OAP sur les ZAC nommée « secteur nord » focalise les mécontentements : alors que l'on construit plus de 800 logements (Garoutier et Campanelle) le secteur des Granières est « gelé », ce qui paraît incompréhensible et injuste aux riverains qui ne peuvent pas construire

alors qu'autour d'eux des bâtiments et logements sortent de terre. Demande d'actualisation du risque inondation car 2 études récentes ont été réalisées. Les chantiers navals ont bien un zonage spécifique mais le règlement de portée générale est parfois non adapté au site. En urbanisme général, le stade Bouissou, situé en bord de mer, a fait l'objet de nombreuses requêtes pour demander son in constructibilité par l'adoption d'un zonage spécifique. Enfin, en voirie mobilité, demandes de revoir et d'actualiser les ER. Un sujet sensible a fait également l'objet de nombreuses requêtes : la hauteur de construction du camping Santa Gusta. Enfin le classement non constructible (Nh) des campings Castel Joli et Lou Pantail a déplacé massivement les résidents qui ont aussi joint une pétition de 42 signatures.

8.6.5.4 Analyse des observations par pièce du PLUi ou projet

Deux points ressortent : les règlements graphique et écrit.

Règlement graphique

Le **règlement graphique** très important en nombre de requêtes, majoritairement faites par des particuliers, est dû à la volonté de construire malgré le PADD et ses déclinaisons dans le PLUi par le zonage et les EBC.

Règlement écrit

Le **règlement écrit**, abordé dans une vingtaine de requêtes, n'est pas contré.

Il s'agit principalement d'ajouts, de précisions, ou d'adaptations demandés. Les campings Lou Pantail et Castel Joli, provoquent une levée de boucliers des propriétaires ou habitants avec un classement Nh prévu au PLUi.

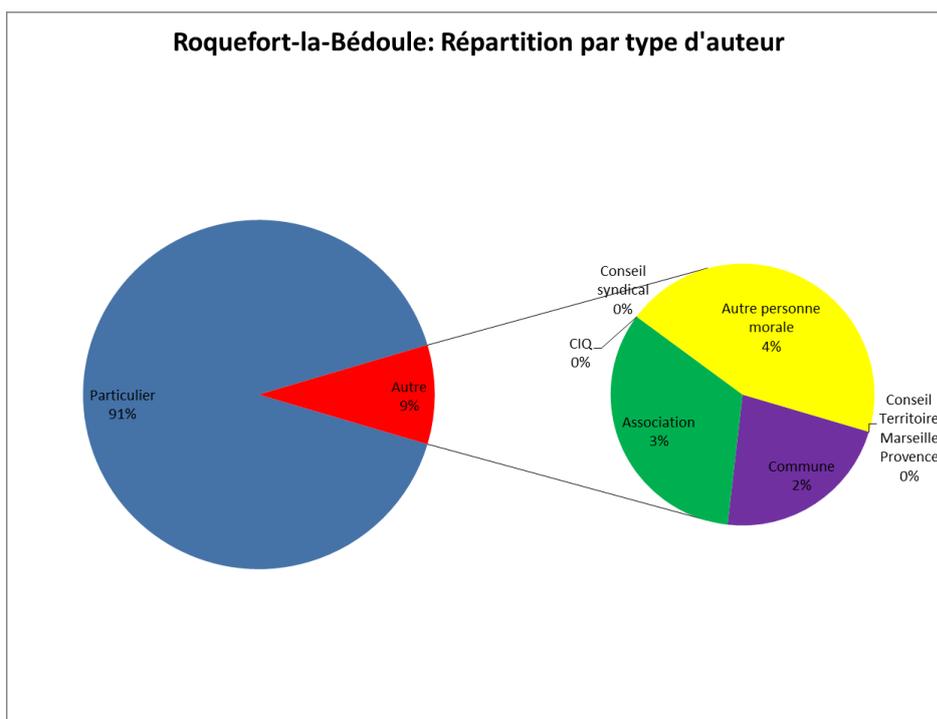
L'emplacement en bord de mer du camping Santa Gusta est un sujet sensible. En contrebas de la route, il offre un cône de visibilité exceptionnel, d'où sa demande de limitation à 4m de hauteur.

8.6.6 ROQUEFORT-LA-BEDOULE

8.6.6.1 Typologie des observations

Pour la commune de Roquefort-la-Bédoule, 98 requêtes ont été recensées :

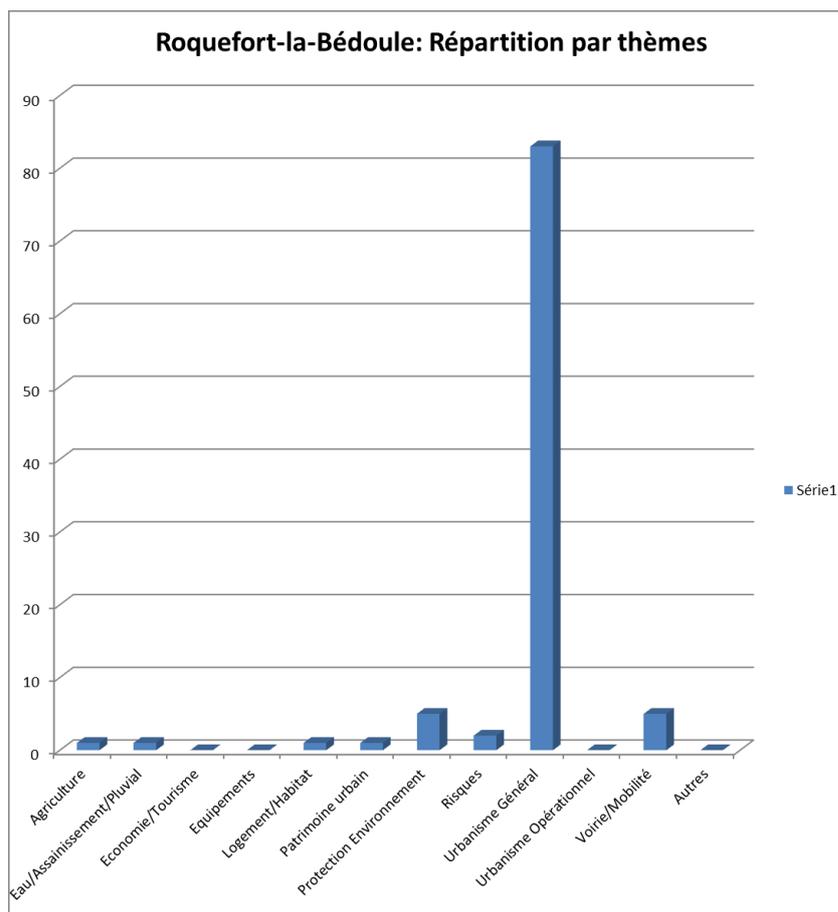
- Mairie : 2 requêtes
- Fondation Maison Gendarmerie 1
- Pétition : Lotissement le Picoussin , 1 pétition signée par 15 résidents
- Président de la CCIMP : 1
- Association de la ZAC : 1
- Association La Vigie : 1
- Particuliers : 91 requêtes



8.6.6.2 Observations de la mairie de Roquefort-la-Bédoule

La commune a déposé 2 requêtes : demande un ER sur le chemin de la Rue Gabriel Péri dans le quartier « Les Nouvelles » pour avoir la liberté de passage pour les engins communaux dont les véhicules de ramassage des poubelles.

8.6.6.3 Analyse des observations par thèmes



Agriculture Zonage

Un grand nombre de requêtes demandent le déclassement de leurs parcelles classées en A1 ou A2 en zones constructibles ; la plupart concernent « les quartiers » d'anciennes zones cultivées qui le restent et qui ont été « mitées » par des constructions d'habitations ces dernières décennies. Elles sont motivées par le besoin de donner aux membres de la famille des possibilités de construire leurs logements. Il n'est pas possible sans remettre en cause la cohérence du PLUi avec le PADD de donner satisfaction à la plupart d'entre elles ; quelques-unes comme expliqués dans les tableaux adéquats méritent cependant un avis favorable.

Quelques requêtes soulèvent par contre la question du règlement A1 trop strict qui empêche assez drastiquement tout développement des exploitations agricoles dont viticoles qui peuvent avoir besoin d'extensions autres que celles rendues possibles par le règlement du zonage A1 dans le cadre de leurs activités de promotion et de dégustation de leurs produits. Il apparaît nécessaire d'examiner avec attention ces demandes et de trouver des solutions adaptées.

Logement / Habitat

Les services de l'Etat critiquent la non-prise en compte suffisante du besoin de logements sociaux et demandent que dans le cadre de l'OAP « Les Fourriers » il soit envisagé une programmation de logements sociaux avec le projet d'un habitat mixte et une reclassification de AU2 en AUM. Ces demandes sont judicieuses et méritent d'être prises en compte.

Eau / Assainissement / Pluvial

Deux requêtes contestent le classement de leurs parcelles en « zone inconstructible » à cause du risque inondation, leurs parcelles étant plus hautes que celles voisines qui ne le sont pas ; cette « inconstructibilité » renverrait à des études ne relevant pas d'un PPRI qui n'a pas été réalisé sur la commune. Ces requêtes méritent d'être étudiées et qu'il y soit donné une réponse appropriée.

Protection Environnement- EBC

Les quelques requêtes demandent de revoir le classement en EBC qui d'après elles ne correspond pas à la réalité du terrain (sols artificialisés, etc.)

Une requête demande le déclassement afin de pouvoir construire une piscine sur sa propriété qui est au milieu et isolée, d'un massif forestier.

Des parcelles et parties de parcelles se sont retrouvées en EBC qui n'y étaient pas au PLU avec parmi elles des espaces artificialisés ; les requérants demandent des corrections de tracés et la suppression des EBC pour des espaces non boisés de fait.

Ces demandent qui concernent de très petites superficies méritent d'être suivies d'effet après examen attentif.

La pétition des habitants du lotissement le Picoussin se félicitent eux de la suppression d'un petit EBC au sein de leur copropriété.

Protection Environnement- Zonage

Une requête concernant le quartier de Les Nouvelles préconise de ne surtout pas classer en zone urbanisée le dit quartier, qui est d'ailleurs très construit ; mais la personne en question fait dans une autre requête le demande de déclassement d'un EBC.

Pour ces quelques requêtes les superficies concernées pour les EBC sont très petites.

Risques

Les services de l'Etat d'une manière générale d'ailleurs et sur Roquefort-la-Bédoule en particulier considèrent que toutes les zones ou parties de zones, au moins en aléa modéré, doivent si elles sont peu denses du point de vue urbanisation être classées inconstructibles tant par rapport aux feux de forêt qu'au risque inondation. C'est ainsi d'après ces services le cas pour des zones aussi bien classées A1 ou A2 , UP1 ou UM2,UQPs UCt1 ou encore UP2b.

Il n'y a pas de PPRIF ni de PPRI sur Roquefort la Bédoule et la position des services de l'état apparait quelque peu excessive et devrait être étayée par des études scientifiques et/ou empiriques basées sur des observations réelles ou des scénarios élaborés par les services de lutte contre l'incendie.

Les services demandent aussi le retrait de la zone à l'est de la ZAC de la Plaine du Caire de AU2 à reclasser N ainsi que le retour en N de la parcelle à l'ouest qui a été intégrée dans la ZA.

Urbanisme général

EBC

La requête effectuée par l'Association la Vigie s'oppose au déclassement de ce qui était classée EBC au PLU au niveau de la zone d'activité de la Plaine de Caire. Ces EBC sont désormais en UA2 pour partie et AU3 pour partie.

Prescriptions d'implantation

Les requêtes concernent les droits à construire dans les anciens Secteurs de Taille et de Capacité limité dits stecal validés par le PLUi modificatif n°3 et dont les pétitionnaires disent qu'ils ont été par erreur mal

positionnés ; ils demandent en conséquence la rectification des tracés qui ne changent rien d'ailleurs aux superficies et aux lieux d'implantation sur les parcelles ainsi qu'aux conditions initiales mises à leur validation. Evidemment si les intéressés ne peuvent obtenir de permis de construire dans le cadre du PLU ils demandent à juste titre que le problème soit réglé dans le cadre du PLUi.

Comme la Métropole refuse de prendre en compte ces stecal dans le cadre du PLUi, il est recommandé que les intéressés déposent leurs demandes de permis de construire avant que le PLUi ne soit arrêté

Zonage

La majorité des requêtes concernent des demandes de changement de zonage pour obtenir des droits à construire sur les parcelles des pétitionnaires qui sont situées dans les zones A1 ou A2 des quartiers le Moulin, Cadenet la Carraire, Barnabeau et les Bastides ou encore Nh de la Petite Rouvière et aux alentours des zones UM2 de Les Michels, UP2b de les Nouvelles et du hameau de Roquefort.

La raison est identique à celle mentionnée précédemment et la réponse est identique à celle qui a été aussi donnée.

Voirie / Mobilité - ER

La commune demande un ER sur le chemin de la Rue Gabriel Péri au quartier de les Nouvelles pour avoir la liberté de passage pour les engins communaux dont les véhicules de ramassage des poubelles ce qui apparait devant être pris en considération.

Les particuliers de la Rue Pierre Sénard s'opposent à la mise en place d'un ER de quelques centaines de mètres le long de la rue desservant leur lotissement, requête qui doit être prise en compte favorablement.

Urbanisme opérationnel OAP

L'OAP de Les Fourniers a surtout fait l'objet de critiques de la part des services de l'Etat qui contestent le classement en AU4 d'une partie de la zone eu égard au risque feux de forêt qui interdit toutes constructions de bâtiments relevant des Etablissements recevant du public et en particulier des installations hôtelières et de camping. Ils demandent donc de revoir cette OAP et son zonage ainsi que de reclasser en N une partie de la zone AU2 à l'est qui était auparavant classée en N. Ils demandent également que les inconstructibilités liées au risque feux de forêt soient prises en compte.

Par ailleurs la CCIMP et la Société Léa-Composites demande le classement des installations de cette société de production de piscines en zone d'activité économique et non d'activité touristique comme prévu à l'OAP de les Fourniers, cette activité dynamique et pourvoyeuse d'emplois devant être confortée et son développement favorisé ce qui mérite une appréciation positive.

La CCIMP demande de plus que sur l'OAP de les Fourniers il ne soit pas prévu de commerces et bureaux qui doivent être plutôt confortés en centre-ville que dans le secteur périphérique de Les Fourniers.

Economie

La requête de la CCIMP rejoint la requête de l'association de la ZA de la Plaine du Caire qui demande le maintien en AU2 de la partie Est de la ZA et le maintien aussi dans UEa1 de la parcelle au nord-ouest qui a été ajoutés à la ZA. L'appréciation partielle de la Commission a été donnée dans les tableaux 2 et 3.

Urbanisme général - divers

Une requête soulève le problème de fond du quartier les Nouvelles dans sa zone largement construite et qui est intégrée dans un zonage Nh. Le tissu de ce secteur est réellement urbanisé et dense sans pour autant que les réseaux, les accès, les voies de retournement aient suivi, même si effectivement le réseau d'assainissement est sur la route de Roquefort qui traverse cette zone. La requête demande le classement en zone urbaine adéquate de ce secteur et mérite un avis favorable.

8.6.6.4 Analyse des observations par pièce PLUI ou projet

Les 96 requêtes se divisent en :

Rapport de présentation

1 requête consiste en une opposition au classement en UEa1 d'une parcelle de la ZAE de la Plaine du Caire auparavant en N et du classement en AU2 d'un secteur contigu à la ZAE auparavant en UD, cependant actuellement embroussaillé et boisé.

PADD

2 requêtes dont :

- La première pour demander une création de zone à construire en bureaux et commerces à l'est de l'autoroute.
- La deuxième plus sérieuse est de demander le classement en zone U de la plus grande partie de la zone Nh du quartier de Les Nouvelles qui est effectivement de fait très urbanisée et qui, quoiqu'ayant le réseau d'assainissement le long de la route de Cuges autour duquel elle est construite, n'a pas les accès et les équipements y compris de « défendabilité » par rapport au feu de forêt. La question mérite d'être posée et que la Métropole y réfléchisse car cette zone en grande partie n'a de Nh que par la nécessité aujourd'hui de stopper les constructions car effectivement les réseaux n'ont pas suivi.

Règlement graphique

3 requêtes demandent :

- Pour l'une de renouer avec la politique des anciens polygones dans la zone Agricole autour des anciens AUHC : compte tenu de l'absence des réseaux d'assainissement, des insuffisances des accès et voiries et de la volonté de désormais préserver les terrains agricoles ou à vocation agricole, on ne peut pas donner satisfaction au requérant.
- L'autre mérite une plus grande attention et pose le problème des petites parcelles non cultivées, contigües à la zone UM2 de Les Michels, hameau urbanisé bénéficiant des réseaux et qui pourraient être rattachées au noyau urbanisé.
- La troisième relative à l'OAP « Les FOURNIERS » se souciait de la conservation du patrimoine industriel de ce secteur, ce qui n'appelle pas d'avis car c'est déjà pris en compte dans le règlement de protection des bâtiments relevant du Patrimoine.

OAP

3 requêtes concernent l'OAP « Les FOURNIERS » et des changements de zonage de façon à acter que la partie ouest est industrielle et non à vocation touristique. Une de ces requêtes par la CCIMP s'oppose à ce que dans l'OAP il y ait des commerces et des bureaux qui devraient, selon elle, être concentrés en centre-ville et non pas dans des zones excentrées.

Règlement graphique (87 requêtes)

Ce sont des demandes de changement de zonage pour obtenir des droits à construire.

Comme indiqué au tableau 2 excepté quelques cas particuliers la plupart ne peuvent que recevoir un avis défavorable car sinon des avis favorables signeraient « l'effondrement » de la cohérence du PLUi avec le PADD.

9. ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LES P. D. A

9.1 L'OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES PDA

Compte-tenu de l'obligation d'informer les propriétaires des monuments historiques inscrits ou classés, concernés par les PDA, la commission d'enquête a envoyé par courrier recommandé avec accusé de réception. Par soucis d'efficacité, doublé d'un courrier en envoi simple avec suivi.

L'information a donc été adressée aux treize propriétaires concernés : mairies de Marseille, Allauch et Septèmes-les-Vallons et huit associations ou particuliers.

Suite à aux envois en recommandé avec accusé de réception :

- Trois accusés de réception sont revenus « inconnus à cette adresse »,
- Les autres étant toujours dans l'attente de la récupération des courriers.

Pour les douze courriers simples, envoyés en « suivi » :

- Huit ont été distribués,
- Quatre sont retournés pour « destinataire inconnu à l'adresse ».

Un courrier simple a été remis sur place à la mairie de Marignane.

9.2 PRÉSENTATION DES REQUÊTES

L'enquête publique a permis de recevoir dix requêtes :

- 3 de la mairie d'Allauch
- 2 de particuliers
- 1 anonyme
- 1 de la mairie de Septèmes-les-vallons
- 1 d'une société de gestion de golf
- 1 d'association
- 1 réponse au courrier information des PDA aux propriétaires concernés

Hormis les remarques générales sur la conservation, l'entretien et les retours de courriers d'avertissement aux propriétaires des monuments historiques concernés, elles concernent la demande de retrait du PDA du :

- ✓ Golf du château de Fontvieille : 3 requêtes dont 2 par la Mairie d'Allauch et 1 par l'exploitant, VGB Holding.
- ✓ Collège de la campagne Vallombert.

Le nombre des requêtes sur les PDA étant très faible, la commission d'enquête a jugé préférable de les présenter indépendamment des Tableaux 1 dont l'ensemble (plus de 1000 pages) constitue le PV complet des observations. Elles figurent dans le tableau ci-après, avec l'appréciation de la commission d'enquête.

Auteur	Numéro du dossier	Ville	Synthèse de la requête	Commentaires de la commission
Mairie d'Allauch	0115R59*1	Allauch	<p>- Campagne Vallombert : la commune demande que l'assiette foncière du Collège Y. Montand (EN 8) soit exclu des PDA ; il s'agit d'un équipement scolaire qui ne participe pas à la création d'une entité paysagère homogène.</p> <p>- Château de Fontvieille : la commune demande que l'emprise du golf (qui est en procédure de liquidation judiciaire), classé en zone AU4 à vocation de tourisme et de loisirs, soit exclue des PDA ou à défaut que les orientations de gestion du site du golf soient modifiées. La commune fait remarquer que le PDA est concerné par l'emprise de la RD4d Est (LINEA).</p>	Celles-ci pourront être envisagées en accord avec l'UDAP mais ne correspondent pas du tout à la conception d'un environnement optimum à la valorisation de ce site monument historique
Mairie de Septèmes	0227C2694	Septèmes-	Oppidum des Mayans	Etude en cours de la restauration du site
DIDIER	0131R624	Marseille 14	Le pétitionnaire n'est pas d'accord avec le périmètre de protection de la Bastide Montgolfier qui impacte le boulevard de Santa Cruz, car on ne voit pas cette bastide depuis le boulevard.	Toute nouvelle construction Boulevard ND de Santa Cruz peut porter atteinte aux vues lointaines depuis la bastide
Mairie d'Allauch	0115R59*2	Allauch	Château de Fontvieille : demande de retrait de la parcelle du golf la commune demande que l'emprise du golf (qui est en procédure de liquidation judiciaire), classé en zone AU4 à vocation de tourisme et de loisirs, soit exclue des PDA ou à défaut que les orientations de gestion du site du golf soient modifiées. La commune fait remarquer que le PDA est concerné par l'emprise de la RD4d Est (LINEA) .	Celles-ci pourront être envisagées avec l'accord de l'UDAP mais ne correspondent pas du tout à la conception d'un environnement optimum à la valorisation de ce site monument historique
Mairie d'Allauch	0228C3042	Allauch	DOUBLON 11559*1 et *2 Remarques de la commune sur les PDA : Campagne Vallombert et Château de Fontvieille	
ASL Hameau Erables	0305R5309	Marseille 11	Maintien du château de la Buzine en élément remarquable.	Le château de la Buzine est un monument historique
ANONYME	0124@383*4		Protection du patrimoine historique et paysager	Une demande sans précision
ROUGIERS	0226R2622	Marseille 1	Périmètre du jardin des vestiges, concernant le respect des dispositions relatives au PDA (paraboles, entretien ..)	La requérante signale le mauvais état d'entretien des façades et espaces publics aux alentours du jardin des vestiges. La question ne relève pas des PDA
Retour de courrier	0214C1339		Réponse de M. Coletti qui a transmis l'avis d'enquête et les dates des permanences.	
VGB HOLDING	0301C3203*3	Allauch	GOLF Sortir le golf du périmètre délimité des abords du Château de Fontvieille.	Ne correspond pas du tout à la conception d'un environnement optimum

9.3 ANALYSE DE LA COMMISSION D' ENQUÊTE

L'enquête publique concernant la mise en place de PDA n'a pas suscité de nombreuses requêtes du public. Celui-ci a surtout questionné sur cette « nouveauté » bien comprise dans son objectif.

L'UDAP a apporté nombre de remarques sur les PDA qui visiblement n'avaient pas été toutes formalisées et qu'il conviendra de porter en correction.

Comme l'on pouvait s'y attendre également, et formalisés à trois reprises (2 par la mairie d'Allauch et 1 par VGB Holding qui exploite les lieux), plusieurs arguments ont été apportés pour sortir le golf d'Allauch du périmètre du PDA sans que pour autant aucun d'eux n'emporte légitimité. Le golf, quel que soit son devenir et à plus forte raison dans l'incertitude de son devenir, doit être impérativement conservé dans le PDA concerné.

Ce genre d'opération incertaine doit être regardé avec attention pour ne pas laisser échapper un contrôle indispensable à la pérennité patrimoniale des lieux.

Ces requêtes pourront être envisagées avec l'UDAP mais ne correspondent pas du tout à la conception d'un environnement optimum à la valorisation de ce site Monument Historique.

10. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

A l'issue de l'analyse des observations, chaque commissaire enquêteur a présenté à l'ensemble de la commission d'enquête le bilan sur les sites dont il avait la charge :

- Typologie des observations par auteur :
 - particuliers, associations, CIQ, Mairies, autres personnes morales
 - nombre de requêtes, pétitions
- Les thèmes marquants :
 - Agriculture,
 - Eau/Assainissement/Pluvial
 - Economie/Tourisme
 - Equipements
 - Logement/Habitat
 - Patrimoine urbain
 - Protection de l'environnement
 - Risques
 - Urbanisme général
 - Urbanisme opérationnel
 - Voirie/mobilité
- Les points sensibles.

Après cette analyse, la commission d'enquête a retenu les points sensibles et les thèmes marquants à prendre en compte pour les bassins Ouest, Centre, Est.

Ce travail a permis d'élaborer le PV de synthèse des observations pour le Territoire Marseille Provence.

Le procès-verbal de synthèse des observations (56 pages) a été remis au maître d'ouvrage le 28 mars 2019, après échange de lettres entre le président de la commission d'enquête et la Métropole pour retarder la date de remise de ce PV, en raison de l'importance de la participation.

LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS SE TROUVE EN ANNEXE 4

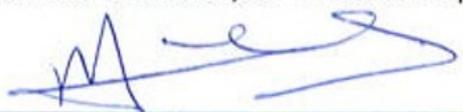
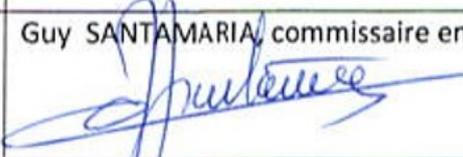
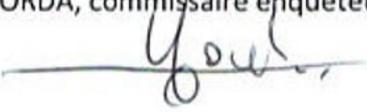
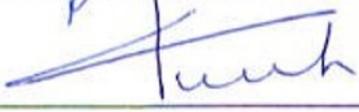
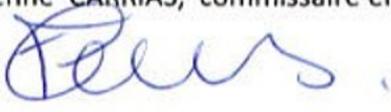
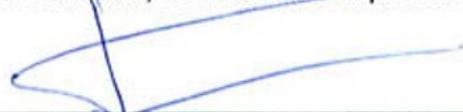
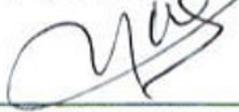
11. MEMOIRE EN REPONSE DE LA METROPOLE

Le mémoire en réponse de la Métropole (76 pages) concernant le PLUi a été remis à la Commission d'enquête le 19 avril 2019.

Il n'a pas été remis de mémoire en réponse au PDA.

LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA METROPOLE SE TROUVE EN ANNEXE 5

A La Ciotat, le 13 mai 2019

François COLETTI, Président 	
Pierre-Noel BELLANDI, commissaire enquêteur 	Guy SANTAMARIA, commissaire enquêteur 
Luc JORDA, commissaire enquêteur 	Catherine PUECH, commissaire enquêteur 
Cécile PAGES, commissaire enquêteur 	Claude CATTO, commissaire enquêteur 
Raoul DORGAL, commissaire enquêteur 	Joannes PARRACONE, commissaire enquêteur 
Fabienne CARRIAS, commissaire enquêteur 	Jean-Claude REBOULIN, commissaire enquêteur 
Jean-Claude COSTA, commissaire enquêteur 	Marcel GERMAIN, commissaire enquêteur 
Jean-Claude PEPE, commissaire enquêteur 	Ernest REYNE, commissaire enquêteur 
Thierry VAGUE, commissaire enquêteur 	Caroline CERRATO, commissaire enquêteur 
Brigitte HERUBEL, commissaire enquêteur 	Gabriel NICOLAS, commissaire enquêteur 

LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

Annexe 1 : Tableaux 1 (observations par sites et par auteurs)

Annexe 2 : Tableaux 2 (observations par sites et par thèmes)

Annexe 3 : Tableaux 3 (observations par sites et par pièces du dossier)

Annexe 4 : Procès-verbal de synthèse des observations

Annexe 5 : Mémoire en réponse de la Métropole

LISTE DES PIECES JOINTES AU RAPPORT

Décision du Tribunal administratif de Marseille du 19 octobre 2018
Arrêté d'ouverture d'enquête du 8 novembre 2018
Edition de la Marseillaise du 18 décembre 2018 (2 pages)
Edition de La Provence du 18 décembre 2018 (2 pages)
Erratum de La Provence du 20 décembre 2018
Edition de La Marseillaise du 15 janvier 2019 (2 pages)
Edition de La Provence du 15 janvier 2019 (2 pages)
Erratum de La Provence du 18 janvier 2019
Récapitulatif des éléments de communication
Avis d'enquête jaune
Avis d'enquête presse
Certificat d'affichage AMP
Certificats d'affichage pour 15 communes du Territoire
Certificat d'affichage Gignac-la-Nerthe
Constat d'affichage Gignac-la-Nerthe
Certificat d'affichage Marignane
Certificat d'affichage Marseille bibliothèques, parcs et jardins
Certificat d'affichage Marseille DGUAH
Certificats d'affichage Marseille Hôtel de ville et mairies de secteurs
Constat de continuité d'affichage sur 6 sites marseillais
Lettre type adressée aux propriétaires de monuments historiques concernés par un PDA
Demande de report pour la remise du PV des observations ainsi que du rapport et des conclusions
Réponse de la Métropole sur ce report de délai
Courrier de remise du PV des observations
Courrier de remise du rapport et des conclusions