Métropole Aix Marseille Provence

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 4 : Conclusions motivées et Avis sur le projet PLUi

François COLETTI Président de la Commission d'enquête		
Pierre-Noel 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

Enquête publique du 14 Janvier au 4 Mars 2019
Arrêté 18/026/CT du 8 Novembre 2018

TABLE DES MATIERES

GLOSSAIRE **4**

1 GENERALITES 7
1.1 Le Territoire *7*
1.2 Elaboration du PLUi *7*
1.3 Concertation *7*
1.4 L'arrêt du dossier de PLUi *8*
1.5 Principales caractéristiques du projet *8*
1.6 Désignation de la commission d'enquête *8*
2 APPRECIATIONS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE 9
2.1 Organisation et déroulement de l'enquête *9*
2.2 La publicité de l'enquête *9*
2.3 Le dossier *9*
2.4 Les permanences *9*
2.5 Climat et bilan de l'enquête *10*
3 APPRECIATIONS SUR LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS 13
3.1 Méthodologie retenue par la commission d'enquête *13*
3.2 Thème : AGRICULTURE *14*
3.2.1 Orientation dans le PADD 14
3.2.2 Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique 14
3.2.3 Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Agriculture 16
3.2.4 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA (MRAe) 17
3.2.5 Avis des PPA et PPC 18
3.2.6 Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : AGRICULTURE 19
3.3 Thème : EAU - ASSAINISSEMENT - PLUVIAL *20*
3.3.1 Orientation dans le PADD 20
3.3.2 Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique 21
3.3.3 Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Eau - Assainissement - Pluvial 23
3.3.4 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA (MRAe) 24
3.3.5 Avis des PPA et PPC 24
3.3.6 Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Eau - Assainissement - Pluvial 26
3.4 Thème : ECONOMIE - TOURISME *27*
3.4.1 Orientation dans le PADD 27
3.4.2 Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique 28
3.4.3 Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Economie - Tourisme 29
3.4.4 Avis des PPA et PPC 30
3.4.5 Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Economie - Tourisme 31
3.5 Thème : EQUIPEMENTS *33*
3.5.1 Orientation dans le PADD 33
3.5.2 Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique 34
3.5.3 Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Equipements 35
3.5.4 Avis des PPA et PPC 36
3.5.5 Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Equipements 36
3.6 Thème : LOGEMENT - HABITAT *37*
3.6.1 Orientation dans le PADD 37
3.6.2 Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique 37
3.6.3 Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations au thème : Logement -Habitat 39
3.6.4 Avis des PPA et PPC 41
3.6.5 Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Logement - Habitat 42
3.7 Thème : PATRIMOINE URBAIN *44*
3.7.1 Orientation dans le PADD 44
3.7.2 Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique 44
3.7.3 Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Patrimoine urbain 45
3.7.4 Avis des PPA et PPC 46
3.7.5 Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Patrimoine urbain 48
3.8 Thème : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT *49*
3.8.1 Orientation dans le PADD 49
3.8.2 Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique 50
3.8.3 Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Protection de l'environnement 55

3.8.4 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA (MRAe) 57
3.8.5 Avis des PPA et PPC 58
3.8.6 Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Protection de l'environnement 62
3.9 Thème : RISQUES 67
3.9.1 Orientation dans le PADD 67
3.9.2 Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique 67
3.9.3 Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Risques 69
3.9.4 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA (MRAe) 70
3.9.5 Avis des PPA et PPC 71
3.9.6 Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le thème : Risques 73
3.10 Thème : URBANISME GENERAL 75
3.10.1 Orientation dans le PADD 75
3.10.2 Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique 75
3.10.3 Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Urbanisme général 82
3.10.4 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA (MRAe) 84
3.10.5 Avis des PPA et PPC 85
3.10.6 Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Urbanisme général 88
3.11 Thème : URBANISME OPERATIONNEL (OAP / PROJETS) 90
3.11.1 Orientation dans le PADD 90
3.11.2 Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique 91
3.11.3 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA (MRAe) 116
3.11.4 Avis des PPA et PPC 117
3.11.5 Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Urbanisme opérationnel 120
3.12 Thème : VOIRIE / MOBILITES 122
3.12.1 Orientation dans le PADD 122
3.12.2 Les OAP multi-sites 123
3.12.3 Diagnostic territorial – Besoins relatifs aux dynamiques et au fonctionnement du territoire 123
3.12.4 Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique 124
3.12.5 Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Voirie / Mobilités 128
3.12.6 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA (MRAe) 129
3.12.7 Avis des PPA et PPC 130
3.12.8 Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Voirie / Mobilités 132
4 APPRECIATION SUR LE DOSSIER DU PROJET DE PLUI SOUMIS A ENQUETE 134
5 AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE PLUI 137

GLOSSAIRE

Liste (non exhaustive) des principaux sigles et abréviations utilisés

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ADEM	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AGAM	Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise
AMPM	Aix-Marseille-Provence Métropole
ANC	Assainissement Non Collectif
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ARS	Agence Régionale de Santé
AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
AZI	Atlas des Zones Inondations
BMPM	Bataillon des Marins Pompiers de Marseille
BUS	Boulevard Urbain Sud
BUM	Boulevard Urbain Multimodal
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CCIMP	Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille-Provence
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CE	Commission d'Enquête
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
CIQ	Comité d'Intérêt de Quartier
CMAR	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
CMS	Contrats de Mixité Sociale
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
CUCS	Contrat Urbain de Cohésion Sociale
CUT	Cohérence Urbanisme - Transport
DAC	Document d'Aménagement Commercial
DCE	Directive Cadre de l'Eau
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DECI	Défense Extérieure Contre l'Incendie
DPE	Diagnostic de Performance Energétique
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
EBC	Espace Boisé Classé
EIE	Etat Initial de l'Environnement
ENS	Espace Naturel Sensible
ER	Emplacement Réservé
ERP	Etablissement Recevant du Public
GPMM	Grand Port Maritime de Marseille
HLL	Habitation Légère de Loisirs

IPCE	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
INAO	Institut National des Appellations d'Origine et de qualité
Loi ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
Loi ENE	Loi portant Engament National pour l'Environnement (= loi Grenelle II)
Loi LCAP	Loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine
Loi Littoral	Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
Loi SRU	Loi Solidarité et Rénovation Urbaine
MEEDDAT	Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire
MP	Marseille Provence
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
MRU	Marseille Rénovation Urbaine
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OCDE	Organisme de Coopération et de Développement Economiques
OFME	Observatoire de la Forêt Méditerranéenne
OIN	Opération d'Intérêt National
OPAH	Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
PAC	Porté à connaissance
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAE	Programme d'Aménagement d'Ensemble
PCS	Plan Communal de Sauvegarde
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PEB	Plan d'Exposition au Bruit
PGRI	Plan de Gestion du Risque Inondation
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme inter communal
PNC	Parc National des Calanques
PNR	Parc Naturel Régional
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personne Publique Associée
PPC	Personne Publique Consultée
PPI	Plan Particulier d'Intervention
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
PPRIF	Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêts
PPRT	Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRQA	Plan Régional pour la Qualité de l'Air
QAFU	Qualité et Aménagement des Formes Urbaines
RDDECI	Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie
RNT	Réserve Naturelle Terrestre
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
SIC	Site d'Importance Communautaire
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRA	Service Régional de l'Archéologie
STECAL	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
sUCr	Zones de renouvellement urbain aujourd'hui non bâties
SUP	Servitude d'Utilité Publique
TC	Transports en Commun
TCP	Terrain Cultivé à Protéger
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
UNESCO	Organisation des Nations Unies pour l'éducation la science et la culture
VRD	Voirie Réseaux Divers
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZAE	Zone d'Activité Economique
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Zone A	Zone Agricole
Zone AU	Zone à Urbaniser
Zone N	Zone Naturelle et forestière
Zone U	Zone Urbaine
Zone UA	Zone centre-ville de Marseille
Zone UB	Zone centres villes ou noyaux villageois
Zone UC	Zone tissus discontinus de collectifs
Zone UE	Zones Economiques dédiées
Zone UEt	Zones urbaines dédiées aux hébergements touristiques
Zone UM	Zone Urbaine peu ou pas équipées
Zone UP	Zone tissus à dominante pavillonnaire
Zone UQ	Zones d'équipements
Zone S	Zones spéciales
Zone UV	Zones espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs
ZUP	Zone d'Urbanisation Prioritaire

1 GENERALITES

1.1 LE TERRITOIRE

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence (AMPM), créée le 1° janvier 2016, est la plus vaste des métropoles françaises. Elle regroupe 92 communes et 1 870 000 habitants. Elle comporte six territoires : 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), et Pays de Martigues (3 communes).

Le territoire Marseille Provence, sur 60 745 ha, 125 km de littoral maritime et lacustre, regroupe 18 communes dont Marseille, soit 1 045 000 habitants. Il est composé de 3 bassins :

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

1.2 ELABORATION DU PLUI

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence, est le premier de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence qui est l'autorité organisatrice. Il a vocation à se substituer aux PLU et POS en vigueur dans les communes. Ce PLUi, document de planification urbaine, a pour objet de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie futur des habitants du Territoire MP au sein d'AMPM.

1.3 CONCERTATION

Les modalités de la concertation ont été fixées par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 mai 2015, déclinant trois objectifs :

- Donner l'accès au public à une information claire tout au long de la concertation
- Sensibiliser la population aux enjeux et objectifs de la démarche conduite en vue de favoriser l'appropriation du projet
- Permettre au public de formuler des observations.

La procédure d'élaboration s'est déroulée dans le cadre d'une concertation itérative renforcée avec l'ensemble des communes et des institutions. Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été associées pendant toute l'élaboration du projet, en particulier la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Les Personnes Publiques Consultées (PPC) quant à elles, ont seulement été consultées.

Le débat sur le PADD a eu lieu en décembre 2016.

La phase de concertation s'est ensuite poursuivie. Outre des réunions bilatérales avec des PPA, 32 réunions publiques ont été organisées avec environ 4 200 participants. Plus de 1 000 requêtes ont été enregistrées via les courriers, mails et registres, et 300 observations, ont été recensées dans le cadre des réunions publiques.

La MRAe, les PPA et PPC ont ensuite été consultés dans les 3 mois qui ont suivi.

1.4 L'ARRET DU DOSSIER DE PLUI

Les 18 communes ont été invitées à délibérer pour faire connaitre leurs observations sur le projet du PLUi avant arrêt. Le 28 Juin 2018, le projet de PLUi a été arrêté par le conseil de la Métropole.

1.5 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet donne des objectifs chiffrés à atteindre (accueil d'environ 55 000 nouveaux habitants et la création d'environ 65 000 emplois). Ces objectifs nécessitent la construction d'environ 58 000 logements et une consommation d'espaces naturels et agricoles hors enveloppe urbaine estimée à 405 ha pour l'habitat et les activités.

Le PADD s'articule autour de 4 axes avec comme fil conducteur les enjeux, les objectifs et les orientations :

- Pour une ambition et un positionnement métropolitain
- Pour un écrin vert et bleu préservant le cadre de vie
- Pour une organisation structurée du développement
- Pour un urbanisme raisonné et durable

Chacun de ces axes est décliné en orientations et objectifs chiffrés. Ses 2 orientations fortes incitent à densifier les secteurs urbanisés et à optimiser l'emploi du foncier.

1.6 DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Une commission d'enquête a été désignée par le Tribunal Administratif de Marseille pour conduire l'enquête publique relative au projet du PLUi du Territoire de Marseille Provence, organisée conformément au Code de l'environnement (articles L123- 1-A à L.123-19-8 et R123-1 à R123-27) et aux dispositions du code de l'Urbanisme au titre des articles L151-1 à L153-60 et R151-1 à R153-22.

A partir de la décision du TA du 19 octobre 2018, tous les membres ont participé aux diverses présentations proposées par la métropole ou aux réunions de la commission. Avant le début de l'enquête publique, un membre titulaire - Jean-Pierre Vallauri - a quitté la commission et remplacé par le 1er suppléant - Gabriel Nicolas. La commission, présidée par François Coletti, a été composée de 19 membres titulaires et 3 suppléants pour la durée de l'enquête, et la réalisation des documents de fin d'enquête (PV de synthèse des observations, rapport, conclusions et avis).

2 APPRECIATIONS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique a été conduite conformément à l'arrêté n°18/026/CT du 8 novembre 2018, portant organisation de l'enquête, au siège de l'enquête qui est celui de AMPM - Le Pharo, 58 Boulevard Charles Livon (7ème) - et dans les mairies (ou mairies de secteur) des 18 communes membres du Territoire Marseille Provence, soit sur 27 sites.

2.2 LA PUBLICITE DE L'ENQUETE

La publicité de l'enquête a été effectuée réglementairement par voie de presse, par affichage dans les mairies ou en d'autres lieux complémentaires, mais aussi par d'autres procédés d'information supplémentaires ou de communication, mis en œuvre par la Métropole.

En particulier, un document synthétique de 12 pages intitulé « Mon guide de l'enquête publique » a été diffusé en 3 000 exemplaires sur les 27 lieux d'enquête et dans d'autres lieux fréquentés, et a été mis en ligne sur le site internet du territoire de Marseille-Provence, ainsi qu'un flyer rappelant les dates des permanences des commissaires enquêteurs, tiré à 5 000 exemplaires. Ces documents se sont avérés particulièrement adaptés et utiles à l'information des habitants sur l'objet de l'enquête et son organisation.

Les communes ont largement fait état de la consultation publique sur leur site internet et/ou dans leurs publications municipales et ont privilégié un affichage en différents lieux caractéristiques, voire emblématiques, de leur territoire respectif.

Les réseaux sociaux ou associatifs ont constitué de réelles ressources pour mobiliser les habitants, comme en témoignent la répétition de certaines requêtes. Ce dispositif d'information a également été relayé par de nombreux articles de la presse locale et régionale avant et au cours de l'enquête.

2.3 LE DOSSIER

Le public a disposé de nombreuses solutions pour s'informer :

- Un dossier d'enquête était disponible sur chacun des 27 sites :
  - En version papier, avec un sommaire décliné par couleurs thématiques. Ce dossier était particulièrement volumineux (environ 10 000 pages)
  - En version numérique accessible via un ordinateur avec écran
- Ce dossier était également consultable via un site internet spécialement dédié : https://www.ampmetropole.fr/.

La liste constitutive des pièces du dossier était impressionnante. Leur volume et leur contenu technique les rendaient difficiles d'accès, dans leur version numérique comme dans leur version papier, même pour un public d'initiés. La commission a constaté qu'en raison même de sa complétude, le dossier avait souvent pour le public une dimension dissuasive qui ne l'incitait pas à s'investir dans sa consultation et encore moins dans son appropriation. Seuls quelques particuliers, des bureaux d'études, des promoteurs ou des architectes ou encore des associations en avaient une certaine maîtrise.

2.4 LES PERMANENCES

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 14 janvier 2019 à 9h, au lundi 4 mars 2019 à 17h. Cent soixante et une permanences étaient prévues par l'arrêté d'enquête.

Sur chaque lieu d'enquête, des vacataires avaient pour mission d'accueillir le public en lui rappelant les diverses possibilités pour déposer une requête autre que par courrier ou inscription sur le registre papier : sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet https://registre-numerique.fr/plui-pda-marseille-provence, et par courrier électronique à l'adresse plui-pda-marseille-provence@mail.registre-numerique.fr. Le vacataire avait pour rôle d'accompagner le public pour la consultation du dossier papier ou en ligne, et l'aider à identifier la planche de localisation pour repérer une parcelle et trouver les règlements écrits et graphiques afférents, suivant le zonage prévu au PLUi.

Au cours des permanences, la commission a reçu individuellement toutes les personnes ou groupes désireux de la rencontrer, n'hésitant pas à dépasser régulièrement le temps des permanences ou à renforcer ses effectifs en certains lieux.

Le dossier volumineux et complexe a suscité de nombreuses visites pour des informations et des questions, les requêtes ayant ensuite été formulées sur Internet.

Les conditions matérielles ont été plutôt satisfaisantes. Cependant quelques lieux d'enquête étaient inappropriés, en particulier dans le secteur 1 (une seule pièce exigüe) et le secteur 4 de Marseille (installation en sous-sol).

2.5 CLIMAT ET BILAN DE L'ENQUETE

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

L'enquête, qui a duré 50 jours, s'est terminée sans aucun incident notable le lundi 4 mars 2019 à 17h.

La mobilisation du public a été conséquente par rapport aux enquêtes équivalentes, puisqu'on dénombre 7 787 requêtes, soit 1 requête/134 habitants.

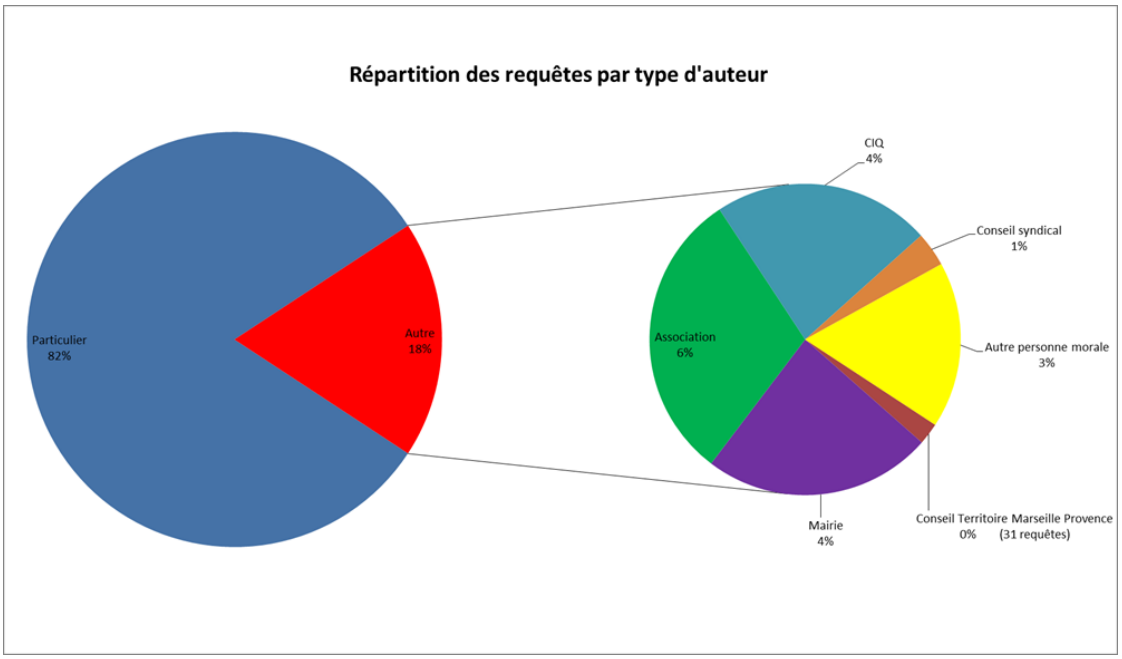
La commission relève l'importance de la consultation et de l'expression du public par voie électronique.

En effet 2 827 observations ont été transmises sur le registre électronique et 625 par courriels, sachant que certaines ont ensuite été décomposées en plusieurs requêtes. Ainsi dans 52,8% des cas, considéré comme plutôt simple, clair et compréhensible, le registre dématérialisé dédié au PLUi a été privilégié par le public qui pouvait y inscrire ses observations et y joindre simplement des documents.

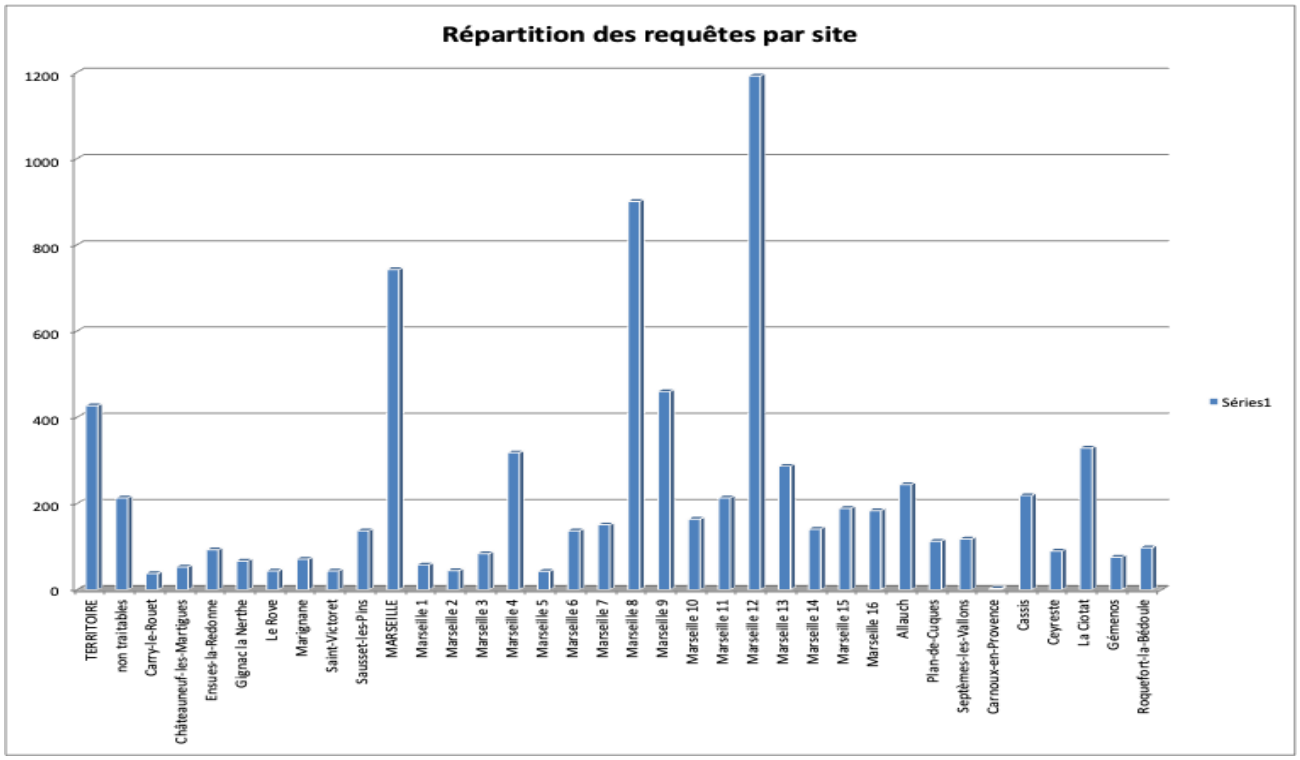
Durant les 50 jours de l'enquête, 27 500 connexions ont été répertoriées et 31 500 documents ont été téléchargés.

Le registre papier et le dépôt de courriers ont néanmoins été significativement utilisés, avec respectivement 22,9% et 12,7% des observations déposées. Un nombre non négligeable de particuliers ont néanmoins exprimé leur opinion par écrit, ce qui témoigne de l'existence et de la persistance d'une certaine fracture numérique.

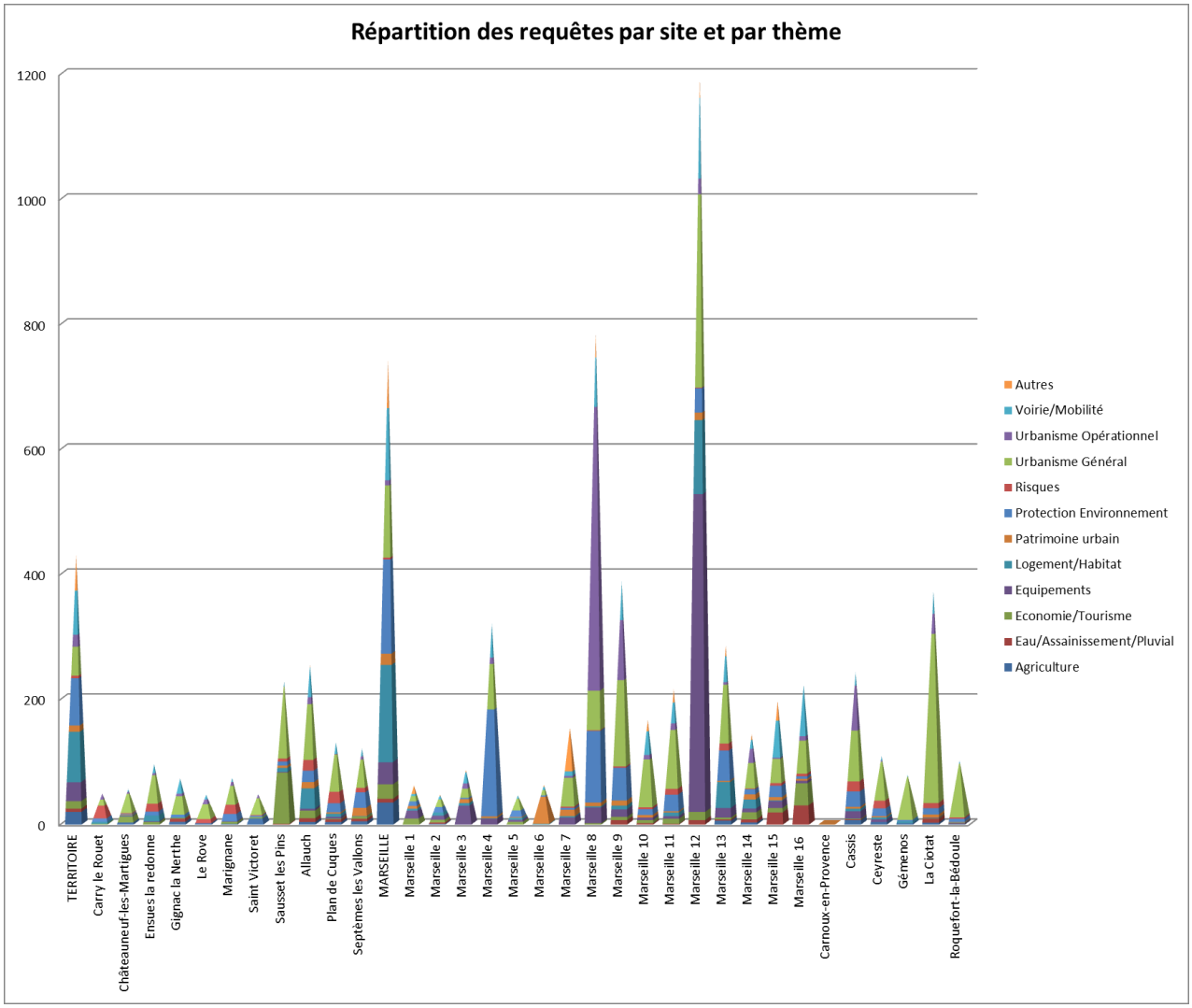
Graphique montrant la répartition des requêtes par type d'auteur :



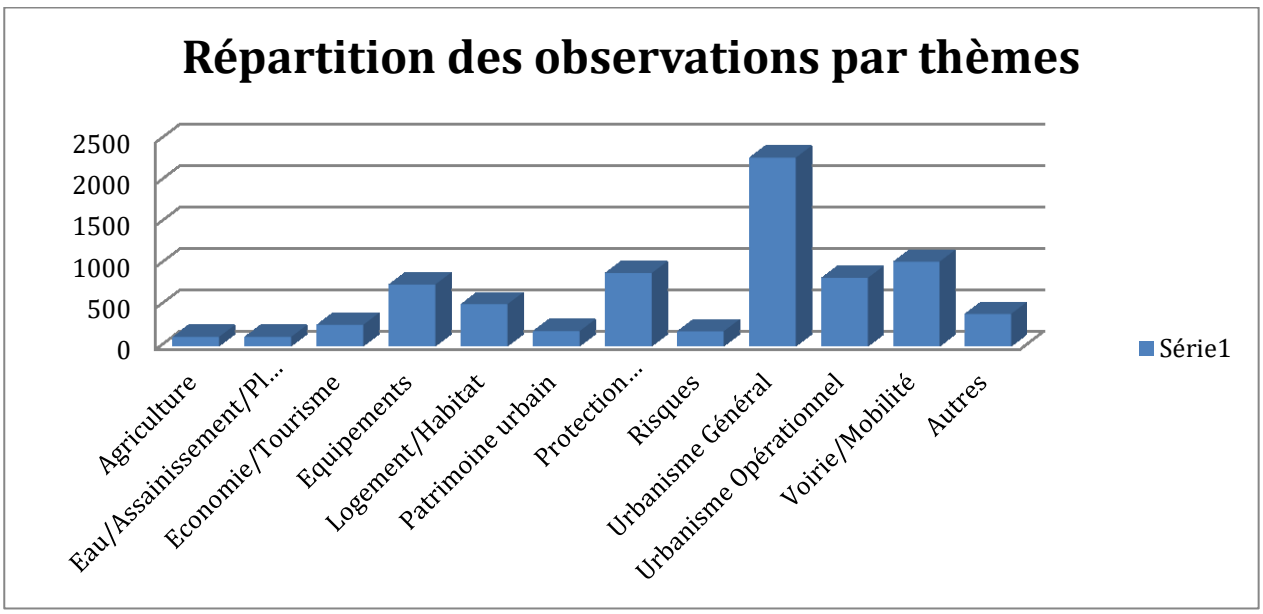
Graphique montrant la répartition des requêtes par site :



Ci-dessous, graphique montrant la répartition des requêtes par site et par thème :



Le tableau ci-dessous regroupe quantitativement pour le Territoire, les requêtes par thèmes :



3 APPRECIATIONS SUR LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS

3.1 METHODOLOGIE RETENUE PAR LA COMMISSION D'ENQUETE

Dans le rapport, l'analyse des observations a consisté à réaliser 3 tableaux :

- Tableau 1, par auteurs
- Tableau 2, par thèmes
- Tableau 3, par pièces du dossier et par projets

Ces 3 tableaux et leurs synthèses ont permis d'élaborer un PV de synthèse des observations, transmis à la Métropole, laquelle a fait un mémoire en réponse.

Pour les conclusions, la méthodologie d'analyse utilisée par la commission a consisté à s'appuyer sur :

- le PV de synthèse et le mémoire en réponse,
- l'analyse par thèmes du dossier,
- les avis des PPA et PPC,
- l'avis de la MRAe et la réponse de la Métropole à la MRAe,

lui permettant de se forger un avis sur le projet de PLUi.

Ainsi chaque thème a globalement été traité sous la forme suivante :

- Orientation dans le PADD
- Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique
- Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations
- Avis de la MRAe et réponses de la Métropole à la MRAe
- Avis des PPA et PPC
- Appréciation partielle de la commission d'enquête

3.2 THEME : AGRICULTURE

3.2.1 *ORIENTATION DANS LE PADD*

A. PERENNISER LES TERRES AGRICOLES

Le PADD a consacré 2 pages à l'agriculture en fixant les orientations stratégiques :

- Protéger strictement les espaces agricoles à enjeu environnemental ou paysager très fort
- Protéger strictement les terrains cultivés en zone urbaine
- Lutter contre le mitage des espaces agricoles
- Dans les communes soumises à la « loi Littoral », permettre les aménagements dans les espaces agricoles proches du rivage, selon les dispositions du code de l'urbanisme
- Compenser les éventuelles transformations de zones agricoles par l'inscription de nouveaux espaces agricoles de surface et de qualité équivalentes.

B. EN TERMES DE PAYSAGES

Le PADD a fixé 2 objectifs complémentaires :

- La préservation des structures majeures du paysage naturel
- La valorisation des paysages à une échelle resserrée

Les dynamiques et le fonctionnement du territoire

Selon les pièces du dossier, les terres agricoles cultivées, confrontés à l'étalement urbain et à la consommation d'espaces, représentent 2,3% du territoire. Agrégées aux surfaces potentiellement cultivables, les terres agricoles représenteraient un peu plus de 4% du territoire de Marseille Provence. Bien qu'occupant un espace limité, l'agriculture bénéficie de nombreux atouts favorables à son développement : la qualité des terres, le climat doux, un réseau de canaux suffisant, la proximité d'un important bassin de consommation.

L'accès au foncier est difficile pour les agriculteurs : 1/3 d'entre eux sont en occupation précaire des terres, situation en partie expliquée par la possible ouverture à l'urbanisation de celles-ci.

Les zones de contact (transition entre la ville et la nature, ou l'agriculture) sont stratégiques sous l'angle du paysage, de l'insertion de la nature dans la ville (corridors écologiques), et participent à la gestion du risque incendie (zone tampon) ou encore de l'accessibilité aux massifs et cœurs de nature.

Le Territoire Marseille Provence affirme sa dynamique agricole en développant des projets d'extensions agricoles porteurs d'intention de développement dans les domaines de la viticulture, du sylvo-pastoralisme, ou du maraîchage, notamment à Gignac-la-Nerthe, Ceyreste, Cassis, Roquefort-la-Bédoule et La Ciotat.

Ces projets attestent de nouvelles dynamiques dans le secteur agricole, et de la nécessité de nouvelles installations.

3.2.2 *ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE*

Peu de requêtes spécifiques à l'agriculture ont été recensées (une centaine) le plus grand nombre concerne des demandes de classement qui sont traitées individuellement. A l'échelle du territoire, il est demandé la pérennisation des terres agricoles et la préservation durable des terres agricoles de ''qualité équivalente'' comme prévu dans le SCOT et le PADD. On relève aussi la demande d'accorder l'agriculture avec le climat.

3.2.2.1 *BASSIN OUEST*

Gignac, au lieu-dit Poussaraque-Roquebarbe, une OAP GLN02 - Garden Lab est dédiée à l'agriculture, classée en Terrain Agricole Protégé. Sur 50 ha de terres, ce secteur permet un couloir écologique et forme une armature cohérente et continue entre l'A55 et la RD 368. Le projet est soutenu par la DREAL PACA (Agenda 21).

L'opposition principale se fait sur le retour et/ou le maintien à la vocation agricole de cette terre, pour les propriétaires qui pensaient pouvoir construire, même si une partie est mitée par de l'habitat.

Les **communes littorales** au Sud du massif de la Nerthe, Côte bleue, ne présentent pas de problématique agricole.

Ce n'est pas le cas pour les **communes au Nord, donnant sur l'Etang de Berre** où l'agriculture est un enjeu majeur :

- soit pour perdurer comme à Gignac avec son projet Garden Lab ou Marignane avec une demande de jardins ouvriers ;
- soit pour arrêter comme dans la plaine de Châteauneuf-les-Martigues et Saint-Victoret (quartier Sybille et Amphoux) où s'expriment des particuliers demandant qu'à minima les terrains mités par l'habitat et représentant une continuité urbaine, soient reconnus en tant que tels. De même d'anciens agriculteurs informent qu'à cet endroit, l'agriculture est difficile (investissement important, vol, pollution résiduelle d'anciennes boues de STEP). De son côté, la commune souhaite installer une OAP les Barbières à vocation économique et un secteur contigüe à cette OAP en AU2.

3.2.2.2 *BASSIN CENTRE*

Il y a une trentaine de requêtes du public relatives à l'agriculture. Outre les demandes de reclassement les requêtes les plus fréquentes plaident pour le maintien d'une activité agricole et la préservation des terres agricoles en ville. La demande de classement en TCP du « jardin partagé » de l'association des Fadas bucoliques qui a reçu un large soutien s'inscrit dans cette démarche. D'autres prônent la création de potagers, sans que cela soit accompagné de propositions précises.

3.2.2.3 *BASSIN EST*

Cassis : Les observations concernant ce thème sont relatives à une modification de zonage pour freiner l'urbanisation en bordure du Parc National des Calanques, ou au contraire pour construire.

L'association « Janots-Cuettes » demande d'inscrire toutes les résidences du secteur dans un même zonage (N ou A), de limiter les extensions mais aussi d'autoriser de nouvelles constructions en cas de partage familial, et enfin de mettre en conformité la voirie et installer de nouvelles bornes incendies.

La commune de Cassis partage l'avis de la DDTM, de préserver la partie agricole située à l'Est.

Ceyreste : Cas sensible d'un 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.

Gémenos : Des 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 Graviers. 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.

Roquefort-la-Bédoule : 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.

Quelques requêtes soulèvent 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.

3.2.3 *REPONSE DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE AUX OBSERVATIONS DU THEME : AGRICULTURE*

La métropole a répondu aux observations de la commission de manière globale sans entrer dans le détail en réaffirmant ses principaux engagements :

A. PRESERVER DURABLEMENT LES TERRES AGRICOLES DE QUALITE

Le PLUi prévoit 2848 ha de zone agricole, soit une augmentation de plus de 14 % (+ 353 ha) par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur sur le même territoire.

- La Métropole est également engagée dans une démarche opérationnelle visant à revaloriser l'activité agricole sur le territoire de Marseille Provence, ayant repris les différentes actions engagées au préalable par la communauté urbaine Aix-Marseille-Provence. Ces actions se déclinent à travers des outils mis en place que sont Le Schéma Directeur Agricole Communautaire (SDAC), approuvé en juillet 2015
- La Convention d'Intervention Foncière (CIF) avec la Chambre d'agriculture pour définir l'intervention de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) en matière de foncier agricole, avec une vision à court terme mais également de stratégie sur du plus long terme
- La mise en place d'une convention d'aménagement rural (CAR) avec la SAFER (rôle de prospection auprès des vendeurs potentiels, d'incitation des propriétaires de terres en friche à les mettre en location ou à réaliser des échanges de parcelles entre agriculteurs…)

Ces démarches ont été entreprises après un diagnostic agricole établi par la Chambre d'Agriculture, réactualisé à l'occasion de l'élaboration du PLUi qui identifie les caractéristiques et les potentiels de chaque structure et site de production agricole, et qui justifie les choix en matière de zonage agricole du PLUi.

B. CLASSER DES ZONES AGRICOLES POUR LES RENDRE CONSTRUCTIBLES

Le PLUi, en conformité avec le SCoT, prévoit de conserver le potentiel des terres cultivables, qui par le passé ont le plus souffert de l'étalement urbain.

Toutefois, certaines terres agricoles, nécessaires au développement de zones notamment économiques, peuvent être classées en zone à urbaniser au PLUi, ce qui se traduira par un aménagement ultérieur cohérent, dimensionné au regard des besoins de la collectivité, et non au coup par coup. Celles-ci sont déterminées dans le PADD qui traduit l'organisation du territoire en fonction des différents besoins et qui constitue l'ossature de ce PLUi.

Enfin sur le plan procédural, la Chambre d'Agriculture, ainsi que la CDPENAF et l'INOQ dans le cas des terres classées en Appellation d'Origine Protégée (AOP), doivent être consultés avant l'approbation du PLUi. Ils

l'ont été après l'arrêt du projet comme l'impose le Code de l'Urbanisme. Et comme indiqué dans le liminaire, les délais imposés pour mener la procédure du PLUi à son terme ne permettent pas une nouvelle consultation de ces organismes. En conséquence, toute réduction de zone agricole est proscrite après enquête publique.

C. ACCORDER AGRICULTURE ET CLIMAT.

L'agriculture périurbaine qui se développe depuis peu est raisonnée, adaptée aux conditions climatiques, tournée vers la production « bio », à l'inverse d'une activité expansive comme elle se développait il y a peu, ne valorisant que les exploitations toujours plus grandes.

C'est cette agriculture périurbaine et raisonnée que favorise le PLUi à travers la préservation des terres agricoles qui auraient été sacrifiées, avec les standards productivistes du passé.

3.2.4 *AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PACA (MRAE)*

Dans son mémoire la MRAE a souligné le manque de précision concernant le calcul du potentiel de densification sur le tissu urbain constitué qui 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, ce qui l'a conduit à énoncer 2 recommandations :

- Recommandation 6 : 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.
- Recommandation 7 : Revoir l'emprise sur les espaces agricoles de façon à respecter le maintien de la surface agricole en compatibilité avec le SCoT MPM.

REPONSE DE LA METROPOLE A LA MRAE

La Métropole a répondu :

- En ce qui concerne la recommandation 6 :

  Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MPM a été approuvé en juin 2012. Le PLUi de Marseille Provence a l'obligation juridique d'être compatible avec ce document de « rang supérieur ». Le SCOT vise la préservation des espaces agricoles, au sens réglementaire du terme : Il s'agit des espaces agricoles déjà classés en A (ou Nc) dans les POS et PLU communaux. De plus, la transformation de zones agricoles (au sens réglementaire) est exceptionnellement possible si elle est justifiée et compensée par des espaces équivalents en qualité et en surface. Ainsi, le PADD traduit ces orientations du SCOT en privilégiant les interventions urbaines dans l'enveloppe existante, soit par l'investissement du foncier disponible, soit par voie de renouvellement urbain (démolition / reconstruction), participant à l'intensification de la ville et donc à l'optimisation des espaces d'extension urbaine, afin d'éviter la surconsommation des anciens espaces naturels et agricoles.

  Dans son avis, la MRAe cible les espaces agricoles d'une manière globale, sans préciser le type d'espaces concernés (cultivés ; en friche…) ni le type de classement réglementaire dont ils font l'objet. Cette différence d'approche rend difficile le suivi fin de ces remarques.

- En ce qui concerne la recommandation 7 :

  Le PLUi de Marseille Provence a fait l'objet d'un examen par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 14 Septembre 2018. Les membres de la commission ont exprimé un avis favorable au projet présenté par la Métropole, assortie de quelques réserves sur des secteurs/projets très localisés. Ces réserves seront étudiées plus en détail à la suite de l'enquête publique, et la Métropole examine la

possibilité d'effectuer des modifications sur ces secteurs.

Par ailleurs, la MRAe reconnait dans son avis en page 13 que le bilan quantitatif du PLUi est « globalement favorable ».

Enfin, la Métropole rappelle que l'évaluation environnementale a démontré dans le chapitre 2.4 « Plus et moins-value environnementale du zonage « PLUi » par rapport au zonage « POS/PLU » que plus d'une centaine d'hectares d'espaces agricoles (109 ha, occupation du sol avérée par l'analyse des données du CRIGE PACA 2014) ont été reclassés comme des espaces à vocations agricoles et/ou naturelles dans le cadre du PLUi, alors qu'ils étaient destinés à une vocation urbaine (artificialisables immédiatement ou sous condition) dans les PLU/POS en vigueur. Le PLUi a donc bien intégré les principes de préservation des espaces agricoles inscrits dans le SCOT de son territoire.

3.2.5 *AVIS DES PPA ET PPC*

3.2.5.1 *AVIS DE LA PREFECTURE – DDTM*

La préfecture a simplement souligné l'intérêt de limiter la consommation d'espace au profit des activités agricoles et sur la préservation des paysages.

3.2.5.2 *AVIS DU CONSEIL REGIONAL PACA*

Le Conseil Régional considère que certaines orientations stratégiques mériteraient d'être précisées en particulier en matière de protection des espaces agricoles notamment en zone urbaine et de lutte contre le « mitage » des espaces agricoles.

Il souhaite que les éventuelles suppressions d'espace agricole soient compensées par de nouveaux espaces de qualité équivalente, en particulier pour les espaces irrigables.

Enfin il souhaiter voir rajoutées 2 orientations :

- Fixer des objectifs de consommation foncière, notamment de consommation d'espaces agricoles, si possible par secteur géographique
- Favoriser, au sein des zones de massifs forestiers et d'interfaces, les activités agricoles compatibles avec les enjeux de défense des forêts contre les incendies

3.2.5.3 *AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE*

La Chambre d'agriculture dans son courrier du 29 octobre 2018 a émis un avis globalement réservé. Ses remarques portent principalement sur les points suivants :

A. LE PADD

La Chambre d'agriculture regrette que dans les orientations stratégiques, la vocation économique des espaces agricoles ne soit pas un enjeu pour la protection stricte des espaces agricoles

B. LE REGLEMENT

Le règlement des zones agricoles est trop restrictif (Zone A1). Il est nécessaire d'autoriser les bâtiments fonctionnels dans des zones à vocation maraîchère de taille très conséquente.

- Un agriculteur qui s'installe a besoin de bâtiment pour mettre à l'abri des intempéries et des vols.
- Nous demandons que le périmètre des Espaces Proches du Rivages (EPR) soit réduit afin de permettre les constructions de bâtiments d'exploitations agricoles... : A Châteauneuf les Martigues, 350 ha de terres à vocation maraîchère équipés d'un réseau d'irrigation collective, sont concernés.
- D'autres zones agricoles comme à Gémenos ou à Ceyreste sont classées en zone A1 donc inconstructibles. Le périmètre des EPR n'étant pas en cause, nous ne comprenons pas toujours la justification de ce classement

Le règlement prévoit trois autres restrictions qui ne sont pas compatibles avec le développement économique des exploitations agricoles :

- Limiter la hauteur des serres à 6 m, va à rencontre des recherches récentes qui préconisent d'augmenter la hauteur
- Limiter la surface des serres au sol, Individuellement à 2000m² est susceptible de contraindre les possibilités d'investissements des agriculteurs.
- Imposer une limite de 800m2 d'emprise au sol en zone A2 de la totalité des constructions de la sous-destination « Exploitation agricole » (Article 4 - Zones A)

3.2.5.4 *AVIS DE LA CDPENAF*

Dans sa séance du 14 septembre 2018 la CDPENAF a émis un avis favorable assorti de 9 réserves et 5 recommandations :

Les réserves concernant l'agriculture sont :

- GIGNAC : Classer la ZAC du billard en AU 2
- ALLAUCH : Justifier le classement AU du secteur de la plaine
- ROQUEFORT LA BEDOULE : Ne pas classer AU 1 la plaine du CAIRE
- GEMENOS : Faire un OAP de composition sur le Coupier et en limiter l'urbanisation

Et parmi les 5 recommandations, la commission retient en particulier la demande d'assouplir les critères permettant d'autoriser la création de logement sur les terrains classés en zone agricole.

3.2.6 *APPRECIATION PARTIELLE DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LE THEME : AGRICULTURE*

Le thème agricole a été globalement traité dans le cadre du PLUi, la stratégie affichée et les moyens de la mettre en œuvre sont assez cohérents.

La commission s'interroge sur la qualité des surfaces agricoles classées dans la mesure où les OAP consomment des terres agricoles de qualité. De ce fait, il convient de conserver le zonage agricole tel qu'il est à l'arrêt du projet, à quelques rares exceptions très localisées (exemple : quartier Sybilles-Amphoux, sur la commune de Saint-Victoret).

A la suite des observations relatées ci-avant, la commission d'enquête émet les suggestions suivantes :

- Laisser la zone d'activité (ZAC du Billard) à Gignac-la-Nerthe, en AU2 : Des études concernant la pollution des sols sont en cours (ancienne décharge, déchetterie en activité, actions judiciaires en cours à l'encontre de particuliers menant des activités polluantes)
- Assouplir le règlement des zones agricoles hors contextes de plus protecteurs, mais fixer des critères précis permettant d'éviter les abus et constructions illicites au nom d'un besoin hypothétiquement lié à l'activité agricole

Et plus particulièrement,

- Concernant Saint Victoret,
  - Suivre la demande des services de l'Etat de reclasser la partie sud de la zone d'urbanisation future à vocation économique AUE contigüe à l'OAP SVT-03 "Les Barbières" en zone A1
  - Supprimer l'OAP SVT-03 "Les Barbières" et reclasser la zone en A1.

3.3 THEME : EAU - ASSAINISSEMENT - PLUVIAL

3.3.1 *ORIENTATION DANS LE PADD*

A. OPTIMISER LA GESTION DES DECHETS ET DE L'ASSAINISSEMENT ET SECURISER L'APPROVISIONNEMENT EN EAU

Le renouvellement urbain doit prendre en compte les objectifs de développement durable :

- Améliorer les conditions de l'assainissement, notamment en périphérie de la ville, en particulier en limitant l'urbanisation des zones ne disposant pas d'un assainissement collectif et en développant des réseaux et installations de traitement
- Assurer une meilleure maîtrise de l'impact des pluies, notamment des rejets dans les milieux aquatiques, grâce à une approche élargie et renouvelée : elle passera par le développement de bassins de rétention, l'infiltration directe des eaux pluviales, le traitement séparatif, le renforcement sélectif des réseaux pour une adaptation aux événements enregistrés ou à des spécificités locales, comme sur le littoral
- Pérenniser et sécuriser les conditions d'approvisionnement en eau par le canal de Marseille et le canal de Provence et les installations techniques liées : puits Saint-Joseph, localisation adaptée de châteaux d'eau, réseaux d'alimentation …

B. POUR UN URBANISME RAISONNE ET DURABLE

Le PADD tient compte des risques et nuisances dans le développement par la densification :

- Dans les zones d'urbanisation de périphérie, conditionner l'évolution urbaine à l'amélioration sensible du niveau de desserte et d'équipement, en matière d'assainissement notamment
- Maîtriser fortement l'urbanisation des secteurs mal desservis en réseaux (voirie ou assainissement), situés aux premières marges des espaces naturels, soumis à des risques ou situés au sein d'espaces paysagers sensibles.

C. LES OAP MULTI-SITES

L'OAP multi-sites qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (OAP QAFU), complète les articles 10 et 13 des zones UC, UP, UM concernant l'imperméabilisation des sols.

Elle prescrit de réduire au strict minimum les surfaces imperméabilisées, ainsi est-il demandé de prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales :

- Des systèmes de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales propres (eaux de toitures, cheminement...) ;
- Des systèmes de traitement des eaux pluviales potentiellement polluées (parking, voies...) et de gestion des débits de fuite.

En zone UA, l'OAP prescrit de traiter les retraits de façades de façon qualitative en qualifiant les espaces et en paysageant les espaces libres de manière différenciées selon la destination des rez-de-chaussée, ceci pour, entre autres permettre la rétention-évaporation des eaux de pluie.

D. ANNEXES SANITAIRES

Préservation de la ressource en eau potable

Le schéma départemental demande de mieux prendre en compte la ressource en eau potable dans les documents d'urbanisme.

L'avis du conseil départemental sur le PLUi en date du 19 octobre 2018 n'apporte pas de remarques à ce sujet.

Dans l'Annexe « S12_Alimentation en Eau Potable » du dossier PLUi (partie 7, annexes informatives) il est

décrit de manière générale l'alimentation en eau potable sur le Territoire Marseille Provence

Le schéma Directeur de l'Alimentation en eau Potable vise à limiter la sollicitation des ressources en réalisant des opérations permettant des économies d'eau.

Un schéma général du profil hydraulique permet de visualiser le réseau d'alimentation sur le secteur ouest et centre du territoire Marseille Provence avec les plans schématiques correspondants.

Assainissement

Dans l'annexe « S13_ Réseaux Eaux Usées » du dossier PLUi (partie 7, annexes informatives) il est décrit de manière générale la gestion de l'assainissement sur le territoire Marseille Provence.

Le schéma directeur d'assainissement sanitaire du territoire Marseille Provence a été élaboré afin d'organiser, de hiérarchiser et de planifier les interventions relatives à l'assainissement sanitaire sur la période 2016-2031, et conformément à l'engagement pris dans le Contrat de Baie.

Au sens du Code de l'Environnement, chaque agglomération doit comporter un réseau de collecte des effluents domestiques ou assimilés, une station d'épuration des eaux usées et un dispositif de rejet des eaux traitées vers le milieu naturel.

Pluvial

Dans l'annexe « S11 » du dossier PLUi (partie 7, annexes informatives) il est décrit de manière générale la gestion de l'Eau Pluviale sur le territoire Marseille Provence.

Un schéma directeur des eaux pluviales doit être établi par un bureau d'étude sur l'ensemble des 18 communes du territoire. Il devrait permettre d'avoir une connaissance de référence, d'identifier sur l'ensemble du Territoire les problématiques liées à la gestion des phénomènes pluviaux, d'avoir des outils de gestion des eaux pluviales sur toutes les communes (PLUI, fiches travaux par priorité, programmation sur 15 ans) et d'aboutir à un zonage pluvial réglementaire.

Ces éléments donnent une vision générale de différents réseaux sur tout le territoire, une synthèse, la délibération d'approbation de la création d'une opération pour la réalisation d'un schéma directeur communautaire des eaux pluviales et un schéma du réseau actuel par commune.

3.3.2 *ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE*

93 observations ont porté sur ce thème. La répartition des requêtes montre un intérêt majeur de la part des particuliers soit 57% du total. La majorité concerne les Emplacements Réservés en rapport avec les bassins de rétention.

La plupart des requérants sont contre ces réalisations car elles impactent leurs parcelles. Certains veulent modifier le tracé d'un ER, le déplacer ou en créer un nouveau.

Plusieurs requêtes d'ordre général ont été relevées

- La société Canal de Provence demande l'ajout d'une carte plus explicite le concernant
- Pour protéger la ressource en eau destinée à la consommation humaine, mentionner les futures servitudes d'utilité publique relatives à la protection des eaux du Canal de Provence.
- Mise en place d'un réseau assainissement et réseau pluvial en vue des projets immobiliers.
- Préserver la circulation des capillaires des ruisseaux pour maintenir l'équilibre des sous-sols.
- Nécessité d'intégrer au PLUi le schéma directeur pluvial.
- Rendre inconstructible les emplacements pouvant accueillir des bassins de rétention d'eaux pluviales.
- Le syndicat mixte du bassin versant de l'Huveaune souhaite que soit étudiée la révision de certaines classifications : espaces boisés classés, espaces verts à protéger, les réservations RO19, etc.

3.3.2.1 *BASSIN OUEST (7 REQUETES)*

Gignac

- La mairie de Gignac demande un ER pour régulariser la situation administrative d'un bassin de rétention existant sur une parcelle privée
- Demande d'un particulier à être raccordé au réseau d'eaux usées
- Demande de bénéficier de la règle alternative à l'article 13b du règlement UP

Le Rove

Le Conseil du Territoire demande de modifier une erreur matérielle sur Le Rove : ''l'étude de modernisation de la station d'épuration a été remplacée par une étude de suppression''

Marignane / Saint Victoret

Concernant la rivière ''La Cadiére'', la demande est, que soient portées sur le plan graphique les contraintes fixées dans le cadre d'une zone naturelle, par le PPRI en respectant une bande de protection.

3.3.2.2 *BASSIN CENTRE (62 REQUETES)*

Requêtes particulières

- La mairie de Plan de Cuques demande des modifications de tracé de 2 ER (W44 et W45)
- Pour l'ER R017 situé le long du ruisseau des Aygalades (destiné à aménager les berges du ruisseau pour gérer les crues), on note un refus catégorique des riverains qui ne veulent pas que leurs parcelles soient impactées. Il est cependant nécessaire pour l'entretien des berges du cours d'eau.

  Le ruisseau des Aygalades est un cours d'eau méditerranéen dégradé selon le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée. Ses crues peuvent générer des débordements et des dégâts importants. L'aménagement de ses berges pour permettre à la fois une meilleure gestion des crues et une amélioration de sa qualité revêt par conséquent un intérêt général et répond aux obligations européennes de la France. L'ER R017 devrait être maintenu pour répondre à ces objectifs.

Autres cas particuliers

- Même refus d'un ER le long du Jarret, de la part d'un particulier persuadé que l'ER nuirait à son activité professionnelle.
- Le CIQ du Mont d'Or demande un ER pour implanter un bassin de rétention.
- Le CIQ de Bois Luzy souhaite le déplacement de l'ER pour une meilleure efficacité du bassin de rétention

Préoccupations plus générales

- Le CIQ du Merlan signale ses craintes d'inondation aux abords des talwegs à cause de l'imperméabilisation des sols.
- L'union des Calanques demande la suppression de retenues collinaires et des bassins de rétention qui nuisent à la biodiversité.
- Secteurs Paquerette et Mirabilis (Marseille 14°) : Il est demandé de mettre en cohérence les documents avec les aménagements réalisés.
- L'association de Défense des Riverains Intercommunaux du Jarret (ADRIJ) ainsi que d'autres riverains (pétition de 25 signatures) s'interrogent et s'opposent aux diverses modifications notamment d'ER que préconise le PLUi en application du PAC ''bassin versant de l'Huveaune''

3.3.2.3 *BASSIN EST (17 REQUETES)*

- La mairie de Gémenos demande des ER le long du chemin de la Routelle pour la création d'un bassin de rétention.

- A Cassis, plusieurs observations concernent un réservoir d'eau situé sur la presqu'ile de Port-Miou pour lequel un emplacement réservé a été prévu (W005). Il est demandé par l'association UCL et plusieurs particuliers, 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 Ciotat : L'entreprise gestionnaire des chantiers navals demande que la zone UEsC2 ne soit pas soumise aux dispositions liées aux eaux pluviales (projet de village yachting).

3.3.3 *REPONSE DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE AUX OBSERVATIONS DU THEME : EAU - ASSAINISSEMENT - PLUVIAL*

La réponse générale de la métropole sur ces requêtes spécifiques au thème a porté sur :

- Le développement de sols perméables, de bassins de rétention et de retenues collinaires dans le Parc National des Calanques et le Parc Régional de la Sainte Baume.

  ''Le règlement des zones urbaines rend obligatoire un pourcentage de pleine terre afin de maintenir des sols absorbant la pluviométrie.

  Par exemple, en zone UC, la réglementation impose que 40% au moins de la surface des terrains soit conservée en pleine-terre, donc non imperméabilisée (2/3 des espaces libres qui doivent occuper à minima 60% de la surface totale du terrain).

  L'article 13 comporte de plus une règlementation spécifique sur la rétention des eaux de pluies sur les parcelles. Plusieurs emplacements réservés existent afin d'aménager des bassins de rétention pour ralentir la vitesse de l'eau et diminuer le risque d'inondation. Ceux-ci sont aussi bien positionnés en ville pour gérer le ruissèlement urbain que dans les massifs, le plus en amont possible pour capter et ralentir l'eau dans les fonds de vallons naturels et protéger les habitations se trouvant en aval.''

- La préservation des ruisseaux et des zones humides des ruisseaux de Caravelle et des Aygalades

  ''Le linéaire de l'Huveaune comporte un emplacement réservé associé à des protections de boisement en vue de la protection et de la mise en valeur du cours d'eau.

  Il en est de même pour une partie du Jarret sur Marseille, (en amont de son cuvelage) et sur plusieurs portions du ruisseau des Aygalades.

  Sur le Raumartin et la Cadière, une marge de recul a été mise en place de part et d'autre de l'axe du ruisseau avec des emplacements réservés sur certains secteurs et quelques protections de boisements dans le lit mineur du Raumartin.

  Par ailleurs, la catégorie 1 des Espaces Verts Protégés (EVP) vise à préserver les espaces ouverts ou les milieux le long des cours d'eau, des infrastructures, des haies, en les rendant inconstructibles et en interdisant l'imperméabilisation des sols. En application du PADD, cette catégorie contribue au maintien des continuités écologiques et à la valorisation des entités paysagères majeures en milieu urbain.''

- Interdiction des toits terrasses et pour les terrasses, imposer une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales afin d'éviter d'être colonisé par le moustique tigre

  ''Une réglementation imposant de légères pentes de toiture sur les toits terrasses, permettant l'écoulement des eaux peut être introduite dans le PLUi. Toutefois, les sites potentiels de ponte pour les moustiques-tigres sur le territoire de Marseille Provence (terrasses existantes, bassins… sur lesquels le PLUi n'a aucune action possible) sont déjà infiniment plus nombreux que les quelques constructions nouvelles qui seront autorisées par ce PLUi avec l'ajout de cette norme qui ne s'appliquera qu'aux constructions nouvelles. L'impact d'une telle mesure sera donc quasiment nul sur la lutte contre la prolifération des moustiques.''

- amélioration du réseau d'assainissement

  ''Cette amélioration s'inscrit dans le cadre de la programmation prévue par la direction de l'eau et

de l'assainissement. Cette programmation est fonction de l'ouverture à l'urbanisation ou de la densification prévue des quartiers. Elle ne fait pas partie du PLUi, mais en est une conséquence.''

- délimitation du périmètre de protection en eau par une servitude d'utilité publique

  ''Le PLUi comporte dans ces annexes toutes les servitudes approuvées. Il est juridiquement interdit d'inscrire par anticipation les servitudes en cours de procédure d'élaboration.''

3.3.4 *AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PACA (MRAE)*

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable a donné son avis sur le PLUi du Territoire Marseille Provence le 25 octobre 2018.

Concernant le domaine de l'eau, l'assainissement et la protection du milieu récepteur, la MRAe a constaté que l'état initial avec contrôle de nombreuses installations d'assainissement non collectif a bien été effectué mais qu'aucune statistique n'en a découlée.

Pour cette raison, a été émis la recommandation 27 : 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.

Réponse de la Métropole a la MRAE

Dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, la Métropole indique que ''l'état initial de l'environnement, qui figure dans le rapport de présentation du PLUi, pourra être ajusté avec des données actualisées relatives à l'assainissement (collectif et non collectif) et à la qualité des rejets, comme l'indique la MRAe. Ces éléments d'actualisation seront réalisés, dans la mesure du possible, selon les données disponibles.

Par ailleurs, il est à noter que le PLUi n'est pas le bon outil pour intervenir sur la qualité des rejets et les actions de mises aux normes des installations d'assainissement (collectif et non collectif). Le PLUi ne dispose en effet d'aucun outil réglementaire lui permettant d'agir dans ces domaines. D'autres dispositifs liés à d'autres politiques publiques sont concernés par ces thématiques.''

3.3.5 *AVIS DES PPA ET PPC*

3.3.5.1 *AVIS DU PREFET*

Dans son avis du 9 octobre 2018, la DDTM passe en revue la protection de la ressource, l'alimentation en eau potable et sa sécurisation, la gestion du pluvial et l'assainissement.

Les recommandations qui sont émises portent sur la protection durable de l'environnement et la qualité de l'eau car l'évaluation environnementale présente des insuffisances.

Dans le PLUI des règles alternatives permettent aux constructions selon les zones de ne pas être raccordées aux réseaux d'assainissement. Le principe d'interdiction devra être retenu. Les mesures de protection doivent être prises en compte pour les captages n'ayant pas encore fait l'objet de SUP.

3.3.5.2 *AVIS DE L'ARS*

Les points sur lesquels l'ARS estime que le PLUi devrait répondre de manière plus satisfaisante concernent la sécurisation de l'alimentation en eau potable des secteurs Ouest et Est du territoire, la protection du canal de Marseille et les conditions de desserte par les réseaux d'assainissement dans les zones urbaines non équipés.

- Pour l'alimentation en eau potable (AEP) et la protection de la ressource, il est noté que : le territoire de Marseille Provence Métropole est couvert par un schéma directeur d'alimentation en eau potable (AEP) réalisé en 2014. Bien qu'il nécessite déjà quelques mises à jour, les informations reprises dans le PLUi, dans les annexes relatives à l'AEP (dossier 7_S12), constituent un bon état des

lieux des caractéristiques actuelles des équipements de production et de distribution d'eau potable.

Des problématiques ponctuelles pour certains secteurs amènent à compléter le PLUI.

Les mesures de protection nécessaires à la conservation de la qualité des eaux brutes destinées à la production d'eau potable, d'ores et déjà définies par un hydrogéologue agréé, doivent donc être prises en compte dans les documents opposables du PLUi, de sorte qu'il n'y ait pas d'incohérence. Le PLUi devra également intégrer, dès leur institution, les futures SUP relatives à la protection des eaux destinées à la consommation humaine.

- Concernant l'assainissement, le zonage approuvé par délibération du 22 décembre 2005 en cours de révision, devra être annexé au PLUi.

3.3.5.3 *AVIS DU CONSEIL REGIONAL PACA*

Dans le domaine Eau, littoral (EIE), il est fait état du contrat de rivière sur le bassin versant de l'Huveaune engagé avec le Syndicat intercommunal du bassin versant de l'Huveaune (SIBVH).

Il est indiqué qu'il serait intéressant de faire apparaitre, dans les enjeux, : « Reconquérir la qualité des ressources en eau superficielles et souterraines, et des milieux associés, par l'amélioration des infrastructures d'assainissement et la lutte contre les pollutions diffuses et ponctuelles, domestiques et urbaines ».

3.3.6 *APPRECIATION PARTIELLE DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LE THEME : EAU - ASSAINISSEMENT - PLUVIAL*

Pour les trois sous thèmes correspondant à la préservation de la ressource en eau potable, l'assainissement et le pluvial, on trouve dans la partie ''7-Annexes'', annexes informatives, toutes les données qui permettent d'avoir une vision générale du réseau sur tout le territoire, les synthèses, les délibérations d'approbation et une fiche par commune.

Les deux points importants soulevés par les personnes associées portent sur :

- Les mesures de protection nécessaires à la conservation de la qualité des eaux brutes telles que définies par un hydrogéologue agréé
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable des secteurs Ouest et Est du territoire, la protection du canal de Marseille et les conditions de desserte par les réseaux d'assainissement dans les zones urbaines non équipés.

Pour l'alimentation en eau potable (AEP) et la protection de la ressource, le territoire de Marseille Provence Métropole est couvert par un schéma directeur d'alimentation en eau potable (AEP) réalisé en 2014. Les informations reprises dans le PLUi, dans les annexes relatives à l'AEP (dossier 7_S12), constituent un bon état des lieux des caractéristiques actuelles des équipements de production et de distribution d'eau potable. Toutefois, les servitudes d'utilité publique qui concernent la protection des eaux destinées à la consommation humaine devront être intégrées au PLUi, dès leur institution.

Concernant le projet de réservoir d'eau situé sur la presqu'ile de Port-Miou (ER W005), qui fait l'objet de demande de suppression ou de déplacement, il faut noter que ce secteur classifié zone rouge dans le PPRIF de Cassis. Nonobstant le fait que le site concerné est remarquable, que ce réservoir pourrait assurer un moyen de défense contre l'incendie, qu'il serait couvert (enfoui et enterré) et que la Commune a obtenu une autorisation ministérielle en date du 18 janvier 2017 autorisant les travaux. La Commission d'Enquête s'interroge sur l'opportunité de la suppression de cet emplacement réservé.

Concernant l'assainissement, le zonage approuvé par délibération du 22 décembre 2005 en cours de révision, devra être annexé au PLUi.

A la suite des observations relatées ci-avant, la commission d'enquête émet les suggestions suivantes :

- L'état initial devra être complété avec les données chiffrées de l'évolution de la qualité des rejets et de la conformité des systèmes d'assainissement actualisées
- Pour la rivière ''La Cadière'' en zone naturelle, inscrire les contraintes sur le plan graphique, en respectant une bande de protection.

3.4 THEME : ECONOMIE - TOURISME

3.4.1 *ORIENTATION DANS LE PADD*

A. FAIRE DU TERRITOIRE UN ECOSYSTEME D'INNOVATION ECONOMIQUE DE REFERENCE EN EUROPE DU SUD

Pour jouer pleinement son rôle de moteur de la Métropole d'Aix-Marseille Provence, le territoire s'appuiera sur la présence de six filières particulièrement porteuses, afin de devenir un écosystème de référence en matière d'innovation en Europe du Sud. Dans cette perspective, le PLUi contribue au renforcement des filières d'excellence, en accompagnant la structuration de leurs pôles :

- Santé, biotechnologies, immunologies ;
- Mécanique, aéronautique ;
- Numérique, image, multimédia, audiovisuel ;
- Environnement, économie verte, transition énergétique ;
- Mer, réparation navale, grande plaisance, offshore marin, technologies en milieux hostiles ;
- Industries créatives.

Le développement de ces filières vient ainsi nourrir le développement d'une part de l'économie de la connaissance, via un investissement prioritaire dans la formation supérieure, la recherche et l'innovation, sur les pôles scientifiques et technologiques clés, et d'autre part de l'économie productive, en misant sur l'innovation industrielle.

Forte de l'importance du port, véritable atout différenciant, le Territoire Marseille Provence accompagne le développement de l'économie des échanges. Le PLUi contribue à cette dynamique en permettant le renforcement du port, en lien avec le site des bassins Ouest, la croissance du pôle Euro méditerranée, le développement de la plateforme Passagers de Cap Janet et la structuration du pôle logistique de la Métropole. A ce titre, le PLUi prend en compte les besoins fonciers des acteurs logistiques et permet le déploiement des projets en faveur de l'inter modalité.

Pour renouer avec une croissance durable, le territoire s'appuie, par ailleurs, sur le confortement de l'économie résidentielle, définie comme l'ensemble des activités destinées à satisfaire les besoins des populations vivant sur un territoire. Il s'agit notamment des activités commerciales, des services à la personne, du bâtiment et de l'artisanat de proximité en général, auxquels l'économie circulaire vient apporter un important levier d'emplois en faveur de la durabilité. Le développement de la *silver économie*, c'est-à-dire l'économie liée au vieillissement de notre société, s'inscrit également dans cette dynamique. La Métropole stimule l'essor de ces activités, qui représentent un volume d'emplois croissant et accompagnent le développement.

Pour donner corps à ces ambitions économiques et permettre le développement de l'offre foncière et immobilière nécessaire, le territoire se dote d'une règlementation des sols adaptée, et d'une politique foncière volontariste.

Grâce à la mise en place d'outils de veille, à l'engagement de démarches d'acquisition et à la mobilisation d'outils d'aménagement adaptés, le territoire se donne ainsi les moyens de mettre en œuvre son projet et de déployer une véritable stratégie foncière, mise en perspective à l'échelle métropolitaine.

- Permettre le renforcement de l'accessibilité aérienne, par le déploiement des projets d'infrastructures clés
- Faciliter la réalisation des projets d'infrastructures ferroviaires
- Permettre le renforcement de l'accessibilité maritime
- Permettre le renforcement de l'accessibilité routière
- Favoriser une dynamique de l'innovation sous toutes ses formes
- Respecter un cadre de vie de qualité et une identité méditerranéenne
- Prendre en compte les aménités d'une destination touristique prisée
- Renforcer le Grand centre-ville de Marseille comme destination touristique et culturelle

- Organiser l'activité du tourisme et des loisirs liés à la mer, en veillant à préserver les richesses naturelles qui y sont associées
- Développer les lieux supports d'attractivité événementielle
- Protéger et mettre en valeur les richesses du littoral

3.4.2 *ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE*

Le public s'est essentiellement exprimé en faveur de l'arrêt de l'implantation de centres commerciaux et souhaite favoriser les petits commerces de proximité.

3.4.2.1 *BASSIN OUEST*

- Châteauneuf les Martigues et Ensuès : 4 requêtes portent sur le développement industriel notamment au niveau des carrières
- Gignac la Nerthe : Une requête concerne une demande de modification de l'OAP GLN-02 "Garden Lab" de zonage partiel afin de créer un hôtel-restaurant bio dans un ancien bâtiment agricole à réhabiliter. La zone UQP ne permet pas ce changement de destination
- Marignane : Aujourd'hui classé en UEb2, la délocalisation du magasin LIDL ne pourrait s'effectuer sans changement de zonage ou création d'une polarité commerciale dans une OAP afin de permettre une SDP de 2000 m² avec hauteur à 18 m
- Saint Victoret :
  - Des requêtes concernent des demandes de développement d'une zone de petits habitats et commerces, ce qui valoriserait et améliorerait les hameaux existants (Sybilles-Amphoux)
  - Des requêtes de LIDL demandent un changement de zonage UEb1 en UEc2 pour y implanter un commerce, ainsi que créer une "polarité commerciale de secteur (PCS)
- Carry le Rouet : la commune demande que la hauteur prévue d'un hôtel ou d'une résidence hôtelière prenne en compte le fait que la zone mitoyenne est en UP2b
- Sausset Les Pins :
  - Projet d'un petit complexe hôtelier dans une zone pavillonnaire
  - Demande d'extension d'un magasin de proximité LIDL.

3.4.2.2 *BASSIN CENTRE*

- Allauch : Les requêtes concernent la création de linéaires commerciaux et l'avenir du Golf
- Plan de Cuques : demande la création de linéaires commerciaux.
- Septèmes les Vallons :
  - 2 requêtes concernent la zone AU2 jouxtant les Pennes Mirabeau : Inquiétude sur leur route inadaptée
  - Une requête de la ville demande le changement un linéaire commercial
- Marseille : Permettre les commerces en rez-de-chaussée et développer les commerces de proximité
- Marseille 1 : Les 9 requêtes émanent de 2 intervenants. Elles demandent toutes l'arrêt d'implantations périphériques de grands centres commerciaux et demandent la protection de linéaires commerciaux en centre-ville
- Marseille 2 :
  - Interface OAP Ville-Port, précisions à apporter au règlement (3 pour GPMM)
  - Suppression d'ER dans le secteur d'Euro méditerranée
- Marseille 3 : Questionnements sur les emplacements réservés et linéaires commerciaux
- Marseille 5 : 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

- Marseille 8 :
  - 2 demandes d'extension de commerce à 5 000 m²
  - Les habitants du quartier Ste Anne défendent leurs commerces de proximité, qui sont menacés dans le cadre du projet de l'OAP Cité radieuse
- Marseille 11 : Recherche de la mixité fonctionnelle Commerces et Activités productives
- Marseille12 : Volonté de développer le linéaire commercial dans le quartier de St julien / Installation de l'enseigne « Grand Frais » avenue des peintres Roux et la problématique de l'aménagement des anciens Moulins Maurel
- Marseille 16 : 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. Il 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.

3.4.2.3 *BASSIN EST*

- Cassis : La seule observation émane de la mairie de Cassis qui souhaite apporter des compléments dans le rapport de présentation du PLUi afin de 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. 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.
- La Ciotat : L'établissement LIDL, demande la modification de l'emprise au sol pour bâtir un parking en silo (Demande de 65% à 85% de SDP).

3.4.3 *REPONSE DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE AUX OBSERVATIONS DU THEME : ECONOMIE - TOURISME*

A. ACTIVITE PORTUAIRE : REQUALIFICATION, DENSIFICATION, DIVERSIFICATION SUR LES ZONES PORTUAIRES

La requalification et la diversification des zones portuaires sont clairement actées dans le PLUi, au travers de zonages spécifiques UEs donnant de nombreuses possibilités d'évolution. Cependant, les zones portuaires sont une vraie richesse pour le territoire en matière d'emplois et d'attractivité et le règlement doit veiller à ne pas faire perdre à ces territoires la spécificité qu'ils représentent en ouvrant de manière inconsidérée à une diversification trop importante. Par exemple, l'intérêt d'avoir des équipements sportifs sur le foncier portuaire est limité. Des réflexions sont encore en cours sur le sujet.

B. PRESERVATION DES COMMERCES DE PROXIMITE

Le procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête fait ressortir, sur la totalité du territoire, de nombreux questionnements autour du commerce avec deux demandes contradictoires :

- d'une part une demande de limitation des grandes et moyennes surfaces afin de protéger le petit commerce de quartier,
- d'autre part l'extension des moyennes surfaces existantes et la création de nouvelles zones commerciales.

Le PLUi apporte une réponse très claire sur ce sujet. L'offre commerciale est aujourd'hui trop importante, source d'un déséquilibre, et d'une concurrence qui va à terme affaiblir considérablement le petit commerce

et créer des friches commerciales dans certaines zones. Un Schéma Directeur de l'Urbanisme Commercial est en cours d'élaboration et devrait être approuvé d'ici 1 à 2 ans. Il permettra de répondre de manière précise aux questions qui se posent sur le sujet et permettra de donner les droits à construire sur les seuls secteurs identifiés comme en manque d'offre.

Au plan réglementaire, ces orientations sont notamment traduites par : la mise en place de linéaires commerciaux dans certaines centralités, par la limitation de la SDP autorisée pour les nouveaux commerces dans les zones à dominante résidentielle, par l'interdiction des commerces (ou leur très forte limitation) dans les zones d'activité dédiées.

C. MORATOIRE SUR LA CONSTRUCTION DES ZONES COMMERCIALES

La Métropole propose donc un moratoire des zones commerciales et des extensions des moyennes et grandes surfaces et de ne pas transformer les zones d'activité UEa et UEb en zone UEc à vocation commerciale (demande sur les communes d'Allauch, Marignane…), de ne pas modifier le règlement de ces zones (Valentine Vallée verte…) et de ne pas intégrer de nouvelles polarités commerciales.

A l'échelle de l'ensemble du CT1, le zonage du PLUi ne propose pas de création de nouvelles zones commerciales.

D. OPTIMISATION DES ZONES D'ACTIVITE COMMERCIALE

Concernant les zones commerciales, le projet de PLUI vise surtout une amélioration qualitative de ces zones (augmentation des espaces verts en pleine terre, etc.).

E. COMMERCE DE NUIT

Cette problématique ne relève pas du PLUi mais du Code de Commerce et du Code du Travail.

3.4.4 *AVIS DES PPA ET PPC*

3.4.4.1 *AVIS DU PREFET*

Par son avis après arrêt de l'état sur le PLUi de Marseille Provence en date du 9 octobre 2018 Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône en son annexe 3 préconise :

"Assurer le développement d'un équipement majeur : l'aéroport de Marseille Provence"

"Les réflexions relatives au développement économique font le constat partagé d'un déficit de foncier économique à l'échelle métropolitaine. Pour l'aéroport de Marignane, l'échelle des enjeux est nationale.

Dans ce sens le PLUi devait intégrer les besoins liés au développement de l'aéroport en cohérence avec les grandes orientations stratégiques du ministre chargé de l'aviation civile.

Ainsi l'aéroport a-t-il lancé, en collaboration avec la Métropole, un schéma général de composition (SGC) qui devrait aboutir courant 2019..Dans l'attente, il conviendrait que le PLUI, qui a classé le secteur des Beugons (commune de Marignane) en zone agricole, puisse maintenir le principe d'une zone à urbaniser (AU).

Enfin les réflexions sur le développement de cette nouvelle zone d'activités devront :

- Etre cohérentes avec le schéma des zones d'activités en cours de réalisation par la métropole;
- Intégrer les enjeux environnementaux et paysagers liés à la proximité directe du littoral et d'espaces naturels remarquables classés dans la DTA."

3.4.4.2 *AVIS DE LA CCIMP*

La CCIMP partage globalement l'esprit dans lequel cette procédure de PLUi a été engagée et qui soutient l'ambition du PADD.

Toutefois, l'Assemblée Générale CCIMP 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

- La CCIMP considère que l'aménagement des réseaux avec une stratégie d'accueil des câbles est indispensable pour l'installation éventuelle 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.

  Elle souhaite que le PLUi permette et accompagne l'aménagement nécessaire dans les zones d'activités, notamment le bassin "ouest" pour accueillir des "Datacenter "d'envergure.
- La CCIMP souhaite également faire compléter les linéaires commerciaux pour certaines communes.
- Le PLUi réglemente l'utilisation des sols du Grand Port Maritime de Marseille sous la forme d'un zonage dédié « UEsP » de façon à développer le port à l'échelle du bassin méditerranéen et à conforter la capacité d'accueil des espaces économiques en favorisant leur requalification et leur densification.

  Le règlement est divisé en deux sous-zonages : sud l'UEsP1 à vocation d'interface Port-Ville et à portée internationale et au nord UEsP2 dédiée au fonctionnement des activités portuaires (chantiers navals, activités de plaisance et d'aquaculture, valorisation du patrimoine nautique, tourisme balnéaire...).

  La CCIMP regrette cette dichotomie entre le sud ouvert sur la ville et planifiée à portée métropolitaine, et le sud replié sur les activités portuaires. Elle préconise la diversification des activités portuaires en autorisant dans le règlement l'aquaculture, les hébergements, et les équipements sportifs et culturels sur l'ensemble de l'enceinte portuaire.

3.4.4.3 *Avis de la Chambre des Metiers et de l'Artisanat*

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMAR) émet un avis réservé et propose notamment de :

- Compléter le diagnostic du PLUi en intégrant l'artisanat comme maillon du développement du territoire.
- Ajouter au PADD**,** dans les orientations stratégiques "Sanctuariser du foncier et proposer des produits immobiliers accessibles et adaptés aux besoins des TPE à vocation productives" ainsi que l'amélioration des dessertes en zones urbaines »

Concernant les "Linéaires commerciaux", la CMAR est favorable à la mise en place des linéaires commerciaux ayant vocation de protéger la destination commerciale des centralités.

Elle préconise que les linéaires commerciaux soient concentrés et en continu sur les planches graphiques

- Redynamisation des cœurs de villages et de centre-ville
- Limiter les activités commerciales à la périphérie
- Réduire le stationnement en centre-ville notamment sur Marseille, La Ciotat et Marignane.

3.4.5 *Appreciation partielle de la commission d'enquete concernant le Theme : Economie - Tourisme*

Les dispositions du PLUi mettent en œuvre les six filières porteuses retenues dans le PADD par :

- La mise en œuvre de projets d'infrastructures territoriales destinées à leurs accueils ou à leurs développements
- Le renforcement des structures liées à son ouverture commerciale et touristique notamment par la mise en valeur de sa façade maritime qui constitue un atout essentiel pour la métropole
- La volonté de maintien d'un cadre de vie de qualité et de l'identité méditerranéenne en protégeant l'environnement, l'économie verte et la transition énergétique

L'enquête publique révèle de nombreuses observations concernant l'implantation ou l'extension de nouvelles surfaces commerciales. Eu égard à la saturation observée sur l'ensemble du territoire métropolitain en grandes et moyennes surfaces ainsi qu'au constat du déficit d'attractivité des centres villes du territoire métropolitain, la synthèse des observations exprime des demandes contradictoires :

- Une demande de limitation des grandes et moyennes surfaces afin de protéger le petit commerce de quartier
- Des demandes d'extensions des moyennes surfaces existantes et la création de nouvelles zones commerciales.

Un Schéma Directeur de l'Urbanisme Commercial est en cours d'élaboration. Il devrait permettre de répondre de manière précise aux questions qui se posent sur le sujet.

La Métropole propose un moratoire des zones commerciales et des extensions des moyennes et grandes surfaces.

A la suite des observations relatées ci-avant, la commission d'enquête relève qu'il est particulièrement nécessaire de stabiliser dès l'approbation du PLUi les surfaces et polarités commerciales jusqu'à ce que les règles régissant l'implantation des grandes surfaces commerciales aient été précisées par le Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial Métropolitain en cours d'élaboration.

3.5 THEME : EQUIPEMENTS

3.5.1 *ORIENTATION DANS LE PADD*

Poursuivre et traduire les ambitions du SCoT dans une approche équilibrée et structurée du développement territorial, entre l'activité, le logement, les équipements publics et les espaces publics de desserte.

Mettre en œuvre une stratégie de développement ambitieuse et vertueuse, basée sur des principes d'aménagement durable du territoire et de préservation de l'environnement respectueux des générations à venir.

Favoriser le rapprochement entre les fonctions urbaines, en assurant notamment la mise à disposition d'une offre de services et d'équipements de proximité pour toute la population.

Si le territoire dispose, au global, d'une offre d'équipements et de services riche et d'une capacité d'accueil de populations diverses, y compris de publics défavorisés, il existe un enjeu de rééquilibrage.

Construire un territoire ouvert à tous, enjeu clé du PADD, implique de :

- Renforcer la solidarité territoriale et d'assurer l'accessibilité des équipements d'ampleur et de rayonnement métropolitain : D'usage occasionnel, ces équipements doivent être accessibles à tous, notamment grâce à des connexions en transport adaptées
- Structurer le territoire autour de centralités hiérarchisées

  La vision du développement portée par le PADD s'appuie ainsi sur des centralités hiérarchisées, sur la base à la fois de leur rayonnement actuel et du choix stratégique du Conseil de Territoire, au regard notamment de leurs perspectives d'évolution et de la nécessité d'équilibrer le territoire.
- Favoriser les installations au recyclage et à la valorisation des déchets.

Sont ainsi identifiés quatre niveaux de centralités hiérarchisés :

- Les centralités métropolitaines rayonnent à l'échelle nationale voire internationale, par la nature des équipements et la densité des emplois qu'elles offrent, par la mixité des fonctions
- Les centralités communautaires présentent une offre importante de services et d'équipements, constituent le support d'une mixité fonctionnelle conséquente, et bénéficient d'une bonne accessibilité. Les cœurs de villes et de quartiers à Marseille rayonnent au-delà de leur bassin de vie
- Les centralités de bassin rayonnent à l'échelle des bassins de vie, par leur offre d'équipements, de services et de commerces relativement importante. Les densités d'emploi y sont toutefois assez réduites
- Les centralités locales disposent d'une offre d'équipements, de commerces et de services leur permettant de rayonner localement, les perspectives d'évolution y sont, en outre, plutôt réduites.

Les orientations sont d'affirmer le rayonnement des centralités de bassin

- Développer une offre de services et d'équipements, y compris les réseaux numériques, en complémentarité avec les centralités communautaires ;
- Assurer une densité suffisante permettant d'atteindre les objectifs d'accueil de population ;
- Développer et valoriser les espaces publics locaux, identitaires et fédérateurs de lien social.

Prévoir les équipements pour répondre aux besoins des habitants

La stratégie d'équipements portée par le PADD vise une double ambition :

- Offrir une proximité de services pour les habitants, et
- Contribuer à l'attractivité du territoire métropolitain.

S'appuyant sur la centralité de **Marignane**, qui structure fortement le bassin, il s'agit de renforcer les logiques de mutualisation d'équipements, services et commerces, en permettant aux habitants des communes moins pourvues d'accéder facilement aux fonctions présentes à Marignane mais aussi dans les centralités de bassin, présentées ci-dessous.

De ce fait, la structuration du bassin Ouest s'appuie sur deux centralités de bassin, contribuant à l'équilibre de son fonctionnement :

- La centralité de **Châteauneuf-les-Martigues** conforte son positionnement à l'échelle du bassin. Tant du point de vue de l'activité industrielle qu'agricole
- La centralité de **Gignac-la-Nerthe**, à dominante résidentielle, présente certains potentiels de développement, et bénéficie de la proximité de la gare de Pas-des-Lanciers, dont l'amélioration de la desserte est possible. Forte de ces atouts, elle se positionne en centralité de bassin sur le territoire de Marseille Provence.

Mieux connecter les centralités du bassin centre **dans et autour de Marseille** : Polarisé par le dynamisme marseillais, le bassin centre est maillé par de très nombreuses centralités, dont plusieurs rayonnent au-delà du bassin de vie. Il génère ainsi des flux de déplacements importants à l'échelle du territoire et au-delà, notamment vers les Pays d'Aix-en-Provence et d'Aubagne. L'objectif pour cette partie du territoire, fortement dotée en centralités attractives, est d'en renforcer les connexions à la fois localement, et à l'échelle du Territoire Marseille Provence, voire au-delà pour les plus importantes.

Mailler le bassin Est en cohérence avec **La Ciotat** : Pôle majeur du bassin de vie Est, La Ciotat présente toutes les caractéristiques d'une centralité communautaire, avec un rayonnement orienté également vers le Sud-Ouest varois, par son aspect géographique littoral.

3.5.2 *ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE*

Les requêtes au niveau du territoire concernent essentiellement une demande d'augmentation d'emplacements de proximité (écoles, mobiliers, urbains, équipements sportifs) et d'emplacements réservés dans ce but.

3.5.2.1 *BASSIN OUEST*

Sur ce thème la notion d'équipement n'appelle pas d'observation particulière, à l'exception de Châteauneuf-les-Martigues où s'établira un équipement territorial public de proximité et une maison d'accueil pour l'OAP des Beugons demandée par la mairie.

3.5.2.2 *BASSIN CENTRE*

Les requêtes mettent en valeur essentiellement :

- Une carence d'équipements publics : écoles, crèches, équipements sportifs.

  Tous les quartiers de Marseille font le même constat : Un manque d'équipements publics (écoles, crèches, collèges, lycées), pas assez de services publics (les postes ferment, les équipements sportifs sont rares, les équipements culturels sont trop centrés).

  Des demandes concernent aussi la création de nouvelles piscines ou la réhabilitation des piscines existantes.

  Cette requête, qui s'adresse à l'existant, concernent également les projets de densification immobilière qui sont lancés sans investissement préalable des équipements nécessaires. Les critiques portent à la fois sur les projets qui viennent s'insérer dans les tissus existants considérant

que les équipements sont suffisants et sur les quartiers neufs comme Euromed dans lesquels on reproche le manque d'espaces verts et d'espaces publics de proximité. Ce mouvement est particulier à la ville de Marseille. On ne retrouve aucune requête dans ce sens sur les communes limitrophes.

- Le Grand port maritime demande la possibilité de 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.

Dans ce contexte, les habitants se défendent pour conserver les équipements existants. Par exemple, à Bois Luzy, une demande collective de modification de zonage vise à sauvegarder les activités de camping et les équipements sportifs autour du château bastidaire (patrimoine EB249).

3.5.2.3 *BASSIN EST*

Pour La Ciotat, il est à noter plusieurs demandes de réintégration dans le PLUi de la servitude de pré-localisation pour équipement voirie dans la ZAC Garoutier, résidence "Osmose" dans le secteur nord de la Ciotat. (OAP secteur Nord).

3.5.3 *REPONSE DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE AUX OBSERVATIONS DU THEME : EQUIPEMENTS*

A. CREER PLUS D'EMPLACEMENTS RESERVES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE (ECOLES, EQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS…)

La programmation des équipements (qu'ils soient de proximité ou pas) n'est traduite dans les documents graphiques du PLUi que lorsque ceux-ci sont prévus sur du foncier privé qu'il faut acquérir préalablement à leur réalisation par les divers moyens mis à la disposition des maîtres d'ouvrage publics (acquisition amiable, préemption, expropriation par déclaration d'utilité publique). Cela se traduit alors par l'instauration d'emplacements réservés sur le foncier nécessaire.

L'absence d'emplacement réservé ne veut pas dire qu'il n'y aura pas de création d'équipements publics, puisque ceux-ci peuvent se réaliser sur du foncier déjà maîtrisé par la puissance publique. Par exemple, très souvent les ajouts de classes dans les écoles se font sur le foncier déjà occupé par celles-ci.

Toutefois dans les secteurs qui feront l'objet d'aménagements traduits par des OAP, ces dernières identifient précisément les équipements qui y sont prévus qu'ils soient nécessaires au seul quartier ou avec un rayonnement au-delà.

B. PRIVILEGIER LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE EN ACCORD AVEC LA DENSIFICATION

Le projet de PLUI repose sur l'adéquation entre les objectifs de développement et les capacités réelles du territoire en matière d'équipements. Ce faisant, les quartiers pour lesquels une densification est envisagée disposent soit des équipements de proximité suffisants soit d'une programmation adaptée. Par ailleurs, le zonage du PLUi comprend désormais, des zones UQp qui confortent les pôles d'équipements de proximité.

3.5.4 *AVIS DES PPA ET PPC*

3.5.4.1*AVIS DU PREFET*

Les OAP devraient contenir des « repères quantitatifs » (nombre, type de logements, équipements à vocation économique...) ce qui traduit un manque de définition à l'échelle du PADD des objectifs.

Assurer le développement d'un équipement majeur : l'aéroport Marseille-Provence.

3.5.4.1 *AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL*

Le Conseil départemental précise que les emplacements réservés à son profit doivent correspondre à la liste qu'il a donnée. Il demande des suppressions correspondant à des projets réalisés (gymnase du collège Malraux et collège Joliette) ou non avalisés (extension de la gendarmerie de Septèmes les Vallons). Il demande enfin d'ajouter un ER dans le 12ème arrondissement près du futur lycée et ensemble sportif d'Allauch, un autre de 1,5 ha au nord des facultés de Saint Jérôme et du nouveau lycée de Saint Mitre, de prévoir un foncier dédié, secteur Euro méditerranée, pour un collège dans ce secteur en évolution et, dans le 15ème arrondissement, un autre pour l'extension du petit collège Triolet vers le nord.

3.5.5 *APPRECIATION PARTIELLE DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LE THEME : EQUIPEMENTS*

Le thème équipement a plusieurs niveaux d'appréhension comme cela est très bien exprimé dans le PADD. Les équipements se répartissent selon la hiérarchie des quatre niveaux de centralités.

Au vu des observations formulées durant l'enquête et des réponses de la Métropole, il apparait que le PLUi, doit veiller à prendre en compte :

- Le besoin de rééquilibrage territorial des équipements de proximité
- Pour le Port, le problème de raccordements des bateaux à quai
- Le bon fonctionnement de l'activité Aéroportuaire tout en confortant l'équilibre avec la Nature à protéger et maintenir l'activité agricole (cas des Beugons).

3.6 THEME : LOGEMENT - HABITAT

3.6.1 *ORIENTATION DANS LE PADD*

Le PLUi s'inscrit dans la continuité du SCoT, avec une légère inflexion. Ainsi, le PADD fixe d'accueillir à minima 55 000 habitants à l'horizon 2030.

Pour donner corps à cette ambition, il engage une dynamique de production de logements pour atteindre 58 000 logements nouveaux d'ici 2030.

Les enjeux du PLUi dans le domaine de l'habitat sont les suivants :

- L'adaptation et la maîtrise des objectifs de production de logements afin de répondre à la demande des ménages
- La diversification, l'adaptation et le rééquilibrage de l'offre en logement pour accompagner le desserrement des ménages mais aussi pour répondre aux besoins liés aux parcours résidentiels des jeunes ménages et des personnes âgées
- La diversification et la poursuite quantitative et qualitative des logements.
- La poursuite des actions de renouvellement afin de lutter contre la vacance en centre-ville.
- La poursuite des efforts de production en logement social dans un objectif de rattrapage au titre de la loi SRU afin d'offrir un accès facilité au logement pour tous.
- Le maintien ou la fixation des jeunes actifs du territoire, notamment en proposant une offre de logements adaptée à leurs besoins (petits et moyens logements locatifs en particulier à des prix maîtrisés).

3.6.2 *ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE*

Les observations du public font apparaitre les questions et les affirmations suivantes :

- Pourquoi le PLH n'a-t-il pas précédé le PLUi ?
- Demande que l'élaboration du PLH soit partagée
- Pourquoi la contribution de Marseille en matière de logements est-elle très faible ?
  Une observation note qu'elle ne participe qu'à 26% sur les 50 000 logements à créer
- Rééquilibrage territorial, Nord-Sud, centre et périphérie pour le logement social
- Création de ratios de logements sociaux avec la demande que la Métropole constitue des réserves foncières pour les logements sociaux
- Abaissement du seuil au-delà duquel les logements sociaux s'imposent
- Mise en place des servitudes de mixité sociale
- Lutter contre l'habitat indigne
- Réhabiliter le bâti existant
- Espaces réservés pour l'habitat mobile
- Observations sur le découpage du territoire actuel qui ne règle pas les problèmes de cohérence en matière d'habitat et de transport.

Les 362 observations traitées émanent de particuliers (335), de communes hors Marseille et de mairies de secteurs de Marseille (4), et de collectifs (23).

La demande générale exprimée est de donner la priorité à la réhabilitation du centre-ville dont des quartiers sont en déshérence, assurer une meilleure répartition des logements sociaux sur l'ensemble de la ville Plusieurs associations « Laisse béton », « Gratte semelle » et « Un Centre-ville pour tous » sont mobilisées sur ce thème, formulent des propositions et s'interrogent sur le retard du PLH qui n'a pu être intégré au PLUi. Sur ce dernier point, des requêtes demandent que l'élaboration du PLH soit partagée et que les orientations soient approuvées par les habitants.

Les requêtes souvent complexes révèlent cependant plusieurs préoccupations :

- La densification :
  - Si dans l'ensemble, le principe de densification est admis, il est plutôt demandé une réduction par prescription de hauteur dans le centre-ville, en le concentrant davantage sur les axes de transports de masse.
- L'offre de logements sociaux :
  - Très forte demande de logements sociaux par création de ressources foncières pour construction de logements sociaux, résorption de locaux vacants, réhabilitation d'immeubles anciens et vétustes, facilitation d'accès à la propriété, élargissement du droit de préemption urbain, développement de l'habitat participatif, création d'OAP particulièrement sur Noailles.
  - Le collectif « Un Centre-Ville Pour Tous » observe que « les quelques servitudes de mixité sociale, créées par le PLU 2013, ont été supprimées et que des emplacements réservés, présents dans ce même PLU, ont été bradés ».
- Abaissement du seuil de 100 logements pour 30% de logements sociaux :
  - De nombreuses requêtes estiment, comme le Conseil Régional, que le seuil de 100 logements est excessif.
  - Le collectif « Un Centre-ville pour tous » quant à lui considère que ce seuil est facilement contourné par les promoteurs qui divisent leurs programmes immobiliers en plusieurs tranches. Il propose d'abaisser à 10 logements, le seuil à partir duquel tout programme immobilier doit faire des logements sociaux, de supprimer la règle uniforme de 30% de logements sociaux, de fixer ce pourcentage en fonction du nombre de logements sociaux existant dans l'arrondissement.
- Rééquilibrage territorial :
  - L'objectif de 25% de logements sociaux à l'horizon 2025 doit faire l'objet d'une meilleure répartition entre les arrondissements, répartition toutefois différenciée selon les besoins. Pour leur part, les quartiers nord, déjà bien pourvus, demandent une suspension de la création de logements sociaux dans leur territoire.
  - Les requêtes concernant la mixité sociale émanent à 80% de la ville de Marseille. Elles constatent qu'on ne trouve aucune programmation de logements sociaux sur la ville de Marseille, aucun emplacement réservé pour mixité sociale et peu d'opérations imposant un taux de logements sociaux dans les OAP.

Deux sous-thèmes émergent de l'analyse de ces observations : Demandes de changement de zonage pour faire obstacle à des projets de densification des logements (169) et la mixité sociale (118).

Grand projet de logements

Ce sujet qui totalise 169 requêtes est essentiellement concentré sur les 12ème et 13ème arrondissements de Marseille et accessoirement sur les 11ème et 14ème arrondissements de la ville. Hormis quelques demandes particulières, 111 requérants soutiennent la requête di CIQ Beaumont-Plateau, lequel demande la modification du zonage UC5 du PLUi sur les quartiers Beaumont-Plateau, Bois-Lemaitre et Montolivet-Plateau. Cette requête est également appuyée par une pétition de 31 signataires, par le maire du secteur concerné (6ème), dans un article publié le 17 juillet 2018 dans le journal « La Provence », et dans un tract de la mairie du secteur diffusé en avril 2018 précisant « *La densification urbaine ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie de nos concitoyens ».*

Le CIQ Beaumont-Plateau justifie son opposition en rappelant que le zonage UC5 induit la possibilité de grands collectifs immobiliers, de hauteur (R+7) maximum, susceptibles de dénaturer le cadre de vie des habitants. De plus ce quartier, situé sur des hauteurs, est difficile d'accès et mal desservi par les transports en commun pourtant indispensables en cas d'augmentation sensible du nombre de résidents. Il cite l'exemple d'un certain nombre de parcelles incompatibles avec le zonage UC5 et demande un zonage différencié selon la destination des parcelles et plus adapté à l'esprit villageois, notamment par de petits

collectifs laissant la possibilité d'intégrer les nécessaires équipements de proximité, des espaces publics et des terrains de sport.

Les habitants du quartier de Beaumont –Plateau demandent une diminution de la densité de construction. Une étude étayée remise par un collectif souligne la sur-densification subie dans le 12ème arrondissement. En effet, depuis 2016, l'effort constructif dans le 12ème arrondissement est de 15% alors qu'il ne représente que 6% de la surface de Marseille. Cette urbanisation rapide effraie les habitants qui la trouve injustifiée au regard des dispositions du SCOT et contraire aux objectifs du PADD qui prône « la nature en ville ». Les requérants s'opposent à toute poursuite de densification et soulignent que les équipements ne suivent pas (voirie, transports en commun….).

La mixité sociale

Sur ce sous-thème, 118 requêtes ont été recensées sur l'ensemble du territoire.

Elles sont essentiellement concentrées sur le bassin Centre.

Sur Marseille dans sa globalité (108), la plus grande partie vise le centre-ville sensibilisé par le drame de la rue d'Aubagne, révélateur de l'étendue de l'habitat insalubre voire indigne.

La place des logements sociaux est également clairement affichée dans les communes limitrophes de Marseille où des habitants expriment leurs avis.

- Le projet des Mourgues à Plan-de-Cuques est contesté (plusieurs requêtes + pétition de 201 signatures). Il est adossé à la future voie LINEA, mal desservi et manque de concertation
- Opposition au projet des « Rascous » sur les communes de Plan-de-Cuques et Allauch
- La SNCF se propose de participer à la mobilisation du foncier public pour création de logements sociaux en sortant ses propriétés foncières du zonage ferroviaire pour les rendre constructibles.

Sur le bassin Ouest, 2 OAP et 3 communes sont concernées par cette thématique. Mais les observations portent plutôt sur des considérations liées aux risques naturels.

Sur le bassin Est, il est noté une opposition à la création de logements sociaux sur la carrière de Font Blanche (espace naturel) à Cassis, et par ailleurs les services de l'Etat ont demandé plus de logements sociaux et de mixité à Roquefort-la-Bédoule, ainsi qu'à Gémenos.

3.6.3 *REPONSE DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE AUX OBSERVATIONS AU THEME : LOGEMENT -HABITAT*

Développer l'offre de logements

De nombreuses requêtes relevant des problématiques liées au logement concernent plus particulièrement le Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain en cours d'élaboration, et d'une manière globale les politiques publiques liées à l'habitat. L'arrêt du projet de PLH est prévu lors du Conseil de la Métropole en mai 2019, échéance attendue afin d'adapter certaines dispositions du PLUi.

Pour développer l'offre de logements du Territoire, le PLUi dispose de plusieurs leviers. Le PADD fixe des objectifs généraux de développement concernant cette thématique. Dans le PLUi de Marseille Provence, ces objectifs sont définis globalement et pour chaque commune, à l'horizon 2030. Puis ces objectifs se déclinent dans les différents outils réglementaires :

- Des zonages et règlements adaptés, définissant les secteurs dédiés au logement et permettant d'accroître les droits à bâtir, en cohérence avec le projet global;
- Des OAP sectorielles définissant plus finement les objectifs et orientations du projet sur un secteur défini, parmi ces objectifs un nombre de logements à produire à terme peut être identifié ;
- Des servitudes de mixité sociale définissant à la parcelle des objectifs précis de production de logements.

L'ensemble de ces outils sont utilisés par le PLUi de Marseille Provence.

Rééquilibrer territorialement l'offre de logement social, notamment sur Marseille

Concernant le rééquilibrage à l'arrondissement dans Marseille : le texte qui prévoit de fixer des objectifs à l'arrondissement relève du Code de la Construction et de l'Habitation, article L 302-8, alinéa V : "A Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part des logements par rapport au nombre de résidences principales". C'est donc au sein du PLH que seront projetés des objectifs de logements sociaux à l'arrondissement. Le PLUi n'est pas soumis à cette obligation. Toutefois, le PADD du PLUi fixe une orientation générale qui vise au rééquilibrage territorial et à la diversification de l'offre.

Utiliser les outils favorisant la construction de logements sociaux dans le PLUi

Le PLUi bénéficie de certains outils réglementaires, liés aux droits des sols, pour garantir la mixité sociale d'un territoire : orientations du PADD, dispositions générales du règlement, emplacements réservés pour logement social, servitudes de mixité sociale, OAP principalement.

Concernant les demandes d'abaisser le seuil minimum pour la production de logements sociaux, figurant dans les dispositions générales du règlement, l'objectif de cet outil est d'être efficace pour production de logements sociaux. Or, les organismes HLM qui construisent ces logements ont des contraintes de gestion une fois les immeubles occupés. Il est difficile pour eux de gérer dans de bonnes conditions de très petits immeubles. Or, un seuil trop bas oblige à la construction de très petits immeubles. Le choix de ce seuil relève donc d'un équilibre global compte-tenu des différentes contraintes. Concernant la ville de Marseille dans le PLUi, une réflexion est en cours pour l'abaissement du seuil ainsi que la modulation du taux de logements sociaux obligatoires à produire dans ce seuil.

Concernant les emplacements réservés pour logement social et servitudes de mixité sociale, ces outils sont déjà utilisés dans le PLUi, au cas par cas. Ils pourraient être complétés en fonction de cet équilibre d'ensemble et au regard du PLH arrêté.

Lutter contre l'habitat indigne et réhabiliter le bâti existant

Concernant l'habitat indigne et dégradé et la réhabilitation du parc ancien, le PLUi peut définir dans son PADD des orientations générales. Toutefois, le PLUi ne dispose d'aucun outil réglementaire permettant d'agir directement dans ce domaine. Il définit des droits à bâtir par parcelle qui peuvent, par l'intervention des acteurs locaux, participer à la rénovation des tissus concernés. Il peut définir des servitudes de mixité sociale ou des emplacements réservés pour du logement social sur des immeubles identifiés comme indignes au travers des diagnostics fins conduits sur ce sujet. Il peut aussi prévoir une OAP sectorielle sur un quartier particulièrement concerné par la problématique de l'habitat indigne. Elle définira un projet urbain global participant à la réhabilitation du secteur concerné, avec éventuellement une programmation des interventions.

Les autres outils et dispositifs possibles concernant la lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont : les logements conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dans le parc privé, logements sociaux réalisés par les bailleurs sociaux en acquisition-amélioration (dont le nombre devrait fortement augmenter dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne - voir délibération portant "Approbation d'une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé" approuvée par le Conseil de Métropole du 13 décembre 2018).

Réserver des espaces pour l'habitat mobile

La notion d' « habitat mobile » peut comprendre plusieurs catégories qui répondent à des réglementations bien spécifiques au niveau national.

D'emblée, l'hébergement mobile à vocation touristique (caravanes, mobil homes) sera exclu de cette catégorie puisque répondant à un usage différent que l'« habitation » dans le Code de l'Urbanisme. Ne peuvent donc correspondre à cette thématique, à travers le PLUi, que les « aires d'accueil des gens du voyage » et le stationnement de caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs prévus par le Code de

l'Urbanisme. Les zones UQP du PLUi permettent notamment (article 1-b du règlement) l'installation d'aires d'accueil des gens du voyage. Le stationnement de caravanes pour l'habitat permanent de leurs utilisateurs est encadré au cas par cas par des arrêtés municipaux en application des dispositions du code de l'urbanisme.

En plus du schéma départemental d'aires d'accueil des gens du voyage, le PLH pourra apporter plus finement des réponses à ces sujets.

3.6.4 *AVIS DES PPA ET PPC*

3.6.4.1 *AVIS DU PREFET*

Dans son avis après arrêt du projet du PLUi, et ses annexes développées par la DDTM (cf. ci-dessus Avis des PPA et Thématiques transversales annexe 1), le Préfet précise notamment :

Au 1er janvier 2014 (date de départ du diagnostic du PLUi) il manquait 30 090 logements locatifs sociaux pour que l'ensemble des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU atteigne le taux de 25% de logements locatifs sociaux.

Le PADD ayant vocation à répondre aux besoins du territoire et de sa population, il est indispensable qu'il définisse des objectifs d'offre de locatifs sociaux dans les territoires, en rapport avec les besoins constatés. Ceci d'autant plus que le diagnostic du PLUi met bien avant l'enjeu de « la poursuite des efforts de production en logement social dans un objectif de rattrapage au titre de la loi SRU afin d'offrir un accès facilité au logement pour tous ».

Par ailleurs, le PLUi doit être compatible avec le SCoT approuvé en 2012 et devra l'être avec le futur PLH métropolitain, quand celui-ci sera approuvé. L'élaboration concomitante d'un programme local de l'habitat (PLH) ne simplifie certes pas l'exercice, mais il est nécessaire que le PLUi anticipe les orientations du PLH tant en matière de nombre de logements que de leur localisation.

La Métropole a fait le choix de ne pas afficher dans le PADD d'objectifs chiffrés de logements sociaux, mais il est manifeste que les objectifs globaux de production de logements ne sont pas compatibles avec le rattrapage, même approximatif, du taux légal de 25% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales, qui s'impose à ce jour à 15 des 18 communes. Cela reflète un défaut de planification du rattrapage, même partiel, du déficit d'offre locative sociale dans la quasi-totalité des communes du territoire.

A Marseille, il rappelle que le SCoT prescrit un rééquilibrage de l'offre d'habitat social entre les arrondissements. Le PLUi se doit d'apporter des réponses territorialisées et mieux mobiliser les outils réglementaires adaptés pour favoriser cette évolution (servitudes de mixité sociale). Ainsi, le PLUi prévoit une part de 30% de logements sociaux pour tout programme de 100 logements ou plus. Une règle de ce type est importante, mais pour en renforcer l'efficacité, il conviendrait d'abaisser le seuil de 100 logements.

Par ailleurs, le PLUi n'explore pas la part que la réhabilitation du parc privé et la lutte contre l'habitat indigne pourraient apporter aux objectifs de production de logements sociaux.

3.6.4.2 *AVIS DU CONSEIL REGIONAL PACA*

Les objectifs du PLUi en matière de création d'une offre nouvelle de logements sociaux semblent sous-estimés.

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 paraitrait intéressant d'abaisser ce seuil.

Marseille doit poursuivre un rééquilibrage interne, en fonction des quartiers, déjà engagé.

Il est rappelé que la requalification des centres anciens peut s'accompagner d'une création d'offre nouvelle de logement social, en reconstruction ou en réhabilitation par un conventionnement sur les logements privés.

3.6.4.3 *AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE*

La contrainte de production de 30% de logements sociaux qui ne s'applique aux projets qu'à partir de 100 logements est-elle efficiente et suffisante ?

Les solutions pour la détourner sont nombreuses.

- Faiblesse de la production de logements sociaux
- Disparition de la mixité sociale pour les opérations inférieures à 100 logements.

3.6.5 *APPRECIATION PARTIELLE DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LE THEME : LOGEMENT - HABITAT*

Le drame de la rue d'Aubagne survenu le 5 novembre 2018 a mis en lumière les insuffisances du PLUi en matière de logement / habitat.

Une grande partie des requêtes, relevant de cette problématique, concernent en effet le PLH métropolitain en cours d'élaboration.

Il est cependant nécessaire qu'il anticipe les orientations du PLH tant en ce qui concerne le nombre de logements que de leur localisation.

Sur l'offre de logements

Le diagnostic du PLUi met bien en avant l'enjeu de « la poursuite des efforts de production en logement social dans un objectif de rattrapage au titre de la loi SRU », mais il est manifeste que les objectifs globaux de production de logements ne sont pas compatibles avec le rattrapage, même approximatif, du taux légal de 25% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales (Préfet - DDTM).

Sur le rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux, notamment sur Marseille

C'est au PLH qu'il appartient de projeter des objectifs de logements sociaux à l'arrondissement et à la commune.

Le PLUi se doit d'anticiper les objectifs du PLH et il dispose pour cela d'un certain nombre de leviers (zonages et règlements adaptés, OAP sectorielles, servitudes de mixité sociale liées au droit du sol) qui n'ont pas été suffisamment mis en œuvre.

La Métropole concède que les outils des emplacements réservés pour le logement social et des servitudes de mixité sociale sont déjà utilisés dans le PLUi, au cas par cas mais qu'ils pourraient être complétés.

Sur les seuils de 30% de logements sociaux pour tout programme de 100 logements et plus

L'article 4.4 du règlement impose pour la ville de Marseille l'obligation de créer 30% de logements sociaux dans tout programme immobilier de 100 logements et plus. Ce seuil de 100 logements, facilement contournable par les promoteurs, est très largement contesté par l'ensemble des intervenants.

La Métropole convient qu'une réflexion est en cours pour l'abaissement de ce seuil et la modulation du taux de logements sociaux obligatoire à produire.

Toutefois compte tenu de la situation d'urgence à Marseille, et dans l'attente de l'approbation du PLH métropolitain qui s'imposera trop tardivement au PLUi, des adaptations sont à prévoir sur ce point.

La commission d'enquête du PLUi considère qu'il y a lieu de modifier d'ores et déjà l'article précité du règlement.

A la suite des observations relatées ci-avant, la commission d'enquête émet les suggestions suivantes :

- Ne pas attendre l'approbation du PLH métropolitain, pour agir en matière de logements sociaux et initier la mise en œuvre des rééquilibrages par arrondissement sur Marseille

Et plus particulièrement,

- Modifier l'article 4.4 du règlement, pour la partie concernant la ville de Marseille, par un abaissement substantiel du seuil de 100 logements.

3.7 THEME : PATRIMOINE URBAIN

3.7.1 *ORIENTATION DANS LE PADD*

Le PADD commence par présenter ses clefs de lecture : Il explique que « Les orientations stratégiques déclinées (dans le présent document) ont fait l'objet d'une double démarche de validation : à l'échelle du Territoire Marseille Provence, pour ce qui concerne la stratégie globale, et à l'échelle communale, pour ce qui concerne leur application locale ».

Le résultat de la mise en œuvre de la protection du patrimoine relève ainsi des règles générales pour le territoire et du choix du patrimoine à soumettre à ces règles fait par les communes.

Cette protection se décline ainsi :

Valoriser un patrimoine bâti reconnu

- Identifier le patrimoine local, en établissant des niveaux de protection différenciés selon la typologie proposée (patrimoine ponctuel, édifice isolés, ensembles urbains) et selon leur qualité
- Garantir la visibilité du patrimoine
- Protéger le patrimoine d'intérêt exceptionnel qui pourrait être éligible à l'inventaire des monuments historiques
- Protéger et permettre des évolutions maîtrisées du patrimoine d'intérêt majeur et d'intérêt historique qu'il convient d'ouvrir à la population
- Définir au cas par cas un régime de protection ou d'évolution pour le reste du patrimoine d'intérêt."

Mise à l'inventaire du patrimoine reconnu par les communes

3.7.2 *ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE*

Au total 167 observations, dont une mal classée ne justifiant pas d'avis, concernant le patrimoine.

La décomposition des 167 requêtes est la suivante :

- 116, de Particuliers : 70%
- 9, de Mairies : 5%
- 36, d'Associations, CIQ : 22%
- 2, de SCI, Sociétés, … : 1%
- 4, de l'Université : 2%

Ces requêtes peuvent être classées en deux types :

- celles de collectivités qui n'ont pas saisi l'essence même de l'esprit de la mise à l'inventaire du petit patrimoine ou patrimoine remarquable et qui demandent tout simplement des suppressions pour ne pas être entravées dans leurs projets alors que le but de ces protections est bien d'obliger à prendre du recul avant toute destruction malencontreuse
- celles des associations, CIQ, … qui, en culture avec leur patrimoine environnemental, réclament la protection d'éléments remarquables de « leur » patrimoine, souvent remarquable que de cœur.

Nous pouvons pourtant remarquer deux révélateurs de la prise en considération du patrimoine :

- celui du traitement de la zone Le Corbusier. Alors que le traitement de cette zone pour sa présence au patrimoine mondial de l'UNESCO réclame un élargissement de l'axe Nord-Sud et que l'étude de la mobilité réclame l'élargissement d'un axe Est-Ouest, seul l'axe Est-Ouest est planifié.
- celui du niveau de l'exhaustivité de l'inventaire du petit patrimoine bien différent d'une ville à l'autre allant de quasiment rien malgré un très riche patrimoine à presque trop grâce à de faibles richesses.

Le patrimoine urbain a fait l'objet de nombreuses interventions de la part de particuliers mais surtout de personnes responsables d'associations ou de CIQ.

Il en ressort que de nombreux éléments patrimoniaux ne sont pas repris à l'inventaire ou font l'objet de demandes de suppression et cela pour plusieurs raisons, de repérage mais aussi d'incompréhension du public, comme des entités territoriales, des obligations découlant de cet inventaire : ainsi en va le retrait de la gare Saint-Charles de l'inventaire.

La synthèse suivante image cette situation qui fera l'objet d'une étude thématique sur sa problématique.

SUR LE NOMBRE DE REQUÊTES

Ce nombre, 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 type association, CIQ et parfois individuel pour un groupe de personnes appartenant ou pas à leurs structures.

Il ressort de ce moment d'échange entre « l'expression PLUI » et la population qui le vit, que l'inventaire du petit patrimoine apparaît pour beaucoup ne pas avoir été une véritable préoccupation, bien que l'on ait pu faire remarquer que beaucoup d'institutions s'en trouvaient « chargées » malgré elles. En est l'exemple de la Cité radieuse où, la voie Est-Ouest est élargie à 30 mètres pour la circulation et l'axe Nord-Sud qui ne l'est pas alors que demandé par l'UNESCO.

SUR L'INVENTAIRE DU PETIT PATRIMOINE

Bien des demandes d'inscription à l'inventaire ont été demandées pour la plupart par les communes lors de la réalisation de l'inventaire. En dehors des demandes écrites, lors de la réception du public, de nombreux édifices ont été signalés par un public un peu dépassé par l'ampleur de la tâche pour le formaliser en inventaire. Une requérant de Marseille, s'est étonné du peu de patrimoine à l'inventaire compte tenu de la taille de Marseille et des éléments évoqués.

Nous avons ainsi relevé que si des villes ont dressé un inventaire au « bout du bout », les plus démunies de patrimoine à la recherche d'une identité, d'autres, alors que bien dotées de cet avantage, n'ont que vraiment très peu signalé d'éléments patrimoniaux.

DE LA PROCEDURE DE L'INVENTAIRE

Les interventions faites pour la suppression des éléments inventoriés, mettent en évidence que le public est trop à l'écart de la construction de sa ville à travers le PLUi. Tout comme le public propriétaire de MH est averti de ce qui se passe autour de son patrimoine, le public propriétaire du petit patrimoine devrait être averti du classement de son bien et, au-delà, être entretenu sur la philosophie de cet inventaire.

DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Ce patrimoine, pour ce qu'il en est connu, or monument historique, n'est pas protégé par le PLUi.

Il est à noter, que la DRAC/SRA demande que les informations cartographiées des sensibilités archéologiques soient insérées en annexes du PLUi et appelées dans le texte figurant dans la partie Règlement – Dispositions générales et particulières à l'article 5.6 intitulé Site ou vestige archéologique, p.32, par le texte instruction du SRA.

3.7.3 *REPONSE DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE AUX OBSERVATIONS DU THEME : PATRIMOINE URBAIN*

Articuler le PLUi et étendre l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Marseille :

L'AVAP est indépendante du PLUi.

En tant que Servitude d'Utilité Publique, elle s'impose à ce dernier. Elle a été créée au Conseil de Métropole du 28 juin 2018. Elle est déjà articulée avec le PLUi dans lequel il n'y a pas de superposition entre les protections imposées par l'AVAP et celles imposées par le PLUi pour éviter des contradictions dans

l'instruction des dossiers.

Classement et déclassement d'éléments ou de bâtiments patrimoniaux :

Il est envisagé de répondre favorablement aux demandes d'ajouts de protections lorsqu'elles concernent un élément dont le requérant est le propriétaire ou lorsqu'elles concernent des biens qui sont des propriétés publiques.

Dans les cas contraires, leur protection pourra être prise en compte dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi.

Il est à noter que certaines demandes de protection qui n'appellent pas d'avis portent souvent sur des bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques et protégés à ce titre ou déjà protégés dans le PLUi au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Absence de la carte archéologique :

Les sites archéologiques ne sont pas mis en annexe. Afin d'éviter une liste d'annexes trop longue, le PLUi a fait le choix de se limiter aux annexes obligatoires identifiées dans le Code de l'Urbanisme.

3.7.4 *AVIS DES PPA ET PPC*

3.7.4.1 *AVIS DE L'UDAP*

L'ensemble des avis de l'UDAP relève de 5 envois depuis 2015. Mais ce travail considérable de l'UDAP est lui aussi victime de la richesse du sujet conjuguée à l'impératif de temps consacré. Aussi ses remarques se concentrent elles sur les zones UA et UB et de la seule prise en compte des enjeux relevant du patrimoine bâti et paysager.

Ainsi,

L'Architecte des Bâtiments de France, chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine estime que :

- La **cartographie** des planches de Servitudes d'Utilité Publique, dont les servitudes liées au Code du Patrimoine (monuments historiques, périmètres de protection, périmètre délimités des abords, sites inscrits) et celles liées au Code de l'Environnement (sites classés et sites inscrits) est très imprécise. Il lui parait donc nécessaire de modifier les planches de servitudes du PLUi, en corrigeant les erreurs qu'elle relève.

  Les planches graphiques doivent être retravaillées pour enlever tout risque à l'identification de l'élément global bâti avec son paysage.
- Le **règlement** du PLUi ne prime pas sur les dispositions des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), il doit tenir compte de la loi LCAP, ne s'applique pas sur les constructions à caractère patrimonial, n'a pas vocation à règlementer l'occupation et les constructions sur l 'espace public objet de l'AVAP
- Les **servitudes et prescriptions graphiques** doivent être précisées, pour toutes les communes, tant en ce qui concerne leur compatibilité par rue qu'avec les prescriptions liées à l'OAP qualité architecturale et les hauteurs de constructions en relation avec le bâti actuel. Zones non aedificandi et linéaires des façades des commerces doivent être rajoutés
- Le **règlement des différentes zones est à retravailler.**

  Le règlement de la zone UAp doit être compatible avec le plan et le règlement de l'AVAP quand il la recouvre (Le Plan et le règlement de l'AVAO ont été arrêtés avec l 'UDAP), la délimitation des secteurs UPb est encore trop restrictive et doit être adaptée à la morphologie des tissus bâtis pour identifier les noyaux villageois et leur appliquer le règlement adapté.

  Le secteur UA1 ne comporte aucune règle de préservation du patrimonial et en conséquence, les tissus bâtis anciens de zone UA1 ou UAe doivent être intégrés en zone Uap ou UBp

  Le principe de non application de règles UAp et UBp dans le cadre de « réhabilitations importantes

» enlève de l'intérêt au zonage justement justifié pour ces réhabilitations.

De façon générale les formulations, qui risquent d'entrainer une ambiguïté au titre du CU, mentionnée en pointillé rouge, par exemple, doivent être bannies. Dans tous les cas, même sans séquence architecturale, il doit être établi une règle de hauteur des constructions.

Dans la zone UA, la mesure concernant la sur-construction n'est pas suffisante et n'est indiquée que sur les « espaces libres » et non sur la surface totale du terrain en UAp et UA1, les toitures mansardées présentes dans un certain nombre d'immeubles et de bâtisses du XIX et début XXe siècle à Marseille, doivent être autorisées et il y a lieu de d'interdire les murs de clôture pleins dans tous les secteurs comportant des clôtures ajourées et dont les jardins participent au caractère du lieu.

Les installations techniques en Uap ne doivent pas altérer des façades en pierre de tailles et certaines règles mentionnées pour la zone Uap doivent être mentionnées pour les zones UA1 et UAe 1 à 4.

D'autres remarques de règlementation, sont à prendre en compte dont celle de déroger à l'obligation de stationnement notamment en Uap pour ne pas faire obstacle à la restauration des immeubles de centre-ville.

Un certain nombre de règles et recommandations issues de l'étude patrimoniale du PNRQAV sont à reprendre en annexe/recommandations au règlement et d'autres instructions sont données à propos des villes de Marignane, La Ciotat et Cassis et qui sont naturellement à prendre en compte dans le PLUi.

- Les **protections patrimoniales** ne sont pas repérées au titre du Code de l'Urbanisme pour éviter des superpositions de protections. De fait il en découle sur les planches générales, une absence totale de visibilité des protections des Monuments historiques alors que ces protections sont pleinement complémentaires.

  Les trames que l'on relève sur certaines communes comme celle de Cassis offrant une protection renforcée dénommée « habitat spécifique » ou « centre historique » qui repèrent des « ensembles bâtis » et pas seulement des « immeubles exceptionnels » doivent être développées sur tous les centres historiques.

  Les ensembles bénéficiant d'un label « patrimoine XXe siècle » doivent également figurer parmi les éléments de patrimoine repérés dans le PLUi et dans les planches graphiques générales.

- Concernant les **Monuments Historiques inscrits et classés**, comme pour les sites classés, tous les terrains d'accompagnement doivent être rendus inconstructibles. Le zonage doit être compatible avec le principe de préservation des espaces naturels. La compatibilité sera établie entre le zonage et la protection des sites (voir avec analyse de la DREAL).

  L'absence de représentation des monuments historiques sur les planches graphiques rend difficile le contrôle de chaque terrain pour que celui-ci ne soit ni constructible, ni l'objet d'emplacement réservé d'infrastructure.

  Il y a lieu de prévoir sur de récentes protections ou les grands domaines bastidaires de mettre un zonage ne permettant pas le lotissement de ces terrains, la construction d'immeubles ou d'infrastructures.

- Les **servitudes relevant des PDA** devront être intégrées au présent PLUi dès l'approbation du projet des PDA soumis à sa propre enquête publique.

  Par soucis de cohérence et de simplification d'approche des monuments, il est indispensable de représenter les emprises des monuments historiques sur les planches générales comportant l'ensemble du patrimoine repéré au titre du code de l'urbanisme.

  La cartographie est très imprécise et ne prend pas en compte un certain nombre de servitudes. Les planches de servitudes du PLUi doivent être corrigées.

- Il existe une zone de présomption de **prescription archéologique** dans le périmètre de la ZAC Euro méditerranée qui impose de consulter le Service Régional de l'Archéologie.

3.7.5 *APPRECIATION PARTIELLE DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LE THEME : PATRIMOINE URBAIN*

Classement et déclassement d'éléments ou de bâtiments patrimoniaux

Répondre favorablement aux demandes d'ajouts de protections lorsqu'elles concernent un élément dont le requérant est le propriétaire ou lorsqu'elles concernent des biens qui sont des propriétés publiques, est arbitraire et ne relève pas des critères servant à mettre un patrimoine à l'inventaire.

La mise à l'inventaire n'est pas assujettie à la volonté du propriétaire. Des institutions, pourtant « averties » telles que les consulats ou l'université, demandent le retrait de l'inventaire de certaines de leurs propriétés, pour avoir l'initiative de travaux sans contrôle de l'UDAP.

La lenteur des mises à l'inventaire incite parfois les propriétaires à accélérer leurs travaux pour échapper à l'avis de l'UDAP. Nous en illustrons les conséquences graves qui découlent de cette absence de protection rapide avec la destruction d'un bâti proposé à l'inventaire la 15ème semaine 2019 (Moulin à eau seigneurial de 1780, avec son enseigne, abée, chute, mécanisme, le tout dans un système hydraulique avec deux autres moulins en aval –existants-sur deux kilomètres, portés au cadastre napoléonien).

Une procédure rigoureuse d'inventaire, non soumise à l'arbitraire, doit être rapidement définie pour procéder à cette opération avant la prochaine révision du PLUi.

De très nombreuses requêtes demandent la protection de l'ancien couvent des sœurs franciscaines situé rue Breteuil à Marseille et le rétablissement de la servitude « Balcon remarquable », demande également formulé par l'UDAP.

Cartes archéologiques

Le zonage archéologique vise à ce que le service régional de l'archéologie soit saisi des dossiers d'aménagement quelle qu'en soit la nature afin de prescrire ou pas un diagnostic archéologique, une fouille, voire la conservation des vestiges au titre du Livre VI du code du Patrimoine (classement en tant que monument historique).

Cette absence de cartes archéologiques en annexe ainsi que le non rappel de la réglementation concernant les obligations de déclarations archéologiques dans le PLUi, ne peuvent qu'entrainer de graves conséquences sur le patrimoine archéologique que nul ne peut ignorer.

A la suite des observations relatées ci-avant, la commission d'enquête émet les suggestions suivantes :

- Suivre les demandes du service régional de l'archéologie : Intégration au règlement des dispositions sur la protection des sites archéologiques, mise en annexe des cartes de sensibilités archéologiques

Et plus particulièrement,

- Poursuite des efforts entrepris de l'inventaire du patrimoine urbain afin d'éviter les dégradations intempestives ou dues à l'usure du temps.
- Pour le couvent des Sœurs Franciscaines surplombant la rue Breteuil – MRS 6 - : Rétablissement de la servitude « Balcon remarquable », si possible, passer en zonage UCt2 (10 m) ; Réajustement des EBC et inscription d'un arbre remarquable ; suppression du linéaire de hauteur de la rue Breteuil au droit de ce domaine.

3.8 THEME : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

3.8.1 *ORIENTATION DANS LE PADD*

« Pour un écrin vert et bleu préservant le cadre de vie »

La majesté du site naturel, maritime et urbain du territoire est l'un des fondements de son identité. Le PADD a pour ambition de préserver ces espaces terrestres et maritimes au titre de la biodiversité, de qualifier les interfaces ville-nature, et de valoriser les paysages. Il s'inscrit dans une démarche de protection des massifs, des cours d'eau et de tous les éléments majeurs de la trame verte et bleu qui constituent la richesse partagée de l'espace métropolitain.

Protéger les cœurs de nature dans lesquels la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée ; Ils comprennent les espaces naturels étendus tels que le Parc des Calanques, les massifs (Nerthe/Chaine de l'Estaque, Etoile/Garlaban), les étangs (rives de l'Etang de Berre), le littoral, les îles, et le milieu marin. Ils abritent les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques essentiels au déplacement des espèces (liaisons, cours d'eau).

Qualifier les franges urbaines situées en interface ville-nature. Ces franges plus ou moins urbanisées ou agricoles en bordure de massif jouent diverses fonctions : paysagères, zone de défense contre les incendies, fonctions récréatives, portes d'accès aux massifs. Elles doivent faire l'objet d'une maitrise de l'urbanisation, qui intègre les liaisons écologiques, la qualité des paysages, et la fonctionnalité des zones de transition (accès au PNC).

Valoriser les paysages très contrastés des collines à la mer, à travers des paysages urbains variés, le PADD se fixe pour objectif de préserver les structures majeures du paysage naturel (éléments patrimoniaux naturels ou urbains reconnus), et de valoriser les paysages d'échelle plus resserrée en encadrant leurs évolutions.

Bassin Ouest

Le bassin ouest comprend des cœurs de nature importants : le Massif de la Nerthe, l'étang de Bolmon et les espaces naturels qui subsistent autour (roselières, zones humides, et partie naturelle du cordon du Jaï), les milieux lacustres, la façade littorale, la côte bleue et ses calanques, et des repères paysagers : les crêtes sur le vallon de la Graffiane, la barre rocheuse de la colline des Broquettes... Les liaisons écologiques entre ces grandes entités naturelles doivent être préservées ou restaurées (passages entre le Nord et le Sud de la Chaîne de l'Estaque, liaison entre le massif et l'étang de Bolmon au niveau de la Moute, fonctionnalité des liaisons le long des ruisseaux Raumartin et de la Cadière, continuité écologique du secteur collinaire du grand Vallat, …).

Bassin Centre

Le bassin centre présente des cœurs de nature importants avec les massifs de l'Etoile et du Garlaban qui offrent un panorama grandiose sur l'ensemble de la rade marseillaise depuis la plaine agricole d'Enco-de-Botte à Allauch, la façade littorale couverte par le Parc National des Calanques et le réseau des cours d'eau (Jarret, Cadière, Caravelle, Aygalades, Huveaune) qui jouent un rôle important de corridors écologiques entre le massif et la mer. La protection de ces grandes entités naturelles s'appuie sur le dispositif réglementaire (Parc National des Calanques, site classé de la Nerthe, dispositif Natura 2000 à terre et en mer, cessions au Conservatoire du Littoral, plan et règlement de gestion environnementale des espaces forestiers) qui encadre les accès à ces sites protégés. Pour préserver ou restaurer les liaisons écologiques entre ces cœurs de nature ou habitats naturels, intercalés de zones densément urbanisées, il faut s'appuyer sur les secteurs de franges urbaines. L'objectif est d'arrêter l'urbanisation diffuse dans ces zones

d'interface, d'organiser la prévention incendie, et de préserver les espaces à forte valeur écologique et/ou paysagère. Le confortement de la trame verte et bleue doit alors se poursuivre au sein même de la ville en intégrant les supports de biodiversité, en favorisant les espaces de nature pour lutter contre les îlots de chaleur et permettre l'accueil du public. Ces orientations conduisent à :

- **Accroître l'offre en parcs et jardins publics** (projet de parc des Aygalades, projet de finalisation des parcs Athéna et de Séon, réaménagement des parcs du Centre-Ville/Vieux-Port, projet de parc linéaire du quartier de Saint-Marcel, et reconquête des berges de l'Huveaune)
- **Préserver et restaurer les espaces verts de la ville** (parcs, boisements, jardins, végétation en cœur d'îlots) composant la trame verte écologique et présentant une valeur paysagère et/ou sociale, à la fois en cœur de ville et à l'intérieur des corridors de liaison avec les grands massifs,
- **Restituer la continuité écologique des cours d'eau** en supprimant des obstacles à l'écoulement; valoriser les cours d'eau et leur ripisylve comme supports de liaisons écologiques et de promenade,
- Développer les **plantations sur la voirie**, notamment le long des boulevards urbains multimodaux, en utilisant des essences locales adaptées au sol et au climat méditerranéens.
- **Préserver des espaces ouverts dans la ville**, pour le développement de projets agricoles, paysagers ou de loisirs,
- Préserver le canal de Marseille.

Bassin Est

Le bassin Est réunit le plus grand nombre de cœurs de nature : massif de la Sainte Baume, massif des Calanques, massif du Grand Caunet, massif de Saint Cyr, Cap Canaille, Bec-de-l'Aigle / Sainte-Baume, Plaine Barronnes, etc., et un vaste espace littoral et maritime.

Les connexions écologiques entre ces réservoirs de biodiversité sont complexes et un grand nombre de continuités écologiques sont citées à préserver ou restaurer : liaison écologique principale reliant le massif de la Sainte-Baume au massif du Grand Caunet (à améliorer), liaison écologique locale discontinue du cours d'eau du Fauge dans toute sa traversée de la commune, liaison écologique dégradée entre le massif des Calanques et le Cap Canaille, en raison de la pression urbaine d'habitat diffus de Cassis. Cette grande variété de cœurs de nature dote le bassin Est d'une grande valeur paysagère protégée en grande partie par la loi littorale.

3.8.2 *ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE*

Tout au long de l'enquête publique, le thème de la protection de l'environnement a suscité de nombreuses observations sur différents sujets soutenus par des associations comme par des particuliers.

3.8.2.1 *LES REFERENCES AUX POLITIQUES PUBLIQUES*

Le public s'est exprimé sur des sujets généraux qui font références aux politiques nationales :

- Réflexion sur le climat : incidence des transports et voiries
- Limiter les pollutions provenant des bateaux de croisière à quai
- Les choix politiques du développement durable restent un simple bilan comptable, pas de détermination des secteurs à enjeux
- Nombreuses observations sur les nuisances et pollution de la circulation, particulièrement ressenties sur le territoire métropolitain.

  Le thème des nuisances et pollution apparait à de multiples reprises dans le PLUi. Le nombre de requêtes portant sur les objectifs des politiques publiques d'abaissement des seuils sont assez peu nombreuses, mais les nuisances et pollution sont très fréquemment évoquées comme argument contre la densification urbaine et l'envahissement de la voiture en ville. Les habitants réclament le développement des modes doux et des transports en commun bien conscients que seule cette

solution permettra d'améliorer la situation.

- La loi « littoral » est au centre des préoccupations :

  Requête générale pour faire respecter cette loi : Le PLUi interprète trop largement le concept de continuité du bâti à proximité du littoral, par exemple au niveau de l'Étang de Berre.

  Requêtes sur le 8ème et 9ème arrondissement pour l'application de la loi Littorale qui impose de réduire l'urbanisation en façade littorale et dans les EPR (Espaces Proches du Rivage). Les associations et CIQ considèrent que ces deux règles ne sont pas respectées sur tout le littoral, que l'urbanisation est encore trop élevée du quartier de Pointe Rouge jusqu'aux limites du PNC, que l'OAP de Legré Mante qui se trouve en EPR soulève le problème du développement des capacités d'urbanisation nouvelle.

  On note la requête transmise par la Mairie de Cassis pour transmettre ses arguments afin de maintenir sa position face aux désaccords avec la DDTM sur la délimitation des EPR, Espaces Proches du Rivage.

  L'application de la loi littorale est également évoquée à Berre à propos des Beugons.
- Demande d'arrêt de l'étalement urbain
- Urgence de dépollution du site de Legré Mante qui ne fait l'objet d'aucune protection particulière

3.8.2.2 *LES ESPACES PUBLICS DE LA NATURE EN VILLE*

Le thème de la nature en ville est repris dans de très nombreuses requêtes pour qualifier la nécessité de protéger et conserver des espaces verts à toutes les échelles : la ville, le quartier, le jardin. Des associations citent le chiffre de 7m² de verdure à Marseille par habitant alors qu'il dépasserait 30m² à Nantes. Cette situation est très fortement ressentie et explique la très forte mobilisation des habitants sur les espaces publics en particulier

A. PARC LONGCHAMP

Pour Marseille, **le Parc Longchamp** (4ème arrondissement) a mobilisé fortement la population, les associations (Association « Jardins Collectif Longchamp », Collectif « Laisse béton », Collectif « SOS Longchamp », « Laisse béton », « Un Centre-Ville pour Tous » représenté par Monsieur Eric MULLARD) et autres personnes morales (PCF 4ème arrondissement, Monsieur Sébastien DESILLE pour les Radicaux de gauche), totalisant 172 requêtes ainsi qu'une pétition de 1760 signatures exprimant :

- Une opposition au projet de parking,
- Un refus du changement de zonage permettant la construction d'un centre de congrès, salle de spectacle
- Et surtout une demande de protection plus forte de tous les espaces verts du Parc LONGCHAMP 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.

Sur le plan de la Protection de l'environnement**,** les espaces verts du Parc LONGCHAMP 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. 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 le rapport de présentation indique dans sa réflexion sur la qualité environnementale des aménagements du Parc Longchamp :"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. Les requérants demandent un classement de la totalité du Parc en EBC, protection plus forte que les dispositions de l'AVAP.

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). La Mairie de secteur s'oppose également à tout autre changement de zonage sur le Parc Longchamp qui doit rester un espace vert à protéger.

Sur le plan de la Voirie/mobilité, 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 du secteur 3 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.

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.

Enfin, de nombreuses observations relèvent l'incohérence entre le règlement, le zonage 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).

Lors de l'enquête, la Mairie de Marseille a déposé une requête pour le détachement des constructions du Parc Borely, et des tribunes de l'Hippodrome en zone UC.

B. ZONAGE ET EBC DES GRANDS PARCS, JARDINS ET ESPACES VERTS PUBLICS

Une demande générale se manifeste pour une meilleure protection des grands parcs et jardins en ville :

- Le parc Pastré a suscité plus d'une trentaine de requêtes en opposition au projet de voie à travers le Parc et pour une extension des EBC sur une partie boisée.
- En haut de la rue de Breteuil, les habitants se sont mobilisés pour renforcer la protection des jardins du domaine des sœurs franciscaines, récemment acquis par la commune, avec une extension des EBC et un classement « arbre remarquable ».

Pour Marseille dans son ensemble, on note une demande générale par les associations et les particuliers de la protection en EBC de tous les parcs et jardins publics.

Les Marseillais sont attachés à leurs espaces verts et demandent leur protection et une meilleure gestion : jardin de la Corderie, Square Lamy, Jardin Ceruti, jardin de la Porte d'Aix…et regrettent la disparition de certains : Valmer, saint Victor…

Cette demande se traduit aussi pour représenter la trame verte centre-ville dans la zone AVAP avec les alignements d'arbres, arbres isolés pour assurer la protection du patrimoine naturel et combattre l'abattage intempestif des arbres.

De plus, de nombreuses requêtes demandent d'avantage d'espaces verts pour améliorer le cadre de vie, diminuer la pollution et lutter contre les ICU, dans le centre- ville ou sa périphérie :

- Bois Luzy
- Au niveau de SAINT MITRE dans le 13ème arrondissement: mobilisation pour la sauvegarde de ce poumon vert.

C. AUTRES OBSERVATIONS

Sur la commune de Marignane, il est demandé un classement en EVP de catégorie 1 sur une parcelle appartenant à la commune.

A Saint-Victoret Il est demandé le classement en EBC de la zone NS avenue Calderon et la suppression d'un TCP.

A Sausset-les-Pins, on note une demande d'une meilleure gestion des espaces naturels et de respecter les dispositions pour les EVP.

A Marseille, on note la demande d'un zonage naturel pour l'anse du Pharo et la création effective d'un chemin du littoral des Catalans jusqu'à la statue de David.

Il est également demandé la création d'un chemin naturel des Catalans jusqu'au Parc Longchamp.

Les habitants du quartier Perier demandent à la commune d'intervenir pour rétablir l'accès aux espaces naturels du sommet de la colline, réservés pour un espace vert public.

3.8.2.3 *LES ESPACES VERTS PRIVES DE LA NATURE EN VILLE*

Questions sur la délimitation des EBC et EVP

De nombreuses demandes sur la méthode de classement des EBC. Des EBC, EVP, parfois de grande superficie sont incongrus : par exemple le site industriel TOTAL à Châteauneuf-les-Martigues, l'hôpital Salvator, les Apprentis d'Auteuil à Marseille…Le classement ne correspond pas toujours à la réalité du terrain (sols artificialisés par exemple) ou semblent avoir été décidés pour «verdir» sans réelle cohérence, alors que les parcelles étaient constructibles au PLU.

De nombreuses demandes de réduction des EBC et EVP

Nombreuses demandes de suppression d'EBC, d'EVP, de TCP pour constructibilité. Elles viennent pour partie des particuliers pour un agrandissement de maison, mais aussi très largement des promoteurs qui accompagnent leurs demandes de multiples autres requêtes sur la hauteur, les normes de stationnement, etc.

Dans les Calanques d'Ensuès-la-Redonne, demande de suppression de la protection des boisements "catégorie 2" et changement du classement en UM1 pour réaliser une construction nouvelle ou demande de reconnaissance de l'existence d'un bâtiment construit illégalement, en vue de réalisation d'une extension.

A Septèmes-les-Vallons les demandes de suppression de l'EBC pour un projet de parc photovoltaïque, une décharge de terre, une constructibilité, une suppression de TCP, Terrain Cultivé Protégé.

A Allauch, demande de suppression ou d'ajustements d'EBC pour constructibilité en particulier 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.

A Marseille, on relève de nombreuses demandes de suppression d'EBC ou d'ajustement d'EBC à la parcelle pour augmenter les capacités de construction comme sur la colline Perier, le Roucas-Blanc et l'arrière-plan Nord du Prado, trois secteurs de forte pression foncière et forts enjeux patrimoniaux.

A Cassis, les requêtes concernent une demande de diminution de catégorie des EVP dans le quartier de la presqu'île souhaitant passer en catégorie 3. Cette 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 débroussaillement. Il s'agit d'une zone à tissu pavillonnaire relativement dense qui a perdu son aspect naturel.

Dans plusieurs quartiers de Cassis, on note des demandes de suppression d'EBC, pour lesquels la CDNPS a donné un avis favorable (secteurs de la gare, de Saint Jean et de Sainte Croix). Enfin, 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.

A Roquefort-la-Bédoule, il est demandé des corrections sur les EBC situés dans des zones artificialisées ou sur des parcelles d'EBC dont la plupart sont déjà construites comme dans le secteur des Nouvelles, elles devraient être classées Nh.

Les demandes de plus de protection

Certaines requêtes demandent à contrario une protection plus stricte :

- A Roquefort-la-Bédoule, au niveau de la zone d'activité de la Plaine de Caire, l'association « la Vigie » s'oppose au déclassement de ce qui était classé EBC au PLU. Ces EBC sont désormais en UA2 pour partie et AU3 pour partie.
- A Marseille,
  - On relève des demandes de maintien d'EBC et de restrictions des fenêtres constructibles sur la colline Perier, le Roucas-Blanc et l'arrière-plan Nord du Prado, trois secteurs de forte pression foncière et forts enjeux patrimoniaux. Sur ces secteurs se pose le problème de superposition des EBC avec des zones classées en UP2b.
  - Les adhérents au Tennis William défendent la protection de ce « poumon vert » et sollicitent la commune pour une protection durable.
  - La Mairie de Marseille demande de renforcer l'EVP du talus Flotte.
  - Les habitants du quartier Ste Anne/St Giniez/Corbusier s'opposent vivement à la réduction des espaces verts qu'entrainerait l'OAP. Ils défendent formellement l'espace ouvert et la continuité des jardins du quartier entre le jardin de la Cité Radieuse et les espaces verts des résidences environnantes.
- A La Ciotat, le stade Bouissou, situé en bord de mer, a fait l'objet de nombreuses requêtes récurrentes pour demander son inconstructibilité par l'adoption d'un zonage spécifique.
- A Cassis, un 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 car 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.

3.8.2.4 *POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITE*

Pour le bassin Ouest, toutes les demandes récurrentes pour déplacer le trait du zonage en zone constructible UP au détriment des zones UM, N ou Ns sont relatées et montrent la fragilité des espaces naturels.

Demande de protection du Massif de la Nerthe (Association COLINEO et CIQ).

- Bassin Centre : Demande d'ER pour protéger l'Huveaune.
- A Roquefort-la-Bédoule, des requêtes demandent pour l'OAP des Fourniers de reclasser en N toute une partie de la zone UA2 située à l'Est et protéger la Fauge.
- A Cassis, l'OAP du BESTOUAN a suscité un nombre important de requêtes dont certaines relatives à la protection de l'environnement (cf. paragraphe OAP).
- Sur la commune de Saint-Victoret, on relève la demande de représenter la zone N le long des berges de la Cadière et de respecter la continuité de la trame verte et bleue le long de la rivière.

  L'OAP de la Barbière se situe sur des terres agricoles à haute Qualité et valeur Paysagère et environnementale, trame verte et bleue, zone inondable. Il y a divergence sur la vocation de l'OAP, adjacente à des terres agricoles mises en zonage AUE (vocation économique) où il est prévu entre autre du stockage et magasinage. La commune demande que le ratio d'espaces verts fixé à 30% diminue eu égard au coût et à la rentabilité du foncier en zone économique (cf paragraphe OAP).
- A Septèmes-les-Vallons, on note des demandes de protection de la zone humide et du ruisseau de la Caravelle.

- A Marseille, l'initiative du jardin partagé des Fadas bucoliques qui demande de sortir de la zone urbaine pour plus de protection, illustre une action en faveur de la biodiversité en limite du parc, pour accroître l'enveloppe des réservoirs d'accueil de la faune et de la flore. Cette action reçoit un soutien global des habitants du quartier (20 requêtes).
- A Septèmes-les-Vallons : Demande Servitude TCP, terrain Cultivé Protégé, pour une oliveraie de 2400m².

3.8.2.5 *RESPECT DES FRANGES DU PNC*

La présence du Parc National des Calanques aux franges même de la ville suscite de nombreuses observations :

- Les associations relèvent l'absence des limites du Parc National des Calanques sur les documents graphiques du PLUi,
- Des requêtes réclament le reclassement en zone Ns de tous les quartiers situés dans le PNC.
- De nombreuses requêtes dans le 8ème et le 9ème arrondissement demandent :
  - La baisse de constructibilité sur toutes les zones en frange du PNC : un abaissement général des zonages pour une urbanisation minimale en UM1 (zone qui n'autorise que les extensions).
  - L'arrêt de toute possibilité de densification dans les quartiers situés à l'intérieur du parc: SAMENA – GOUDES, classés respectivement en tissu pavillonnaire UP et noyau villageois UB.
  - Le reclassement en Ns des zones de Mont ROSE – ESCALETTE, actuellement classées en Nh et Nt car le règlement autorise le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes (qui sont nombreuses) pour des usages très variés qui dépassent le cadre du simple accueil du public (tourisme, hôtellerie, etc.)
  - Pour moins de nuisances, l'éloignement des parkings situés aux portes du Parc pour que les accès ne se fassent qu'en navette, à pied ou à vélo.

3.8.2.6 *PAYSAGE*

Pour le bassin Ouest, toutes les demandes récurrentes pour déplacer le trait du zonage en zone constructible UP au détriment des zones UM, N ou Ns sont relatées et montrent la fragilité des espaces naturels.

Sur le littoral marseillais, les habitants du bord de mer demandent d'interdire toute construction, toute extension ou surélévation, et d'inscrire l'habitat du type cabanonnier de petits gabarits, afin de ne pas modifier les vues sur la mer.

Anse du PHARO : Opposition des riverains au projet SOLEAM de création d'un village nautique sur l'anse du Pharo.

Dans les requêtes sur les hauteurs, la peur de la perte de vue sur la mer est fréquemment évoquée. A titre d'exemple, nous citerons La Ciotat, où tant les riverains que les habitants demandent une limitation des hauteurs de construction, au droit du camping Santa Gusta.

Les habitants du Corbusier s'inquiètent des projets de l'OAP qui vont leur faire perdre la vue sur la mer. La vue était un élément majeur pour le Corbusier qui voulait que dans sa Cité Radieuse chacun puisse contempler à la fois la mer et la montagne.

3.8.3 *REPONSE DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE AUX OBSERVATIONS DU THEME : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT*

Le zonage du PLUi est favorable puisqu'il permet d'accueillir plus d'habitants en « consommant » une superficie moins importante (ou quasi-équivalente). Il traduit bien le processus de densification du territoire. Il marque l'arrêt de l'étalement urbain et une baisse des zones réservées à l'urbanisation.

Les zones inconstructibles UM et Nh pour gérer les franges ville/nature dans les secteurs les plus sensibles n'ont pas un caractère à dominante naturelle du fait de leur densité de construction parfois assez élevée

(bien que restant sous forme pavillonnaire). Leur physionomie est plus urbaine que naturelle. Elles sont généralement en limite de la tâche urbaine, confrontées à des zones entièrement naturelles et parfois aux extrémités des dessertes (quartiers en impasse souvent de faible largeur, dont l'élargissement nécessiterait de nombreuses expropriations et de lourds travaux au milieu d'un tissu bâti). La collectivité a fait le choix de ne pas renforcer ces VRD pour des questions de coût excessif, ce qui implique de maitriser leur urbanisation (soit en n'autorisant plus que des extensions de constructions existantes (UM1), soit un nombre très faible de constructions neuves (UM2). Ces zones sont également parfois au contact de sites naturels protégés, et souvent vulnérables. Il n'est donc pas souhaitable de leur donner plus de droits à construire au travers d'un zonage de type UP, réservé à des secteurs qui n'ont pas ou peu de contraintes par rapport à celles des zones UM.

Trame verte et bleue

L'Evaluation Environnementale démontre l'excellente prise en compte de la biodiversité et des corridors écologiques. De plus, des études approfondies ont permis de définir les corridors réellement fonctionnels sur le plan écologique et de préciser spatialement les éléments à protéger. Elles ont permis d'inscrire plus de protections.

Classement des EBC.

Les EBC répondent aux orientations du PADD de préserver les potentialités écologiques et paysagères du territoire. Ils ont été établis par analyse des PLU, des photo- aériennes, et complétées par des investigations de terrain. Les zones EVP1, EVP2, et EVP3 viennent compléter ce dispositif.

Les grands parcs et jardins publics, ainsi que les plages urbaines sont classés en UV. Le règlement n'autorise que des constructions de taille limitée et réservées à l'accueil du public et à la gestion des espaces verts. Ils ne sont pas intégralement boisés. Ils ne justifient pas un classement intégral en EBC et EVP. Les dispositions réglementaires susvisées dans le paragraphe précédent ainsi que l'OAP QAFU contraignent la constructibilité en faveur de l'intégration de plus d'espaces verts.

Supprimer les fenêtres constructibles

Afin de ne pas bloquer des travaux d'amélioration de l'existant, un périmètre de 5 m a été inscrit dans les EBC autour des bâtiments cadastrés. Une réduction de ces fenêtres autour des constructions cadastrées de moins de 20 m² est souhaitable afin de ne pas venir « miter » les espaces à protéger.

Le périmètre du PNC est une servitude d'utilité publique qui est reportée en annexe du projet PLUi. Dans un souci de lisibilité et de compréhension, il n'est pas judicieux de reporter toutes les informations, sur les planches graphiques du PLUi, par ailleurs consultables dans ses annexes.

Le PLUi respecte des dispositions de la loi Littoral.

Il préserve en Ns et en A1 les Espaces Naturels Remarquables (ENR) des massifs collinaires littoraux et de la principale zone humide de l'étang de Bolmon, ainsi que les trois principales coupures d'urbanisation identifiées au SCOT : les abords de l'étang de Bolmon, le grand Vallat en limite Ouest de Sausset-les-Pins, et le Liouquet en limite Est de La Ciotat.

Il applique le principe d'extension limitée de l'urbanisation aux Espaces Proches du Rivage (EPR) dont l'évolution présente des enjeux majeurs au regard de la proximité du littoral. S'il s'agit de zones urbaines denses (collectifs ou pavillonnaires), elles sont couverts par des zonages UC ou UP qui admettent des densités et des hauteurs équivalentes à l'environnement urbain existant pour une densification légère,

S'il s'agit de tissus urbains moins denses, ils sont couverts par des zonages UM ou Nh qui limitent fortement la densité, du fait d'un déficit d'accessibilité certes, mais aussi pour garantir la préservation du cadre paysager dans ces sites particuliers (criques et calanques urbanisées).

Ces principes ont été validés par la CDNPS, à l'exception de la commune de Cassis qui a fait l'objet d'un examen complémentaire du dossier et a permis de valider des dispositions complémentaires par rapport au dossier d'arrêt : sur l'OAP de Bestouan / baisse des hauteurs et justificatif de l'intégration du projet, sur le bois de la Marcouline/ retour aux EBC tels qu'ils figurent au PLU.

Incidence sur le climat des transports et voirie.

Les dispositions du PLUi sont susceptibles de réduire à terme les émissions de Gaz à Effet de Serre, en favorisant le développement de la mobilité active (marche à pied et vélo), non émettrice de GES ou de toute pollution atmosphérique. L'EE précise les effets du PLUi par rapport au climat.

3.8.4 *AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PACA (MRAE)*

Sur le plan méthodologique, l'élaboration du PLUi présente des insuffisances qui ne permettent pas d'apprécier la prise en compte de l'environnement à la hauteur des enjeux du territoire.

A. BIODIVERSITE

Concernant la préservation de la biodiversité, l'étude d'incidences Natura 2000, insuffisamment ciblée sur les habitats et espèces communautaires à l'origine de du classement, ne permet pas d'assurer l'absence d'incidences significatives du PLUi sur le réseau Natura 2 000. Si les grands ensembles qui concentrent les réservoirs de biodiversité sont globalement préservés, malgré l'artificialisation d'environ 661ha de zones naturelles, sur les franges des massifs au Nord-Est de Marseille et à la Ciotat, on ne dispose que des pré-diagnostics des OAP, pour la biodiversité ordinaire, pas de localisation précise des espèces et des enjeux, pas de mesures ERC. L'identification des continuités écologiques selon la thématique détaillée dans le RP se base sur le SCoT et pas sur le SRCE. La fonctionnalité écologique locale (ripisylves des cours d'eau, haies, alignements) est bien prise en compte dans son ensemble.

B. PAYSAGE

Concernant le paysage, l'analyse de l'état initial ne permet pas de caractériser les grands enjeux et les sensibilités spécifiques du territoire. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne font l'objet que d'un examen superficiel. 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. Si la préservation des grands paysages est prise en compte de façon globale, les enjeux de co-visibilité ne sont peu ou pas étudiés. Les analyses de l'atlas des paysages ne sont pas actualisées.

C. QUALITE DE L'AIR

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. PATRIMOINE NATUREL

Les éléments du patrimoine des espaces naturels et boisés en milieu urbain, font l'objet d'inventaires élargis à l'ensemble des communes du territoire de Marseille Provence dans l'objectif de leur protection. L'absence de cartographies ne permet pas de mettre en perspective l'intérêt de leur protection. Le recensement des espaces de nature « ordinaire », y compris en milieu urbain nécessite également une expression cartographique à une échelle intermédiaire et une légende plus explicite en cohérence avec la description de l'armature végétale décrite dans le diagnostic. Le PLUi présente également près de 982,2 ha d'éléments de paysage à conserver (parcs, jardins, alignements d'arbres, cœurs d'îlot, etc.) et 107 km d'«alignement végétal » au titre de l'article L 151-19 avec trois niveaux de protection différenciés. Les EBC et les protections au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme, celles des Terrains Cultivés Protégés (TCP) complètent le dispositif de protection de la trame verte et bleue à des fins écologiques.

E. CONCLUSION

À l'échelle du territoire de Marseille Provence et des territoires communaux, les orientations du PADD expriment une démarche de préservation des grands ensembles paysagers, des secteurs agricoles, des coupures à l'urbanisation, des liaisons écologiques et de développement de la nature en ville. Cependant, l'absence d'expression, notamment cartographique, des orientations du PADD et des enjeux issus de l'état initial par bassin et pour Marseille par secteur, à une échelle adaptée et restituée dans un format graphique lisible, ne permet pas une appréciation des orientations stratégiques.

Mémoire en réponse aux avis de la MRAe

En réponse aux questions posées, la métropole précise que l'Evaluation Environnementale (EE), faite pour l'établissement du PLUi ne se substitue pas aux études d'impacts qui devront être conduites. La démarche itérative durant l'élaboration du PLUi a permis de mesurer de façon graduée, les effets du projet selon les enjeux de l'environnement.

Le choix des secteurs susceptibles d'être impactés est justifié car les OAP ont été désignées sur les secteurs sensibles. L'avis renvoie à l'atlas cartographique par bassin.

Les études de biodiversité, de trame verte et bleue sont pertinentes puisqu'elles recensent 99% des réservoirs de biodiversité et 90% des corridors écologiques. Toutes les questions posées par la MRAe sur les études environnementales sont reprises et la métropole y répond point par point.

En réponse au manque de prise en compte des nuisances et pollution, la Métropole répond que l'Evaluation d'Impact sur la Santé (EIS) n'est pas une obligation règlementaire pour le PLUi, mais bien une "recommandation". Par ailleurs, en traitant de la qualité des sols, de l'eau, de l'air et des risques, l'Evaluation Environnementale (EE) aborde l'ensemble des thématiques pouvant interférer sur la santé humaine et sur lesquelles le PLUi présente des leviers d'actions.

3.8.5 *AVIS DES PPA ET PPC*

3.8.5.1 *AVIS DU PREFET - DDTM*

La direction des Territoires émet des réserves sur les critères d'analyse de l'Evaluation Environnementale (EE), qui se focalisent sur les OAP et conduisent à éliminer un grand nombre des zones susceptibles d'être impactées. L'évaluation des incidences Natura 2000 présente aussi des lacunes.

Les études sur les corridors, les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité se sont appuyées sur le SCoT mais seulement partiellement sur le SRCE qui est son document de mise en œuvre, plus récent et plus complet.

Ces lacunes fragilisent le PADD qui affirme la volonté de préserver les continuités écologiques par la protection des cœurs de nature et la préservation voire la restauration des corridors écologiques et cours d'eau « *Pour un écrin vert et bleu préservant le cadre de vie »* cependant :

- les cœurs de nature de la cartographie du PADD (page 20) ne reprennent pas ceux du SRCE
- la carte du PADD ne retranscrit que partiellement les liaisons écologiques locales du DOG du SCoT MPM.

La protection de la trame verte et bleue (TVB) s'appuie sur des mesures règlementaires :

- zones UV, A et N, pour limiter la constructibilité
- éléments ponctuels : EBC, EVP, TCP, permettent de préserver des continuités écologiques sur des milieux ouverts comme sur des espaces boisés
- le document graphique identifie des secteurs TVB à étudier dans le cadre d'ouverture à l'urbanisation
- Les impératifs de prise en compte de la santé (qualité de l'air, bruit) reprennent les arguments de l'ARS exposés ci-après

3.8.5.2 *AVIS DE L'ARS*

L'état initial de l'environnement dresse un état des lieux alarmant des nuisances sur le territoire.

A. QUALITE DE L'AIR

La qualité de l'air est un sujet majeur sur le territoire. Il n'a pas été donné suite à la demande formulée dans ce courrier d'étudier la concordance entre les mesures prévues par le PPA des Bouches-du-Rhône et les mesures prévues par le PLUi pour limiter l'exposition des populations à une mauvaise qualité de l'air, ce qui représente une faiblesse du dossier. Le rapport de présentation s'attache à souligner la non-opposabilité du PPA et se limite au strict minimum en reprenant les objectifs de réduction de la pollution fixés par le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2013-2023. Ce document entérine pourtant la mise en œuvre des mesures « transport » du PPA, qui comprennent une série de propositions à étudier dans le cadre de l'élaboration des PLU. En ne réalisant pas ce travail, le PLUi freine l'application du PDU et du Plan de Prévention de l'Air (PPA) et ne contribue pas à une meilleure prise en compte de la qualité de l'air. Par ailleurs, comme indiqué dans l'évaluation environnementale, cet enjeu passe essentiellement par le développement de modes alternatifs à la voiture individuelle, or, en favorisant le maillage des voiries, pour « décongestionner » la circulation, le PLUi incite aussi à conserver ce mode de déplacement. De plus, les objectifs affichés en termes de développement des transports en commun, bien que vertueux, ne semblent pas suffisamment déclinés dans les documents opérationnels. Il est impératif de mener une étude approfondie concernant les effets du PLUi sur la qualité de l'air. Le PPA doit être révisé en 2019 et devra donc être pris en compte dans le PLUi.

B. NUISANCES SONORES

Bilan alarmant concernant le bruit : 40% de la population exposée, ainsi que plusieurs bâtiments sensibles (15 établissements de santé et 169 établissements scolaires). Le PLUi doit mettre en œuvre des projets plus ambitieux pour promouvoir un urbanisme favorable à la santé. La prise en compte de ces enjeux n'a pas évolué. Les orientations stratégiques du PADD ne sont pas à la hauteur des enjeux. Les documents opérationnels du PLUi (OAP, règlement) ne décrivent pas les mesures d'évitement et de réduction des nuisances. Les mesures attendues sont précisées par courrier du 21 décembre 2016. Elles concernent :

- La construction d'un groupe scolaire à moins de 100m de l'A 50 à Ceyreste
- La construction de deux bâtiments à vocation scolaire et petite enfance à Carry-le-Rouet
- Des projets similaires à Marseille

Comme pour la qualité de l'air, des mesures visant à réduire les nuisances sonores ont été proposées précédemment, mais ont été insuffisamment prises en compte. Le PLUi vise à réduire ces nuisances à l'aide du levier réglementaire d'une part (respect du plan d'exposition au bruit de l'aéroport, classement sonore des voies bruyantes...), et grâce au développement des transports en commun et modes de déplacement doux d'autre part. Mais ces mesures ne sont pas suffisantes. En l'état des documents présentés, les mesures de réduction des nuisances prévues dans l'évaluation environnementale ne sont pas toujours reportées dans les OAP, comme c'est par exemple le cas du projet marseillais Saint-Antoine - Bricarde - La

Castellane. On constate également que certaines mesures prévues sur le terrain et dans les OAP ne sont pas adaptées. Concernant les points noirs du bruit, une analyse prospective aurait pu être menée afin de prévoir leur évolution dans le temps.

3.8.5.3 *AVIS DU CONSEIL REGIONAL PACA*

Le Conseil Régional salue la qualité du diagnostic et de l'état initial de l'environnement qui permettent d'avoir une vision large et précise des principaux enjeux environnementaux (paysage, climat, changement climatique, ressources naturelles, santé, assainissement, pollutions et nuisances, risques) Ils permettent de développer de nouvelles problématiques. Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe une grande orientation Politique en matière d'environnement : « Pour un écrin vert et bleu préservant le cadre de vie ».

A. QUALITE DE L'AIR

L'état initial de l'environnement montre que la qualité du l'air du territoire n'est pas satisfaisante, malgré une baisse de concentration de polluants. La Métropole connait 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). Pour réduire ces nuisances le PADD présente trois orientations stratégiques : limiter l'urbanisation dans les zones exposées au bruit des infrastructures aéroportuaires, réduire l'impact des nuisances en développant des modes d'urbanisation adaptés, urbaniser le territoire de manière à réduire les nuisances. Ces mesures passent par le développement des transports en commun. La stratégie neutralité carbone, adoptée le 29 juin 2018, a fixé comme objectif une baisse des émissions de polluants atmosphériques de 54 % pour les Nox et de 40 % pour les PM2, 5 d'ici 2023. Il faut un objectif plus ambitieux, assorti d'orientations stratégiques visant à : limiter les transports routiers à l'origine d'un quart des émissions de Gaz à Effet de Serre et de 30 % des émissions de particules fines, interdire l'installation d'ERP , Etablissements Recevant du Public à proximité de sources d'émissions de polluants (stade de foot à côté d'un échangeur routier). Le report modal et le développement du parc électrique/hybride constituent une priorité régionale, à la croisée des grands enjeux environnementaux et sanitaires.

B. BIODIVERSITE

Le PADD affirme sa volonté de mettre en œuvre une stratégie vertueuse de développement en conciliant le développement ambitieux des structures urbaines et la prise en «considération» de l'environnement. Les grands enjeux de biodiversité, sont pris en compte: baisser la consommation des espaces, par le renouvellement urbain et la densification des zones déjà urbanisées, (volontarisme tempéré par les extensions nécessaires à la réalisation des objectifs de logements et d'emplois), promouvoir « un écrin vert et bleu » en préservant l'existant (pas de stratégie de reconquête), mais un choix plus ambitieux aurait placé l'environnement au cœur du projet. Le PADD devrait s'appuyer sur une cartographie de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire, identifiant les espaces à préserver et les espaces à reconquérir, en plus des grands sites qui sont déjà protégés (PNC, Massifs). Cette cartographie ferait apparaitre divers types de secteurs (protection, limitation, conservation, évolution, intensification) qui intégreraient la « biodiversité banale » présente sur des espaces moins prestigieux, mais dont le rôle de réservoir ou de corridor n'est pas négligeable. Cette approche « territorialisée » est effectivement l'une des conditions d'un développement qui corrige les effets d'un urbanisme anarchique. Elle nécessite une étude de terrain visant à recenser, quasiment à l'échelle de la parcelle et de manière exhaustive, tous les enjeux écologiques et déterminant les sites à restaurer et à préserver. A ce titre, le document du PLUi intitulé « Identification et protection des boisements, des corridors écologiques et de la trame verte et bleue » n'est pas pertinent par son découpage (communes), par ses sources (SCoT et pas SRCE) et par son contenu trop général.

C. LA NATURE EN VILLE

La question de la nature en ville est bien présente dans le PLUi en cohérence avec les objectifs du Plan Climat. La nature en ville est une réponse aux enjeux d'embellissement et de pacification du cadre de vie, de mise à disposition d'espaces publics et d'aménités écologiques, de maintien de la biodiversité ordinaire et d'une trame verte et bleue urbaine, d'adaptation au changement climatique et de résilience face aux risques. Elle répond à une demande sociale forte, en particulier dans les cœurs de ville dominés par l'habitat collectif. L'égal accès des habitants à des espaces verts est l'un des enjeux à considérer dans les choix de planification et d'aménagement urbain.

3.8.5.4 *AVIS DU PARC NATIONAL DES CALANQUES*

Le Parc National des Calanques rappelle les termes de la charte du Parc National qui doivent être intégrés dans le PLUi :

- 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 bureau du Conseil d'administration du Parc National des Calanques demande une adaptation des documents pour les rendre compatibles avec la charte et la carte des vocations du Parc national :

- La mise en valeur des paysages transparait très peu dans les documents constituant le PLUi, de même que les continuités écologiques fragilisées par le mitage.
- L'OAP Franges urbaines qui traitait des quartiers en interface ville/nature dans le PLU a été intégrée dans une orientation multi-sites et ne permet plus de gérer de quartiers en franges et de mettre un terme à l'urbanisation des franges du PNC.
- Les EBC Espaces Boisés Classés sur la commune de Cassis ont fait l'objet de réduction de périmètre pour l'extension du vignoble. Si ce changement participe d'une évolution potentiellement positive du paysage, il doit préserver des espaces de nature interstitiels entre les surfaces cultivées. Les espaces agricoles particulièrement marqueurs des paysages de la baie de Cassis auraient mérité d'être mieux protégés par une extension de la zone A1 interdisant toute construction alors que la zone A2 présente un risque de poursuite du mitage. La suppression des EBC et l'adaptation du zonage au titre de la loi littoral sur la commune de Cassis pour un projet de golf, n'est pas cohérent avec la charte et les objectifs du PADD. La délimitation des EPR est imprécise car elle n'est pas représentée sur les plans. On note qu'elle exclut le golf de Brigadan (projet de golf) et les espaces autour du Port du Frioul.
- Au niveau de l'avenue Général ROLLET dans le 11ème arrondissement de MARSEILLE (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.

3.8.5.5 *AVIS DE LA CDNPS*

Les objectifs du PADD en matière d'environnement : limiter la consommation foncière, protéger la biodiversité et préserver un cadre de vie de qualité s'appliquent de façon particulière à la partie littorale du territoire puisqu'ils se cumulent aux prescriptions de la loi littorale qui impose une extension limitée dans les espaces proches du rivage.

La CDNPS s'appuie sur les critères définis par la jurisprudence et repris par la DTA pour procéder à une

approche concrète des secteurs.

Elle valide la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) présentés au PLUi, sous réserve de l'intégration du centre ancien et agricole de Cassis.

Elle valide les Espaces Boisés Classés Significatifs EBCS à l'exception de :

- Sur la commune de Cassis maintien en EBCS des secteurs de plan d'Olive, du Bois de la Marcouline (golf), de la couronne de Charlemagne, de la partie basse du piémont de Ste Croix, de Saint Jean/Bérard.
- Sur la commune du Rove, il est proposé que les Espaces Boisés Classés significatifs soient remplacés par des Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer.
- Sur les communes de Cassis et de La Ciotat, afin de protéger les sites, les EBCS supprimés en faveur d'une activité agricole devront être reclassés dans une zone où les constructions sont interdites.

On constate au total une baisse de 336 ha des EBCS « littoraux » entre le PLU et le PLUi, et une perte de 120 ha d'EBC « classiques ».

3.8.6 *APPRECIATION PARTIELLE DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LE THEME : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT*

A. QUALITE DE L'AIR ET NUISANCES SONORES

Le PLUi n'annonce pas d'objectifs chiffrés de réduction des nuisances et des pollutions. Or, ce sujet ne peut pas être ignoré au motif que ce n'est pas une obligation règlementaire car il ne s'agit pas d'un choix mais d'une urgence de santé et d'avenir, d'autant que Marseille se distingue sur le plan national par un environnement particulièrement dégradé.

Pour la qualité de l'air, le PLUi mise sur l'effet bénéfique de l'amélioration des transports, avec le développement des transports en commun et des modes doux, qui doit contribuer à terme à la baisse de la voiture en ville et donc à la baisse des émissions de gaz à effet de serre. L'évaluation environnementale affirme le bien fondé de toutes ces mesures mais sans vision prospective chiffrée qui permette d'apprécier les effets bénéfiques du projet à terme.

Pour les nuisances sonores, les mesures préventives pourraient être plus développées pour réduire l'exposition du bruit. On constate que plusieurs OAP suscitent des questions à ce sujet. Un niveau d'exigence plus élevé (plus de reculs aux abords des axes bruyants), pourrait être exigé sur les zones d'urbanisation future.

B. PARCS ET JARDINS

Un mouvement général se manifeste en faveur d'une protection renforcée des grands parcs et jardins publics du territoire : maintien en zone UV, usages réservés à la gestion des espaces verts et à l'accueil du public et renforcement des EBC pour limiter les aménagements susceptibles de réduire la végétation arborée (chemins, aires de stationnement). Dans ce contexte, la demande de la Mairie de Marseille de détacher les constructions du parc Borely et les tribunes de l'Hippodrome pour les rattacher à la zone urbaine riveraine apparaît comme une atteinte à l'intégrité du parc, les bâtiments en zone U perdant tout lien fonctionnel avec les espaces verts attenants.

- Le <u>maintien en zone UV de l'ensemble des grands parcs de la ville</u> est une orientation citée dans le PADD. Il justifie le reclassement du parc Longchamp de UQ en UV. Le règlement présente des dispositions assez variées à travers les zones UV1, UV2 et UV3, pour permettre la gestion des occupations du sol dans le respect de la vocation d'espace vert public (UV1 : espaces verts urbains à vocation récréative et environnementale, UV2 : espaces verts urbains tels que les parcs publics, UV3 : grands espaces verts urbains à vocation sportive ou de loisirs).

- Les EBC des parcs méritent d'être revus et étendus ponctuellement lorsqu'ils sont justifiés par la présence d'espaces verts arborés de qualité (mise en cohérence des EBC sur le Parc Longchamp, qui ne couvrent qu'une partie des espaces arborés, rétablissement des EBC sur l'ER P51 pour stationnement, extension des EBC pour inclure les grands arbres en bordure NE du parc Pastré). Les EBC n'ont pas de justification sur les parties des parcs qui ne sont pas arborées.

C. PARC LONGCHAMP

Concernant le Parc Longchamp, celui-ci fait partie de l'AVAP, Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Le document AVAP, Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (fascicules complémentaires d'information) Livre 2 du Rapport de présentation du 28/06/2018 page 111 à 122 indique les enjeux et mise en valeur du Parc Longchamp et de ses abords : retrouver et renforcer le rôle de poumon vert du Parc :

- Conservation et mise en valeur **du patrimoine urbain** par la réhabilitation des entrées Est et Nord, retraiter l'entrée du Palais par un revêtement qualitatif, préserver et mettre en valeur des perspectives monumentales avec alignements d'arbres feuillus de première grandeur à préserver **en pleine terre,** à compléter et renouveler…
- Conservation et mise en valeur du patrimoine végétal
  - par la mise en place d'un plan de gestion. Une réhabilitation est prévue par la ville et devrait être lancée prochainement.
  - Porter une attention particulière sur les cheminements et traitement des écoulements de l'eau
  - Réhabiliter et renouveler dans l'esprit des lieux les zones enherbées ou mises en défens, les plantations et les masses végétales.

Le rapport de présentation de l'AVAP conclut par la réflexion suivante sur la qualité environnementale des aménagements :

- Maintenir et renforcer la canopée existante et les plantations d'arbres en pleine terre
- Améliorer le traitement des sols et des espaces enherbés
- Favoriser un entretien des espaces verts en limitant le recours aux traitements phytosanitaires ayant un impact sur le développement d'espèces non invasives et facteurs de pollinisations
- Modifier le traitement des sols dédiés aux déambulations d'agrément et améliorer l'éclairage public nocturne aux abords du site afin de favoriser la faune nocturne (oiseaux, chauve-souris, tarentes…).

Le Parc et le Jardin Longchamp font l'objet de fiches AVAP (Fascicules complémentaires d'information / Règlement/ Tome 2 / Prescriptions particulières)

- Ve 07 « lieu à dominante végétale à préserver ou à mettre en valeur avec prescriptions particulières »
- Pa 20/21 « Panorama à préserver et mettre en valeur avec prescriptions particulières »

Il est précisé dans les prescriptions concernant l'espace libre pour l'espace à dominante végétal existant ou à aménager :

- Les espaces à dominante végétale doivent être conservés en pleine terre (surface exempte de toute construction, sol, tréfonds et surfaces imperméables (page 34)
- Sont interdits : les modifications (suppression de végétaux) la réalisation de parc de stationnement (page 35).

A NOTER : Il est indiqué dans les Dispositions Générales du Règlement, que les dispositions AVAP priment sur celles du PLUi (Article 1.2 en page 10/54 du Règlement).

Parking public Parc Longchamp : Entrée rue Jeanne JUGAN / situation sur plan et Photo

D. Les EBC

Toutes les requêtes de modification d'EBC ou d'EVP nécessitent un examen au cas par cas. Certaines peuvent être satisfaites car elles sont justifiées par la réalité du terrain. Mais dans la très grande majorité des cas, les requêtes visent à supprimer des parties arborées pour dégager plus de constructibilité. Ces requêtes vont à l'encontre des objectifs du PADD de préserver la trame verte des espaces verts et des jardins qui participe à la préservation de la biodiversité, de la qualité de vie et de la qualité de l'air si souvent évoquée par les habitants eux-mêmes.

E. Collines du Roucas-blanc et Perier

Sur les collines de Perier et du Roucas-Blanc, la superposition d'EBC assez étendus sur des zonages UP et UC prête à confusion. Or, ces EBC ont une très grande valeur patrimoniale, à la fois écologique (coupures vertes dans la ville qui présentent une certaine continuité) et paysagère car les sites offrent des panoramas exceptionnels sur la ville et sur la mer. La sauvegarde de ces lieux justifie un zonage Nt comme la colline de Notre Dame de la Garde. Les requêtes formulées sur la fermeture des fenêtres constructibles concernent les fenêtres qui ne sont pas encore bâties, mais dont les constructions vont indéniablement porter atteinte à la qualité du site.

A ce titre les requêtes concernant le projet du château des Alpines sont irrecevables car elles sont incompatibles avec la préservation de l'entité boisée de la colline.

F. Littoral et PNC

Ces observations appellent plusieurs avis :

- La délimitation du périmètre du PNC indispensable pour la gestion du PLUi, figure sur le plan général des servitudes du territoire. Il n'est pas indispensable de la reporter sur le document graphique déjà très chargé d'informations.

- Dans le PNC, le secteur restreint du Mont Rose regroupe des constructions anciennes. Le règlement y autorise les changements de destination et la réhabilitation afin de préserver le patrimoine bâti. Le règlement autorise de plus les extensions avec des possibilités d'évolutions vers des STECAL qui ouvriraient la zone à de multiples usages (restauration, hôtellerie, hébergement, etc…). Ces dernières règles sont incompatibles avec la situation de la zone sur le littoral, dans un site difficile d'accès. Le règlement devrait être plus restrictif sur ce secteur du Mont Rose et conditionner les usages aux conditions d'accès.
- Sur le littoral, des quartiers isolés sont en zonage pavillonnaire UP et noyau villageois UBp, ce qui est contesté car le PLUi déclare que les quartiers du littoral sont classés en zones UM ou Nh qui n'autorisent pas de constructions nouvelles. Toutefois, ce classement en UP et UB se limite aux emprises déjà bâties, comprend très peu de « dents creuses » et applique des règles de construction assez restrictives pour respecter les règles d'extension limitée. Seul le secteur du haut de Samena présente des espaces non bâtis qui méritent d'être reclassés en Nh.

G. PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE

Le PLUi assure une protection assez complète de la « biodiversité exceptionnelle » de tous les grands sites.

(Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques), protection qui s'enrichit progressivement d'éléments nouveaux : requêtes sur les cours d'eau et leurs abords (la Fauge, la Cadière, la Caravelle, le Jarret, l'Huveaune).

Les mesures de protection de la « biodiversité ordinaire » sont progressivement mises en place avec la préservation des espaces verts publics et de la trame verte des jardins (EBC, EVP et TCP). Cet aspect devient un enjeu majeur pour les prochaines années car c'est dans cette catégorie du quotidien, que la prise en compte de la biodiversité peut sensiblement évoluer.

A ce titre, on ne dispose pas de vue d'ensemble sur ce thème car les informations sont dispersées dans le dossier de PLUi. L'établissement d'une cartographie de la trame verte, à l'échelle du territoire, pour localiser à la fois la biodiversité exceptionnelle et la trame « ordinaire », permettrait d'apprécier les évolutions, de définir des politiques d'actions et mettrait la biodiversité à la portée des habitants.

H. CASSIS

Avis convergents sur le soin à apporter aux extensions agricoles de Cassis et sur le refus du golf.

La Commission d'enquête prend acte de l'avis de la Métropole de prendre en compte des recommandations sur Cassis, pour l'ajustement de la limite des espaces agricoles et la suppression du projet de golf.

A la suite des observations relatées ci-avant, la commission d'enquête émet les suggestions suivantes :

- Donner des indicateurs chiffrés de la qualité de l'air
- Promouvoir la prise en compte des nuisances sonores dans les secteurs de projet par des mesures réglementaires d'accompagnement
- Revoir la cohérence des EBC et EVP et instruire les demandes de modification de trame verte au plus près de la réalité du terrain
- Etudier les possibilités de classement en zone N des parties boisées de grande étendue des collines du Roucas-Blanc et de Perier
- Déclassement en N des terrains de Samena non construits, le long de l'avenue du polygone
- Définir les modalités de protection des cours d'eau : ruisseau de la Fauge, continuité de la trame verte et bleue le long de la rivière de la Cadière, zone humide et ruisseau de la Caravelle
- Etablissement d'une cartographie détaillée regroupant les données de l'environnement sur l'ensemble du territoire, pour pouvoir apprécier l'efficacité des mesures ERC et comme point de référence des évolutions à venir. Ce document devra être actualisé et accessible au public.

- Maintien du cône de vue exceptionnel vers la mer, à partir de la route au droit de l'ancien site du camping Santa Gusta (velum à 4 m).

Et plus particulièrement,

- Maintien en zonage UV des bâtiments du Parc Borély et des tribunes de l'hippodrome Borély
- Maintien de la protection stricte des grands parcs publics en UV et en trame verte adaptée
- Extension des EBC au Parc Pastré sur sa limite Nord
- Modifier le classement d'UQP en UV de l'ensemble du Parc Longchamp et étendre les EBC. Supprimer l'ER P-051 prévu pour le parking de proximité du parc Longchamp
- Renforcer les EBC et EVP sur les parties boisées des collines de Perier pour une meilleure protection de la TVB et des grands paysages de Marseille
- Dans la zone Nt du Mont Rose, ne pas créer de nouveaux droits

3.9 THEME : RISQUES

3.9.1 *ORIENTATION DANS LE PADD*

Connaitre les risques

Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques la maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées est un enjeu majeur que doit traduire le PLUi.

Pour cela, le PLUi a mobilisé toutes les connaissances : les Plans de Prévention de Risques, les « Porter à Connaissance » de l'Etat (PAC), et en l'absence de plans de prévention, le PLUi renvoie aux autres études menées.

Dans le dossier du PLUi on trouvera toutes ces informations.

Enjeux dans les zones soumises aux aléas des inondations

Le risque inondation est un risque naturel majeur dans le Territoire de MPM.

Sept PPRI sont d'ores et déjà arrêtés, et concernent les communes de Marseille, Cassis, Gémenos, Marignane, Plan de Cuques, Saint-Victoret et Septèmes- les -Vallons.

Le risque inondation est apprécié à trois niveaux :

- Les zones inconstructibles
- Les zones à prescriptions renforcées
- Les zones à prescriptions simples.

Enjeux dans les zones soumises aux aléas des feux de forets

Le Territoire connait un risque feux de forêt important et l'enjeu pour le PLUi est de mettre en œuvre les prescriptions les mieux adaptées pour limiter les conséquences sur les biens et les personnes.

Les zones d'interface dites ville-nature ou les zones en frange des massifs forestiers sont particulièrement soumises aux aléas des feux de forêts et font dans le cadre du PLUi l'objet de réglementations visant à mieux les protéger et à réduire le risque tout en améliorant leur accessibilité.

Un seul PPRIF arrêté est celui de Carnoux. Ceux d'Allauch, Marseille et Cassis sont approuvés.

Enjeux dans les zones soumises aux mouvements de terrains : éboulements, effondrements, glissements et recul des traits de cote

Le PLUi a pris en compte ces risques en reprenant soit les études antérieures des communes soit les PAC de l'Etat et les 18 PPR sur les mouvements de terrain et les mouvements liés à l'argile et aux cavités qui concernent les communes d'ALLAUCH, CARNOUX, ENSUES, GEMENOS, GIGNAC, LE ROVE, MARIGNANE, MARSEILLE, PLAN DE CUQUES, SAINT VICTORET, SAUSSSET, et SEPTEMES.

L'urbanisation doit être soit interdite soit limitée eu égard aux risques de mouvements de terrain.

Différents niveaux de prescriptions ont ainsi été définis.

Enjeux dans les zones soumises aux risques technologiques

Le PLUi a pris en compte dans la maîtrise de l'urbanisation les risques industriels pour éviter d'aggraver l'exposition des personnes et des biens à ces risques dans le cadre des périmètres de protection définis par les PPRT existants.

3.9.2 *ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE*

Les observations relatives au thème des Risques ne sont pas les plus nombreuses.

Les requêtes du public ont soulevé des problèmes sur :

- la traduction des zonages de risques dans les documents graphiques du PLUi
- la prise en compte du risque inondation
- les contraintes liées au risque de feu de forêt.

CARRY-le-ROUET

Pour l'OAP du Regagnas, les critiques rejoignent les remarques de l'Etat qui considère que cette OAP ne peut être autorisée telle qu'elle au titre du risque feux de forêt.

Les pétitionnaires ont fait valoir des erreurs graphiques relatives aux risques inondations et feux de forêt sur la planche Ouest 33 et noté que le Vallon du Rouet semble n'avoir pas été considéré comme soumis à un aléa fort, bien qu'il ait été à plusieurs reprises concerné par des inondations.

D'une manière générale les requêtes demandent une meilleure prise en compte des risques pour les zonages concernés.

Enfin une requête est opposée au zonage défini pour le risque éboulement.

La Commune, elle-même, a demandé des corrections de tracé et, un renforcement des zones inconstructibles et à prescriptions renforcées pour les zones inondables.

SAUSSET-LES-PINS

Les requêtes font valoir à juste titre les risques importants d'inondations comme à Carry du fait des vallons encaissés dits Vallats et du phénomène de ruissellement qui inonde les zones basses de la commune lors d'épisodes pluvieux importants. Les pétitionnaires font valoir que les travaux importants réalisés sont insuffisants.

ENSUES-LA-REDONNE et LE ROVE

Les requêtes concernent les inondations, les incendies de forêts et les mouvements de terrain. Elles contestent les zonages de risques.

Des travaux réalisés en 2010 sur la commune du Rove pour la prévention des inondations n'ont pas été suivis d'effet pour la modification du zonage. Ces dernières sont basées sur une étude antérieure aux travaux.

CHATEAUNEUF-LES MARTIGUES

Une requête demande de reporter les servitudes liées aux oléoducs sur les planches graphiques.

Une autre demande concerne le PPRT et des corrections qui devraient être faites.

MARIGNANE

Les requêtes demandent la transcription des zonages du PPRI et des servitudes liées aux oléoducs, sur les planches graphiques du PLUI, concernant notamment La Cadière.

Parmi ces requêtes, certaines demandent la mise en conformité d'extensions récentes de magasins selon les prescriptions du PPRI. D'autres contestent le nouveau zonage de risques déterminé par le PPRI par rapport à celui qui avait été retenu dans le PLU.

SAINT VICTORET

Les requêtes demandent le classement en N des terrains le long des berges de La Cadière et du Raumartin et la transcription exacte et précise du zonage du PPRI toujours le long des berges de la Cadière et de son affluent le Raumartin, car la transcription faite est inexacte et erronée.

Une requête demande de respecter la trame Vert Bleu (TVB) sur la commune.

L'OAP SVT-03 La Barbière qui se situe en partie en zone inondable a retenu l'attention compte tenu des risques inondations et incendies feux de forêt.

MARSEILLE

La Mairie de Marseille a déposé un dossier d'observations important pour l'aménagement et la requalification des berges de l'Huveaune.

Les requêtes du public concernent la demande de création de bassins de rétention et de retenues collinaires dans le massif des Calanques. Ce type de demande a aussi été formulé par la Mairie du secteur 7 pour ce qui concerne ce secteur.

L'OAP de la Cité Radieuse (OAP-4 CITE RADIEUSE/MICHELET) a fait l'objet de requêtes nombreuses. Elles relèvent que le zonage du PPRI n'est pas pris en compte dans le zonage des planches graphiques du PLUi, qu'il y a incohérence entre les deux zonages.

Dans d'autres arrondissements de Marseille, notamment le 13ème et 14ème, la même critique a été formulée.

Des requêtes de riverains s'opposent aux travaux d'aménagements prévus le long du ruisseau des Aygalades.

Pour le risque feux de forêts les requêtes du public soulèvent l'incohérence entre le PPRIF de Marseille et le zonage de planification du PLUi. D'autres pétitionnaires contestent le zonage du PLUi dans ses interdictions ou prescriptions relative au feu de forêt. Ils demandent une modification du zonage dans la mesure où des aménagements ont été réalisés améliorant la « défendabilité » de leurs habitations.

Trois requêtes concernent les zones inondables et les prescriptions de constructibilité en rez-de-chaussée, l'application de la Loi Littorale et le recul des bâtiments en bord de mer.

SEPTEMES-LES-VALLONS

Seule la Commune a fait part d'observations visant à modifier des zonages en fonction du risque feux de forêt et à constater la prise en compte au PLUi d'un avis de l'Etat relatif au risque inondations.

ALLAUCH

Quelques requêtes demandent des droits à construire sur le secteur des Gourres qui serait cependant soumis à un risque d'éboulements.

PLAN-DE-CUQUES

Une pétition de l'Association « ADRIJ » comporte 25 signatures de riverains du Jarret qui s'opposent aux ER préconisés par le PLUi pour les travaux d'aménagement du Jarret.

ROQUEFORT-LA-BEDOULE

Deux requêtes concernent une contestation de zonage rouge inondation pour deux parcelles contigües.

LA-CIOTAT

Une demande de mise à jour du zonage risque inondation a été porté à l'enquête se basant sur des études qui concluent à un risque moindre.

CEYRESTE

La Commune a demandé des changements de zonage en zone inondable afin de limiter les constructions et de classer Ns.

CASSIS

Des requêtes du public contestent le zonage inondation appliqué par le PLUi, l'une d'entre elle estime qu'il y a une erreur matérielle de retranscription entre la planche graphique du PLUi et le zonage du PPRI.

Comme indiqué au PV des Observations, des pétitionnaires contestent l'OAP du Bestouan en raison de l'exposition au risque incendie de forêt et de son aggravation si ce projet devait prendre forme. Le PPRI indique également un risque inondation.

3.9.3 *REPONSE DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE AUX OBSERVATIONS DU THEME : RISQUES*

La problématique du risque donne lieu à de nombreuses requêtes qui aborde soit les Plan de Prévention des Risques (PPR) et leur relation avec le PLUi, soit la prise en compte des risques directement au titre du PLUi. Des éléments de réponse aux principales problématiques liées aux risques soulevées lors de l'enquête

publique sont apportés ci-dessous.

Applications des principes réglementaires des PPR et des Portés à Connaissance (PAC), et lien entre PPR et PLU

Les PPR sont des servitudes d'utilité publique. Le code de l'urbanisme prévoit leurs inscriptions en annexe du PLUi et non dans le document règlementaire lui-même. Cette position permet de faciliter leur lecture et leur évolution. A noter que le PLUi délimite des enveloppes à l'intérieur desquelles s'appliquent des PPR, afin d'informer les lecteurs du document d'urbanisme qu'à l'intérieur de ces périmètres, il convient de se référer aux annexes pour consulter précisément à quel type de risque sont confrontés les terrains et quelle réglementation du PPR s'applique.

En outre, sur le plan procédural, un arrêté de mise à jour suffit pour incorporer ou modifier annexe du PLUi alors qu'une modification serait nécessaire pour les évolutions réglementaires du risque si elles étaient traduites dans les documents graphiques et le règlement du PLUi.

Ce sujet de l'évolution des deux documents revient souvent, en particulier en lien avec les travaux demandés, voir exigés pour les PPR. La Métropole a choisi de différencier son zonage du PLUi du zonage « risque ». Ce dernier est traduit par une prescription qui se superpose au zonage. Si des travaux permettent une évolution du PPR, le zonage du PLUi s'appliquera sans restriction. Cependant, et principalement pour le risque incendie, les contraintes du risque rejoignent souvent celles liées aux contraintes urbaines (étalement urbain, voirie inadaptée, éloignement des centralités et des équipements…). Le zonage UM1 (zonage de maîtrise de l'urbanisation) ou Nh (zone naturelle « habitée ») n'ont souvent pas vocation à être modifiés même après réalisation de travaux d'amélioration de la défendabilité (travaux avant tout réalisés pour améliorer la situation des habitants actuels et non pas pour accueillir de nouveaux résidents).

Renforcer les principes règlementaires des zones à risque du PLUi

Le règlement des zones à risques s'appuie sur des travaux menés conjointement avec le pôle Risques de l'État. Les prescriptions sont adaptées aux types et aux niveaux de risque et n'ont pas pour vocation de rendre systématiquement tous les territoires impactés inconstructibles. Une graduation dans les mesures règlementaires permet d'aller de l'inconstructibilité à une adaptation de la constructibilité à l'aléa et ce sur tous les risques.

Justifier l'inconstructibilité du front de mer

L'Etat a porté à connaissance de la Métropole une étude sur le risque de recul du trait de côte (BRGM, mars 2014). Compte tenu de l'impossibilité de prévoir des protections pérennes face à l'érosion marine, une zone inconstructible a été instaurée sur les secteurs identifiés par cette étude.

Modifier les zones à risques

Pour la délimitation des zones à risque, le PLUi s'appuie sur des études réalisées par des bureaux d'études spécialisés dans chacun des domaines (inondation, feu, mouvement de terrain). La Métropole n'a pas la compétence nécessaire pour remettre en cause le travail de ces experts. Aucune suppression ou augmentation de zones à risque ne pourra être réalisée sans nouvelles études. Toutefois, il est envisageable que de nouvelles études ou des mises à jour d'études existantes soient élaborées et donc prises en compte lors des modifications ultérieures du PLUi.

3.9.4 *AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PACA (MRAE)*

La MRAe note « l'absence de documents décrivant la démarche qui a conduit aux choix d'urbanisation retenus par le PLUi au regard d'éventuelles autres options qui auraient permis de limiter l'exposition des populations aux conséquences des feux de forêts ainsi que l'exposition des massifs forestiers au risque de départ de feu accidentel ».

Elle note aussi « l'absence de documents démontrant de manière précise comment, compte tenu des choix

de localisation de développement urbain, le projet propose de maîtriser ces risques, en tenant compte de la spécificité de chaque site (densité urbaine et forestière, déclivité du terrain, etc…) L'énoncé de principes généraux, comme l'indispensable mais peu innovante mise en place d'une zone tampon inconstructible, ne peut constituer une réponse suffisante à cette importante préoccupation »

Elle rajoute « sur le plan particulier et opérationnel, il apparait que l'aménagement de certaines OAP (Allauch par exemple) prévoit un développement de l'urbanisation à proximité immédiate et en imbrication de zones boisées suffisamment étendues. En conséquence il apparait que le projet va à l'encontre de l'objectif de prévention des risques liés aux feux de forêts, sous le double aspect de l'exposition de la population et de la vulnérabilité des massifs ».

La MRAE conclut ce court exposé sur les risques naturels par une recommandation n°28 : « Démontrer que le PLUi n'accroit pas l'exposition des populations et des milieux aux incendies de forêts, et proposer des mesures pour éviter ou réduire ces risques ».

REPONSE DE MARSEILLE - METROPOLE

La Métropole répond que l'extension des zones urbanisées est en continuité de l'urbanisation existante et qu'elle vient par la même protéger les secteurs actuellement en contact direct avec le feu .Il n'y a donc pas augmentation de la population soumise aux risques, mais au contraire une réduction de la vulnérabilité globale. En effet la Métropole précise que les « anciennes zones urbaines ont été réalisées sans prescriptions et sont donc particulièrement sensibles au risque feu, alors que les nouvelles zones intègrent de nombreuses prescriptions présentes dans les dispositions générales afin de réduire le risque ».

La Métropole rappelle par ailleurs que la CDEPNAF a donné un avis favorable avec quelques réserves au projet de PLUi.

3.9.5 *AVIS DES PPA ET PPC*

3.9.5.1 *AVIS DU PREFET - DDTM*

Risques Feux de Forêts

Pour le *risque incendie de forêt,* le PLUi n'a pas utilisé la carte d'aléa départemental de 2014. La métropole a choisi d'appliquer des espaces « tampons » par rapport aux massifs pour édicter les principes de prévention. Cette méthode forfaitaire ne tient pas compte des paramètres de l'aléa feu de forêt (végétation, topographie, historique des feux). Cet écart de méthode conduit à autoriser la construction de parcelles en aléa très fort à exceptionnel qui devraient resterinconstructibles.

Risques Inondations

Pour *le risque d'inondation,* des éléments du porter-à-connaissance de l'État relatif au PLUi (cartographie des zones potentiellement inondables et hydro-géomorphologie) n'ont pas été mobilisés, et non complétés. Aucune mesure de prévention n'a été prise dans ces secteurs urbanisés ou à urbaniser du PLUi, en particulier, sur les vallons associés à des petits bassins versants très réactifs qui représentent un danger important.

Des secteurs inondables réglementés par le PLUi s'appuient sur d'anciennes études communales.

En revanche, la caractérisation de l'aléa inondation en fonction des hauteurs et vitesse de l'eau ne correspond plus au standard actuel. Elles n'ont *pas* été retravaillées et conduisent par conséquent à autoriser des constructions dans des zones qui devraient être classées en aléa fort. Pour la seule commune de Marseille, cela représente une surface de 33 hectares pour une étendue réglementée par le PLUi d'une centaine d'hectares.

Sur le *risque d'inondation,* bien que la méthode figure dans le PADD, le PLUi ne permet *pas* de préserver les champs d'expansion des crues. En effet, le PLUi a transposé trois niveaux de prévention

uniquement sur la base de l'intensité de l'aléa, conduisant ainsi à autoriser de nouvelles constructions dans les zones non urbanisées inondables contrairement à ce que prévoit le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI).

Risques géologiques-mouvements de terrain

Sur la commune de Marseille plus particulièrement, le PLUi ne prévoit qu'un régime de prescription pour les phénomènes de *mouvement de terrain.* Il est étonnant qu'aucune mesure conservatoire n'ait été prise sur des sites ayant connu des désordres importants (démolition du multiplex à Grand littoral, lotissement de la Valentelle) qui justifient des mesures plus strictes.

Pour les *risques d'instabilité sur les falaises côtières,* la connaissance du BRGM dans le porter-à-connaissance de l'État n'a été que partiellement traduite dans le PLUi.

En reposant sur des zonages de prévention spécifiques et distincts du zonage de planification, le PLUi présente parfois des contradictions en affichant une zone constructible d'un côté tout en édictant un principe de prévention contraire d'un autre. C'est le cas notamment sur des secteurs couverts par des plans de prévention des risques d'inondation (PPRi).

A moyen terme, la finalisation des études hydrauliques du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) par la Métropole, attendue postérieurement à l'approbation du PLUi, permettra d'affiner la connaissance du risque d'inondation sur certains de ces secteurs.

3.9.5.2 *AVIS DU CONSEIL REGIONAL PACA*

Le Conseil Régional considère qu'il faut limiter, et non seulement maîtriser, l'urbanisation en zones soumises aux risques de mouvements de terrain.

Il demande que soit figuré sur les planches graphiques le zonage des PPRT, notamment sur Marseille pour le site d'Arkema-Saint Menet.

3.9.5.3 *AVIS DU PARC NATIONAL DES CALANQUES (PNC)*

Le PNC demande des justificatifs techniques sur les nombreux emplacements réservés pour les retenues collinaires et bassins de rétention au sein du PNC. Il s'oppose aux ER pour ces retenues et bassins de rétention situés en cœur du parc.

La protection des inondations des espaces urbains en frange des espaces naturels doit être assurée à l'intérieur des zones urbanisées.

Il s'oppose à toute artificialisation en fond de vallon en interface des zones construites compte tenu de la richesse écologique de ces espaces.

Il est opposé en matière de risques incendie à des pistes de contournement dans les espaces de cœur du parc : Il estime que c'est à l'urbanisation de prévoir les moyens d'accès adaptés aux services de secours.

3.9.5.4 *AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA SAINTE BAUME*

Le Parc fait valoir que la Commune de Gémenos a signé la Charte du Parc et son Plan, et qu'en conséquence le PLUi concernant Gémenos doit être conforme aux objectifs de la Charte.

L'OAP Le Coupier n'aborde que très peu le risque inondation existant sur la partie Sud de la zone AU1. Or, 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 (ex : voirie) participeront à l'imperméabilisation de la zone. Une attention particulière doit donc être portée de manière à ne pas accentuer le risque existant.

3.9.5.5 *AVIS DU SDIS 13 ET DU BMPM*

La DECl institue un règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie. Il convient d'ajouter un paragraphe dédié dans les articles 13 « Desserte par les réseaux » propre à chaque zonage du PLUi, indiquant que : « Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de DECl en vigueur ».

Le SDIS demande des modifications sur le règlement écrit. Il trouve que la représentation graphique des risques n'est pas pertinente en terme de lisibilité.

3.9.6 *APPRECIATION PARTIELLE DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LE THEME : RISQUES*

Pour les risques inondations on constate qu'il y a deux types différents de réclamations de la part du public :

- Concernant les requêtes des riverains du Jarret et des Aygalades s'opposent aux ER pour l'aménagement des berges. Le bienfondé de ces travaux doit être apprécié par les services compétents.
- Sur Marignane et Saint-Victoret, des requêtes ont demandé l'application stricte et précise du zonage de prévention concernant la Cadière et le Raumartin.

  Concernant les OAP des Barbiéres et d'Empallières : cf. Conclusion Partie « Urbanisme opérationnel ».
- Sur **Marseille, l'OAP sur la Cité Radieuse** a fait l'objet de requêtes : cf. Conclusion Partie « Urbanisme opérationnel ».
- Pour les communes de **Sausset et Carry**, les requêtes abordent la question du risque inondation au niveau des « vallats » côtiers très réactifs et demandent des études complémentaires
- Sur la commune de la Ciotat, les pétitionnaires des ex-campings de Lou Pantai et de Castel Joli demandent le changement de zonage prévu Nh au PLUi en zone constructible. Ors ces secteurs sont peu desservis en réseaux, peu urbanisés et n'ont pas vocation à être davantage urbanisés d'autant qu'ils sont soumis au risque de feux de forêt et dans le périmètre « inconstructible » eu égard à ce risque.
- A **Cassis, l'OAP du Bestouan** a fait l'objet d'un grand nombre de requêtes considérant que les projets portés par cette OAP aggravent la vulnérabilité du secteur du point de vue des risques feux de forêt et inondations. L'OAP devra préciser les mesures prises pour remédier à ces risques.

  Voir également le Thème « Urbanisme opérationnel ».
- A **Carry-le-Rouet, l'OAP du Reganas** a fait l'objet de critiques de la part du public. En effet l'espace prévu par ce projet est soumis à un risque feux de forêt fort et se trouve aujourd'hui dans un secteur peu ou pas construit qui devrait normalement se voir être classé N et non AUH.
- A **Ceyreste**, le projet d'implantation d'un Parc photovoltaïque, situé en zone naturelle et en zone d'aléa très fort feu de forêt, est contesté.

Le PLUi doit être, de manière générale, en cohérence avec les PPR. Les zones ouvertes à l'urbanisation et relevant d'OAP, exposées aux risques d'incendie de forêt, devront intégrer des conditionnalités en termes de formes urbaines non vulnérables et d'équipements de défense incendie.

A la suite des observations relatées ci-avant, la commission d'enquête émet les suggestions suivantes :

- le PLUi doit mettre à disposition du public, tous les documents et les cartographies associées traduisant la prise en compte des risques
- Le règlement du PLUi doit intégrer la réglementation préfectorale sur la Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI). Ce règlement DECI a été pris en application de la loi n°2011-525 du 17/05/2011

- Quand il existe des études hydrauliques mais pas de PPRI, le PLUi doit s'appuyer sur la grille en vigueur dans les PPRI du département pour définir le niveau de l'aléa
- Dans les zones actuellement peu ou pas urbanisées, la règle générale doit être l'interdiction d'implantation de nouveaux enjeux dans les zones inondables. Cette inconstructibilité doit être transcrite dans les zonages de prévention. Cependant dans les zones ouvertes à l'urbanisation (AU strict comme ouverte), l'ouverture à l'urbanisation est possible mais devra intégrer des conditionnalités relatives au risque inondation qui comprendront notamment une étude hydraulique précise de l'aléa (si ce dernier n'est pas établi) et la réalisation d'aménagements et ouvrages hydrauliques nécessaires.
- Les OAP doivent intégrer les risques inondations.
- Dans les vallats ou vallons extrêmement nombreux sur le territoire, associés à de petits bassins versants, qui sont très réactifs en cas de fortes pluies et qui ont fait l'objet notamment de PAC de l' »Etat, la bande d'inconstructibilité de 5 m, de part et d'autres de l'axe d'écoulement des eaux, repéré sur le règlement graphique et physiquement identifiable sur le terrain (fossés, ruisseaux, vallons les plus souvent à sec) est insuffisante au regard de leur dangerosité avéré en maint circonstance dans la région méditerranéenne et doit être réévaluée substantiellement.
- Reclasser en Ns, le secteur Ne du projet de parc photovoltaïque

Et plus particulièrement

- Changer de zonage des secteurs ex-campings de Lou Pantai et de Castel Joli de La Ciotat pour qu'ils soient inconstructibles comme l'exigent les services de l'état.
  Bien que la commune est tout mis en œuvre pour sécuriser les lieux, ces secteurs à risque incendie, mal desservis et avec des réseaux insuffisant, n'ont pas vocation à être davantage urbanisés. Ils doivent donc être classés en zonage Nh comme aux alentours

3.10 THEME : URBANISME GENERAL

Ce chapitre concerne les règlements écrit et graphique.

Le règlement graphique prime sur le règlement écrit des zones. Ainsi, à défaut d'indication sur le règlement graphique, c'est le règlement écrit des zones qui s'applique.

Le présent règlement écrit est composé de quatre tomes.

Nous traiterons dans ce paragraphe du règlement des zonages dits généraux écrits et graphiques, soit le tome L « règlement » qui comporte les dispositions générales et les différents zonages d'urbanisations communs aux 18 communes ainsi que les différentes planches graphiques.

Le règlement comprend des dispositions générales s'attachant à décrire la forme urbaine, ses implantations au regard des dessertes ou des éléments paysagers, tout en prenant en compte les risques et les nuisances.

3.10.1 *ORIENTATION DANS LE PADD*

Le règlement écrit propose 13 zonages complétés par les OAP et d'autres règlementations qui décrivent les règles inhérentes à l'habitat, à l'activité, aux espaces naturels et agricoles, aux divers équipements publics et d'intérêt collectif.

- Les zonages, traitant les formes urbaines les plus denses, se situent sur le centre de Marseille, définie comme polarité principale. Les deux autres polarités de la Ciotat et Marignane offrent des droits à bâtir plus mesurés.
- Les zonages règlementaires ont pour objectif de valoriser le tissu historique et patrimonial du centre-ville, avec une distinction notable de la hauteur des immeubles entre le centre-ville marseillais (Zone UA) et les autres centralités.
- Les autres centralités concernées essentiellement par les UB, UC, UP, intègrent un renouvellement urbain plus mesuré, tout en offrant des dispositions règlementaires pour le commerce de proximité, le développement d'activités touristiques, d'équipements publics nécessaire à la vie courante.
- Afin de limiter la consommation d'espaces et protéger l'armature naturelle du territoire, composée de cours d'eau, d'espaces naturels, forestiers et agricoles, le zonage est défini pour valoriser et défendre un écrin vert, bleu et jaune (agricole) : Le règlement du zonage agricole (A1 et A2) est de nature à répondre aux objectifs de préservation des grands équilibres territoriaux en interdisant toute construction. Toutefois diverses dispositions de nature à favoriser l'activité agricole doivent réinterpréter cette interdiction.
- Le zonage N et ses 5 déclinaisons complétées par la légende des planches de zonage, répondent également aux différentes situations des espaces à protéger.

3.10.2 *ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE*

Le thème « URBANISME » regroupe le plus grand nombre de requêtes.

Les requêtes ont été formulées, notamment, par le conseil de territoire MPM, les communes associées et les mairies de secteur de la commune de MARSEILLE.

Pour une grande majorité les requêtes ont un caractère particulier voire personnel et tendent le plus souvent à obtenir des droits à construire ou augmenter ces droits sur une parcelle.

Il ne sera fait état, ci-après, que des tendances à portée générale qui se dessinent à l'analyse des requêtes.

A l'échelle territoriale :

- Comment atteindre les objectifs annoncés ? Le rapport du PLUi ne permet pas de mesurer le potentiel de densification et de justifier la consommation d'espace de 405 ha à l'échelle du territoire ;

- Créer des emplacements réservés pour le logement social ;
- Demande de constituer des réserves foncières avec des servitudes ou emplacements réservés ;
- Abaisser la densité en centre-ville ainsi que la hauteur des constructions ;
- Pas de construction d'immeubles dans des quartiers pavillonnaires ;
- Les planches graphiques et OAP doivent traduire les servitudes et emplacements réservés ;

Le présent thème traite principalement des règles relatives aux constructions (emprise aux sols, hauteurs, norme de stationnement).

A. BASSIN OUEST

CARRY LE ROUET

Ils s'opposent à la consommation foncière du Reganas, sauf 1 requête qui demande plus de logements sociaux

D'une manière générale les droits à bâtir devraient intégrer les bâtiments HQE (Haute Qualité Environnementale).

CHATEAUNEUF LES MARTIGUES

Parmi les demandes de changement de zonage, certaines concernent des activités économiques dont les terrains d'assise sont classés en zone agricole.

Les habitants du quartier de la Mède souhaitent le maintien du zonage pavillonnaire plutôt que celui de centre de village.

D'autres problèmes évoqués sont relatifs à la gestion des interfaces du bâti avec les zones adjacentes, à la hauteur des constructions destinées à l'activité économique (la Moute) et aux prescriptions de zonage (zonage agricole mité par l'activité économique et l'urbanisation).

GIGNAC LA NERTHE

Deux requêtes portent sur une diminution d'une marge de recul, les demandeurs pensant à une marge architecturale.

Vingt-trois requêtes concernent des demandes de changement de zonage de zone agricole en zone constructible, deux requêtes concernent des parcelles toutes classées en A2.

Une requête demande l'ajout ou la suppression de périmètres de ZAC, identifiés comme des erreurs matérielles.

LE ROVE

Le déclassement des zones Ue est demandé.

MARIGNANE

La commune souhaite développer l'activité économique et touristique dans le secteur du Jai. Une zone UEt1 a été créée en ce sens et le règlement correspondant prévoit une hauteur de 16 m. Or le document graphique impose un vélum réglementant la hauteur des façades à 10 m. La commune souhaite sa suppression.

SAINT VICTORET

Les hameaux Sybilles et Amphoux sont dans un secteur agricole où il n'y a plus d'agriculture, 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). Le CIQ Sybilles-Amphoux et des habitants demandent que cette réalité soit reconnue et que le zonage change pour une mixité habitat et petits commerces. Le CIQ et les habitants s'étaient opposés au développement d'activités logistiques.

Une demande de changement de zonage UEb1 en UEc2 concerne une zone classée en zone d'activités

économiques principalement dédiées aux activités industrielles, logistiques et de bureaux. Mais l'environnement de cette zone pose déjà des problèmes (circulation, accessibilité, etc.).

Par ailleurs, les problèmes évoqués sont relatifs à la gestion des interfaces du bâti avec les zones adjacentes, à la hauteur des constructions destinées à l'activité économique et aux prescriptions de zonage (le zonage agricole est mité par l'activité économique et l'urbanisation).

SAUSSET LES PINS

On note la demande de changement de zonage (UCt2 dans le PLUi, petit collectif) pour les Esperons (avec logements sociaux) et Joliot-Curie.

D'autres demandes tendent à obtenir un changement de la zone touristique (Jules Moulet AT 281), en zone pavillonnaire.

On observe également une opposition à la consommation foncière avec une demande de changement d'une zone AU1 (parcelle surplombant le Grand Vallat) en zone NS ou EVP littoral ou encore UCt2.

Enfin la commune souhaite changer une parcelle en UQP en zonage commerce et service.

B. BASSIN CENTRE

Une forte tendance se dégage dans l'ensemble du bassin centre, pour freiner l'urbanisation et les promoteurs qui exercent une forte pression sur le foncier. Les habitants veulent moins de nouveaux projets, moins de densité, moins de hauteur, moins de concentration, moins de circulation, moins de nuisances et une meilleure de qualité de vie.

Cette opinion s'exprime à la fois dans le centre-ville où les habitants déclarent « étouffer », dans les quartiers périphériques qui voient les constructions se multiplier et dans les communes limitrophes qui déclarent ne plus pouvoir sortir aux heures de pointe.

Cette urbanisation rapide effraie les habitants qui la trouvent injustifiée au regard des dispositions du SCOT et contraire aux objectifs du PADD qui prône « la nature en ville ».

Ce ressenti suscite de nombreuses réactions pour se protéger de cette « sur-densification » : demandes de changement de zonage au profit d'une zone riveraine de plus faible hauteur ou de réduction des densités. Plusieurs projets ou permis de construire sont ainsi contestés par les riverains pour des raisons, de hauteur, de perte d'ensoleillement, de vis-à-vis, de modification du paysage urbain.

Les mêmes réactions se produisent à plus petite échelle dans les communs périphériques où des habitants s'opposent à un immeuble jugé trop haut par rapport à l'habitat riverain.

Ce mouvement se manifeste à l'échelle des noyaux villageois marseillais (Sainte Anne, Rue Jean, la Timone…) qui demandent de réduire les hauteurs dans un périmètre homogène autour du centre pour préserver l'identité du quartier mais il se retrouve également dans tous les quartiers pavillonnaires du bassin centre qui craignent d'être surplombés par des immeubles de plus grande hauteur.

ALLAUCH

Zone des RASCOUS, le collectif Blacassins/Tirane demande un polygone d'implantation et de restriction de hauteur (R+1).

Des requérants s'interrogent sur les incidences de consommation d'espace.

MARSEILLE

Arrondissement 1

Les requérants déplorent l'absence d'une OAP dans le 1er arrondissement, l'absence de traitement dans le PLUI des logements sociaux et des espaces verts.

Arrondissement 2

Les pétitionnaires demandent l'interdiction de construire sur les parcelles affectées par la pollution créée par les navires à l'ancre au port.

La mairie du 2ème secteur réclame un emplacement réservé (pour espaces verts et équipements) bd des

Dames (station-service devant cesser son activité).

Arrondissement 3

La mairie de secteur souhaite que les documents d'urbanisme réservent les emprises nécessaires à la création d'espaces verts et équipements (40, rue Loubon et au carrefour du bd Crémieux et de la rue Caravelle).

Dans le quartier de Saint Mauron, les demandes tendent à ne pas modifier le zonage de UBt1 à UA1 pour garder le « noyau villageois » avec des habitations de R+1 maximum et de ne pas supprimer les ER 089 et 090 pour conserver les commerces de proximité dans le noyau villageois. Une pétition s'oppose à la création d'une voie (Plombières-Bellevue).

Une autre pétition (12 signataires) s'oppose à un emplacement réservé pénalisant les commerces de proximité à la Belle de Mai.

On note également une demande de suppression de la réservation V088 et une modification de la réservation QV060. La mairie de secteur s'associe à cette demande et demande la remise en place du linéaire de protection des commerces et de l'artisanat.

L'association des locataires Turenne Matei demande le déplacement des projets de construction autour de la Porte d'Aix (compétence de l'EPAEM Euro méditerranée).

Arrondissement 4

Rues Figuière/Roux, trente-six requêtes demandent un sursis à statuer sur un permis de construire. D'autre part, dans ce quartier où les rues sont étroites, sinueuses et 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.

Rue Jean, cinq requêtes demandent de préserver le caractère de faubourg villageois et le cadre de verdure, en particulier pour le projet immobilier en cours. Les requérants souhaitent un zonage UBt2 pour toute le rue Jean pour des raisons d'harmonie architecturale.

Les habitants du noyau villageois (Rue Jean) demandent de réduire les hauteurs dans un périmètre homogène autour du centre pour préserver l'identité du quartier.

Les demandes tendent aussi à une révision à la baisse de la densité, Avenue Saint Barnabé, Rue Jean.

Arrondissement 5

Quartier de LA TIMONE, les requérants demandent 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.

Les habitants des noyaux villageois (La Timone) demandent de réduire les hauteurs dans un périmètre homogène autour du centre pour préserver l'identité du quartier.

Quatre requêtes contestent les prescriptions pour le traitement des rez-de-chaussée commerciaux en UAp qui banalisent Marseille (Revoir les prescriptions concernant les devantures de commerces, les stores, les volets, l'aspect extérieur des constructions).

Arrondissement 6

Ils se plaignent des quartiers trop denses, des immeubles trop hauts, des conditions de circulation difficile et du manque d'équipements et d'espaces verts. Ils demandent d'instaurer une hauteur maximale.

Dans les hauts de Breteuil, les habitants demandent le changement de zonage de l'ancien couvent de Sœurs franciscaines (hauteur limitée à 10 m) et la suppression du linéaire prescrivant la hauteur au droit du domaine).

Arrondissement 7

Plusieurs requêtes s'opposent à l'urbanisation éventuelle de bâtiments désaffectés et espaces en friche au Frioul mais aussi au projet SOLEAM concernant l'anse du Pharo (9 requêtes dénoncent : la hauteur des immeubles masquant la vue sur la mer, la présence de grues sur la plage, les risques de pollution, le bruit et l'encombrement de l'étroit chemin d'accès à la plage).

On note une forte opposition à la modification de zonage demandée (passage de URI en UR2 avec une hauteur de 12 m) pour le projet hôtelier du château des Alpines au Roucas Blanc (180 chambres, résidence hôtelière et centre des congrès). Requête accompagnée d'une pétition de 10 signataires et de 20 autres requêtes individuelles.

Arrondissement 8

Le quartier Sainte Anne, constitué d'un habitat pavillonnaire autour d'un noyau de commerces et services de proximité, voit se multiplier les nouvelles opérations immobilières avec des hauteurs de six ou sept étages qui dénaturent le paysage urbain. La multiplication des nouveaux immeubles qu'ils qualifient d'« architecture banale » n'est pas bien accueillie. Les habitants demandent de réduire les hauteurs dans un périmètre homogène autour du centre pour préserver l'identité du quartier.

De nombreux changements sont sollicités pour des équipements publics divers (Borely, Hippodrome, Parc Chanot) et pour des équipements d'enseignement (école, lycée, institut de formation, université des métiers de la mer).

Une dernière catégorie de requêtes au contraire concerne les demandes de déclassement avec une constructibilité à la hausse pour valoriser les opérations de promotion immobilière.

Arrondissement 9

Dans certains secteurs (environs du boulevard Michelet, chemin de la Chaine, boulevard du Redon et traverse de la Seigneurie), les habitants refusent toute densification avant que les problèmes d'accessibilité et de voirie soient réglés. Les nouvelles constructions doivent être autorisées après que les équipements, les services, les voies et les parkings aient été réalisés.

Arrondissement 10

Noyau villageois de la Timone : de nombreuses requêtes soutenues par l'association « Timone noyau villageois » demandant que les zones UAe3 (évolution des tissus urbains centraux avec une hauteur maximale de 25 m) et UB3 (13 m) du projet de PLUi soient 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).

Une douzaine de particuliers demande de conserver le retrait sur la rue en cohérence avec les anciennes constructions, d'autres de modérer les hauteurs (UP 1 au lieu de UP3) à proximité du canal (U 430).

On observe une opposition ferme à la fragmentation du zonage du noyau villageois et une demande unanime de limiter la hauteur des immeubles à 10 m. Il convient de traiter les cas particuliers (lotissement des Mélèzes, et le secteur des rues d'Orient, d'Algésiras …) et plus généralement il semble nécessaire d'effectuer une opération de restructuration en profondeur des voiries et stationnements.

Une pétition accompagnée de quelques demandes individuelles, souhaite limiter la largeur du chemin des Prud'hommes et son classement en zone UP 2.

Arrondissement 11

Une requête est relative à l'évolution défavorable du zonage UM1 qui passe de constructible au PLU à inconstructible dans le projet de PLUI

Concernant le zonage Uec le Groupe CASINO demande un allègement des coefficients Espaces Verts (EV) et d'emprise au sol.

Arrondissement 12

Un collectif indique que le 12ème arrondissement de MARSEILLE a accueilli 15% des nouveaux logements depuis 2016 alors qu'il ne représente que 6% de la surface de la ville. 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 et de l'association des locataires du square Hopkinson.

Compte-tenu de l'argumentaire avancé le collectif demande une réflexion globale sur la situation du 12éme et un arrêt de toute construction nouvelle ou projet structurant non intégré à cette réflexion.

Le CIQ de Beaumont Plateau réitère sa demande dans une requête spécifique: « il demande de requalifier, dans 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.

Un nombre conséquent de particuliers s'associe à ces requêtes.

Weldom et Gifi libèrent deux grandes surfaces situées au sommet d'une colline qu'il est prévu d'urbaniser. Les riverains se sont mobilisés pour préserver la morphologie de ce quartier pavillonnaire. La demande de diminution de densité du projet est soutenue par huit requêtes.

Arrondissement 13

Une pétition de 430 signatures concerne le quartier de Château-Gombert et plus précisément « les Mourets ». Les signataires refusent d'accueillir des projets immobiliers de type petit collectif (ou grand). Les riverains sont totalement opposés à ce type de projet.

Les habitants se plaignent également de la forte implantation de logements sociaux dans leur secteur et réclament une meilleure répartition dans l'ensemble de la ville.

La mairie du 7ème secteur s'associe aux demandes tendant au maintien des zones pavillonnaires.

Arrondissement 14

Les habitants se plaignent de la concentration excessive de logements sociaux qui entraine un appauvrissement du quartier (départ des commerçants et des prestataires de services). La mairie du 7ème secteur demande le maintien du caractère pavillonnaire.

Bien qu'il s'agisse de deux requêtes sans aucune portée générale, il convient de signaler l'omission d'une maison de retraite (EHPAD MAGDALA) dans plusieurs documents et la demande de la société SOMIMAR de créer un zonage et un règlement spécifique pour permettre le développement du MIN (marché d'intérêt national).

Arrondissement 15

La mairie demande une augmentation de la hauteur en zone Uea.

Pratiquement toutes les demandes de modification de zonage ont pour but d'obtenir plus de droit à construire.

Le CIQ St HENRI, appuyé par une pétition de 25 personnes, demande que le terrain (dépôt de containers) situé chemin de BIZET soit reclassé en Zone résidentielle et non en UEa2 (Cohabitation délicate entre activité et secteur résidentiel).

Arrondissement 16

La mairie demande une augmentation de la hauteur en zone UEa pour Actisud à 22m via une servitude (prescription) de hauteur afin de permettre l'implantation d'opérations logistiques innovantes.

Un requérant demande d'autoriser une hauteur de construction de 25m.

Un grand nombre de demandes de modification de zonage ont pour objectif de limiter les hauteurs prescrites pour être en cohérence avec le noyau villageois voisin.

PLAN DE CUQUES

Les requêtes concernent des modifications de zonage en vue d'obtenir des droits à construire, la consommation foncière et la densité (Les Mourgues) et les emplacements réservés.

SEPTEMES LES VALLONS

Les requérants s'interrogent sur la pertinence des zones AU en attente d'urbanisation.

On note les préoccupations des industriels pour l'extension de leurs zones d'exploitation de carrières ou décharges et de réalisation d'un champ photovoltaïque et de particuliers porteurs de grands projets hôteliers, sportifs … en zone verte.

La zone AU2 des Cadeneaux, qui serait la dernière réserve foncière réservée à l'économie de la commune, nécessite une concertation avec la ville voisine des Pennes Mirabeau.

C. BASSIN EST

CARNOUX EN PROVENCE

L'association ciotadenne demande 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 (cf. observations de l'ARS) pour se protéger des nuisances du moustique tigre.

CASSIS

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 suffisants compte-tenu de la topologie vallonnée du terrain. Il souhaite donc un retour à cette valeur maximale pour éviter des nuisances entre voisins.

La majorité des requêtes concernant des changements de zonage, pour essentiellement obtenir un terrain constructible, avec parfois de simples demandes d'explication sur les possibilités urbanistiques.

CEYRESTE

Des demandes tendent au durcissement des règles autorisant la construction. La politique de la ville prévoit une urbanisation sectorielle et maîtrisée.

GEMENOS

Les requêtes abordent notamment la problématique de la mixité sociale, des logements sociaux et de l'effort qui doit être réalisé pour accroitre le nombre de logements sociaux dans ce territoire fort contraint par la pression foncière et donc par le coût des terrains à bâtir. La remarque de l'Etat sur le respect de la CMS mérite l'attention.

La problématique des places de parking a été soulevée : il semble qu'il n'y ait pas de réduction des obligations de construire des places de parking selon les logements à l'exception d'une diminution à une place de parking par habitation de moins de 50m2.

Demande de précision concernant les antennes sur pylônes, toitures ou façades et des règles à inclure dans le règlement du PLUi pour permettre aux communes de réguler et maîtriser ces implantations (pétition de 450 signatures du collectif « Protection Gémenos »). Le PLUi ne prévoit rien pour les antennes relais sur pylônes. L'Association du collectif « Protection Gémenos », rejointe par la requête de l'Association "Vivre à Gémenos" demande que le PLUi intègre une règlementation sur les antennes relais de type pylône, toit ou façade ou tout élément de ce type ainsi que sur les toitures en photovoltaïques et les éoliennes.

LA CIOTAT

Les requérants demandent le durcissement des règles pour les places de parking et des mesures pour lutter contre les moustiques.

Ils demandent aussi des précisions sur les hauteurs en zone UBt1 avec un velum rehaussé à 13m.

Ils réclament l'adaptation des règles pour les chantiers navals qui sont à part et ont un zonage spécifique.

Ils souhaitent enfin limiter les constructions par des règles strictes pour pouvoir construire, notamment une surface minimum de terrain

ROQUEFORT LA BEDOULE

La requête vise à rattacher aux anciennes zones AUHC du PLU des parcelles contiguës prévues A1. Ces anciens polygones sont dispersés dans la zone A1, la zone reste très largement cultivée ou composée de parcelles à vocation agricole et il n'y a ni voirie ni équipements adéquats.

Question sur des parcelles petites et non cultivées, contiguës au hameau urbanisé des Michels qui bénéficie de tous les réseaux : Demandes de rattachement à la zone UM2.

Les requêtes concernent les droits à construire dans les anciens STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitée). Les pétitionnaires disent qu'ils ont été, par erreur, mal positionnés et demandent, en conséquence, la rectification des tracés afin de pouvoir obtenir des permis de construire dans le cadre du PLUi.

3.10.3 *REPONSE DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE AUX OBSERVATIONS DU THEME : URBANISME GENERAL*

A. DEMANDES PARTICULIERES DE MODIFICATION DE ZONAGE EN A ET N

Aucune modification ne pourra être apportée après enquête publique, concernant les sujets en vertu desquels de nouvelles consultations sont nécessaires, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ou du code rural et de la pêche maritime. Les modifications à la marge, interne en zone U restent possibles.

B. REQUETES A PORTEE PLUS GENERALE

Le Diagnostic territorial et le PADD précisent le potentiel de densification sur tout le territoire, en particulier la densité prévisionnelle du bâti sur les secteurs urbains les plus denses du territoire Marseille Provence.

Ainsi le PADD définit deux orientations fortes incitant à plus de densité et une logique d'aménagement à l'échelle des opérations visant à l'optimisation du foncier :

- Privilégier les opérations d'ensemble pour la production de logements, dans les tissus existants comme dans les zones d'extension urbaine : par cette orientation, le PADD vise le développement d'opérations d'aménagement pensées comme un ensemble cohérent, optimisant l'espace et modérant ainsi la consommation foncière par rapport à une multiplicité d'opérations isolées. Si l'intégralité du développement ne peut être gérée par ce type d'opérations, le PADD souhaite que celles-ci couvrent quasiment la moitié de la production de logements du territoire.
- Maîtriser la consommation d'espace dans le cadre des zones d'extension urbaine : dans cette optique, le PADD souhaite impulser le développement de nouvelles formes urbaines autres que la forme pavillonnaire dans les zones d'extension notamment. La densité minimale fixée à 35 logements à l'hectare mais proches de centralités, le PADD promeut des densités minimales supérieures à 50 logements par hectare, ainsi la densité moyenne des opérations, dans ces zones, serait de 47 logements / ha.

En conséquence, progressivement, le PLUi participe à l'intensification de la ville et donc à l'optimisation des espaces d'extension urbaine, afin d'éviter la surconsommation des anciens espaces naturels et agricoles.

C. FREINER L'URBANISATION :

Le PLUi répond à une ambition : mieux maîtriser l'urbanisation en l'adaptant aux capacités des équipements et des infrastructures de transport du territoire. Dans cette perspective, dans de nombreux secteurs, les droits à bâtir sont limités au regard de leurs conditions de desserte, des risques, ou bien de leurs enjeux paysagers ou écologiques. A contrario, la densification est privilégiée dans les secteurs desservis par les transports en commun lourds, dès lors qu'elle est compatible avec l'environnement urbain et paysager des tissus dans lesquels elle est envisagée.

D. ABAISSER LA DENSITE EN CENTRE-VILLE AINSI QUE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Singularisés par des enjeux patrimoniaux, les centres villes sont, dans bien des cas, desservis par les transports en commun. Dans ce contexte, le PLUi propose la densification de certains tissus centraux à condition que les projets soient parfaitement intégrés à leur environnement. L'OAP QAFU doit y contribuer. En lien avec le règlement, elle définit des prescriptions visant à abaisser les hauteurs pour assurer les transitions avec les constructions voisines et éviter ainsi les ruptures d'échelles. A titre d'exemple, le règlement des zones UAp, UA1 et UBp ne déterminent pas une hauteur fixe mais demande d'adapter la hauteur des constructions à celles des constructions voisines.

Nécessaire à la dynamisation de leurs fonctions résidentielles, cette densification raisonnée peut aussi bénéficier à l'animation commerciale des centres. Limiter la construction d'immeubles dans des quartiers pavillonnaires. De manière générale, le projet de PLUi préserve la morphologie des quartiers pavillonnaires pour différentes raisons (cumulatives ou non):

- Absence ou mauvaise desserte par les transports en commun incompatible avec leur densification ;
- Valeur patrimoniale (lotissement des années 30, tissu pavillonnaire orienté …) ;
- Sensibilités paysagères ou écologiques (quartiers en balcon, TVB…) ;
- Gestion des risques…

E. DEVELOPPER LE RESEAU ROUTIER EN MEME TEMPS QUE LES CONSTRUCTIONS

Le PLUi modifie l'approche du développement urbain de Marseille par rapport au PLU actuel. Ce PLUi prend mieux en compte la desserte en transports collectifs, l'insuffisance de voirie, les risques naturels... C'est pourquoi l'urbanisation de plusieurs quartiers périphériques est maîtrisée ou limitée et le développement des secteurs desservis par les transports en commun est privilégié.

Le PADD du PLUi fixe des orientations relatives à la cohérence urbanisme-transports : la densification est possible dans les secteurs bien desservis par les transports en commun ; à l'inverse elle est limitée voire interdite dans les secteurs mal desservis voire peu accessibles.

L'OAP Cohérence Urbanisme-Transport (OAP CUT) impose une densité minimale de construction qui se traduit par une hauteur minimale dans le secteur du grand centre-ville de Marseille, celui-ci étant caractérisé par une très bonne desserte par les transports collectifs (métro, tramway, gare...).

F. EMPLACEMENTS RESERVES CONTESTES (DEMANDE DE MODIFICATION/SUPPRESSION)

De nombreuses requêtes relevant des problématiques liées aux transports, à la mobilité et à la voirie concernent plus particulièrement le Plan de Déplacements urbains (PDU) métropolitain en cours d'élaboration, et d'une manière globale les politiques publiques liées à la mobilité.

Néanmoins, le PLUi dans son PADD a défini des orientations globales visant à une bonne articulation entre le développement urbain, les conditions de mobilités et le stationnement. Ces orientations se déclinent au travers des outils réglementaires du PLUi.

Le règlement définit notamment dans l'article 11 du zonage les règles de stationnement adaptées dans les constructions. Les emplacements réservés concernent différents objets tels que :

- La voirie, en intégrant dans certains cas des aménagements cyclables et des voies en site propre pour les transports collectifs ;
- Les parkings et les parcs-relais situés dans les quartiers périphériques. De nombreuses demandes concernent les emplacements réservés pour voirie et équipements publics. Comme l'a relevé la commission d'enquête, les requêtes sont souvent contradictoires, avec d'une part la volonté d'une plus grande réservation de foncier pour réaliser les équipements et voiries nécessaires au fonctionnement de la ville et aux projets urbains qui se réalisent et d'autre part des demandes de suppression des emplacements réservés existants en raison de leur impact sur les parcelles d'un

certain nombre de propriétaires.

La Métropole a sur ce sujet l'obligation de raisonner sur le très long terme et de voir au-delà du PLUi (exemple de la L2 ou du Boulevard Urbain Sud). Le foncier consommé et construit l'est de manière définitive. Il n'est alors plus possible, sauf à des coûts très importants, de revenir en arrière et de permettre de faire passer une voie, un bassin de rétention ou une école. Les emplacements réservés de voirie et les bassins de rétentions donc placés sont dans l'hypothèse d'une intensification future de la ville et il convient de les préserver.

G. AJOUTER DES OBJECTIFS CHIFFRES CONCERNANT LA REDUCTION DU BRUIT LE LONG DES ROUTES, DES VOIES FERREES ET DE L'AEROPORT (LOCALISATION, LONGUEUR, CALENDRIER)

L'évaluation environnementale (page 67) présente la répartition surfacique des Secteurs Susceptibles d'Etre Impactés (SSEI) en fonction de leur exposition aux nuisances sonores liées aux infrastructures de transport et à leur interaction avec l'une des zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport de Marseille Provence. Des zones tampons de 300 mètres autour des autoroutes et des voies ferrées et de 100 mètres autour des nationales ont été considérées.

Globalement, plus de 34 % des SSEI sont concernés par des nuisances sonores, qu'il s'agisse de l'aéroport ou des infrastructures de transport routier.

Parmi les secteurs significativement impactés, on peut citer les secteurs à proximité de l'autoroute A55 pour le bassin Ouest, à proximité de l'Autoroute Est pour Marseille et à proximité de l'autoroute A50 sur la commune de La Ciotat.

Concernant les secteurs « touchés » par le PEB, il s'agit des secteurs situés à proximité de l'Aéroport Marseille Provence, comme Saint-Victoret, la plaine de Notre-Dame ou encore le secteur du Pas des Lanciers.

Au sein de l'évaluation environnementale, il est recommandé au niveau des secteurs concernés par une nuisance sonore :

- D'orienter les bâtiments de manière à éviter la propagation des bruits extérieurs vers les locaux ou secteurs sensibles et dégager un espace protégé de la gêne sonore. Il existe pour cela plusieurs possibilités :
- D'opposer la façade la plus longue du bâtiment à la source de nuisances ;
- D'orienter les ouvertures des espaces de vie vers l'arrière du bâtiment et les limiter sur la façade exposée ;
- De privilégier une façade plane, sans décrochement, à proximité directe de la zone bruyante pour éviter les réflexions sonores multiples.
- D'orienter l'agencement interne des constructions pour constitueront des espaces intermédiaires faisant l'effet de « zones tampons ».
- De protéger les constructions contre les bruits extérieurs par des aménagements capables de modifier la propagation du bruit, différents types de revêtements,
- De veiller à limiter la propagation ou la création de nuisances dues aux vibrations L'OAP QAFU doit y contribuer. En lien avec le règlement. A titre d'exemple, le règlement des zones UAp, UA1 et UBp ne déterminent pas une hauteur fixe mais demande d'adapter la hauteur des constructions à celles des constructions voisines.

3.10.4 *AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PACA (MRAE)*

La MRAe demande à :

- Localiser graphiquement de manière plus rigoureuse les secteurs à enjeux liés à la rurbanisation et fournir un comparatif de densification, notamment les conditions d'extensions sur le secteur agricole.

- Mieux justifier les OAP en matière de paysage et leur traduction règlementaire
- Préciser le règlement en matière de prise en compte de trame verte et bleue dans les zonages concernés (AU…).

REPONSE METROPOLE à LA MRAE

Il existe un atlas cartographique par secteur (bassin de vie), de chaque zoom réalisé sur les OAP dans le chapitre 3 de l'évaluation environnementale « Analyse des incidences des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles »,

LES OAP ont été pensées comme de véritables mesures d'évitement et de réduction, afin de cadrer les projets et ainsi de proposer la solution de moindre impact sur ces secteurs (espaces artificialisés, maintien des continuités écologiques, traitement paysager…).

L'évaluation environnementale présente ces informations dans le chapitre 2.2 "Evolution globale du zonage POS/PLU vers le zonage PLUi" et le chapitre 2.3 "Secteurs changeant de vocation règlementaire", via plusieurs tableaux et 5 cartes, chacune disposant d'un zoom pour les bassins Est, Centre et Ouest. La Métropole intègrera ces éléments dans le rapport de présentation.

Le chapitre 2.6 « Adéquation du projet de zonage avec le projet de Trame Verte et Bleue » fait la démonstration de la prise en compte de la TVB régionale du SRCE par le PLUi.

3.10.5 *AVIS DES PPA ET PPC*

3.10.5.1 *AVIS DU PREFET, DDTM*

La **DDTM**, en ce qui concerne le zonage et afin d'éviter le gaspillage foncier, souhaite le reclassement en UP3 des zones UP1 proches des centralités.

Par ailleurs, elle propose des modifications du règlement :

- Une justification des polygones d'implantation constructive en zone U (La Ciotat) ou NS (Septèmes les Vallons).
- UP : Revoir les grands terrains en zone UP à 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 déplafonner 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.

3.10.5.2 *AVIS DU CONSEIL REGIONAL PACA*

Le Conseil régional juge excessif le seuil de 100 logements retenu par la ville de MARSEILLE pour la mixité sociale. Il demande à améliorer les exigences de performance énergétique dans les zones AU.

3.10.5.3 *AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL*

Pour permettre la réalisation de projets, le conseil départemental demande de réajuster quelques zonages : au lieu-dit « Grand-Caunet » à Ceyreste il convient de garder les zonages A1 et A2 mais de classer Ns l'ouest du centre équestre.

Il faut 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, il est nécessaire de prévoir un polygone pour créer un abri pour ovins, pour l'auberge d'accueil du public et de retenir le classement Nt.

3.10.5.4 *AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE*

La Chambre de commerce et d'industrie, pour sa part, demande que le règlement soit complété sur les linéaires commerciaux pour les communes de Carry le Rouet, Cassis, La Ciotat, Châteauneuf les Martigues, Sausset les Pins et 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)

A La Ciotat, elle souhaite qu'un seuil minimal de surface commerciale soit défini domaine de la Tour.

A Gémenos (Parc d'activité de la plaine de Jouques), elle 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 Bédoule (les Fourniers), la CCIM considère que l'implantation de bureaux et de commerces est à privilégier en cœur de ville.

La CCIM relève enfin 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. Elle demande d'autoriser les équipements sportifs en UEsP2 (secteur l'Estaque) comme en UEsP1 et d'autoriser l'activité agricole en UEsP1 comme en UEsP2

3.10.5.5 *AVIS DU PARC NATIONAL DES CALANQUES*

Le Parc national des Calanques fait observer qu'au Port du Frioul, le zonage constructible date des années 1980 et qu'il a été réintégré tel quel alors que certains projets ont été abandonnés. Le zonage constructible doit être limité 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)

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.

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'ile, 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.

A 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.

3.10.5.6 *AVIS DU PARC REGIONAL NATUREL DE LA SAINTE BAUME*

Le Parc régional naturel de la Sainte BAUME demande d'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.

La fonctionnalité du réservoir de biodiversité aquatique traversant la zone AU1 doit être préservée.

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.

La Charte du Parc prévoit d'assurer une protection renforcée du foncier agricole dans les documents d'urbanisme (zone A) qui appelle une modification du Règlement afin que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, notamment ceux destinés au traitement collectifs des eaux usées, soient compatibles avec les enjeux du PNR. De plus, la hauteur maximale des «équipements d'intérêt collectif et services publiques», actuellement fixée à 13m, mériterait d'être limitée (impact paysager des constructions).

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.

3.10.5.7 *AVIS DE LA COMMUNE DES PENNES MIRABEAU*

Les Pennes Mirabeau contestent le classement en zone AU2 d'un secteur situé à 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.

Ce classement ne lui parait pas en accord avec les orientations du SCoT qui affirme que « le développement économique doit être organisé avec les territoires voisins ».

L'impact sur la circulation du projet aurait un effet considérable sur la commune des Pennes Mirabeau.

3.10.5.8 *AVIS DU GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE*

GPMM conteste le règlement de la zone UEsP et souhaite que soit autorisée la création en UEsP1 comme en UEsP2 d'activités comme l'aquaculture, qui pourrait 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.

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.

Le GPMM demande à ce que la réglementation du stationnement ne s'applique pas à tout nouveau bâtiment construit dans l'enceinte portuaire.

La desserte par les réseaux concernant le Secteur de la LAVE à l'Estaque est assujetti à des règles trop contraignantes en matière de rétention des eaux pluviales. Il serait préférable d'édicter une règlementation spéciale dans le cadre de l'OAP ''Interface Ville-Port : Estaque Maritime''

Il est demandé que soient précisées les modalités de gestion des eaux de pluie.

3.10.5.9 *AVIS DE LA CDPENAF*

La CDPENAF demande de classer en zone agricole, la zone AU2 du Billard (33 ha) à Gignac, et du Toes (32 ha) à Marignane, et le secteur de la Plaine du Caire est en N, en lieu et place de AU, à Roquefort la Bédoule.

Elle rejette le projet de golf et le classement du site en Ns au lieu de Nt à Cassis et le classement en Ne en vue d'un projet de parc photovoltaïque à Ceyreste.

Elle souhaite la suppression du projet de STECAL, à Allauch, la justification du classement en AU du secteur de la Plaine et le classement du golf en UQP pour les bâtiments et en N, pour le surplus et l'élaboration d'une OAP de composition sur la zone AU1 du Coupier à Gémenos.

Outre ces réserves, elle recommande également de :

- De limiter strictement les zones AU du Sud centre-ville et des Cadeneaux aux surfaces nécessaires aux besoins identifiées dans le diagnostic à Septèmes,
- Que le passage de zone N en A, à destination de vignoble, soit justifié par un diagnostic agricole précis et de prêter attention au grand corridor écologique situé au Nord du centre urbain, entre le massif des Calanques et le grand Caunet, à Cassis

3.10.5.10 *AVIS DE LA CDNPS*

La CDNPS émet des réserves 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 le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs, il convient d'ajouter le Bois de Marcouline à Cassis. En ce qui concerne les Espaces Boisés Classés significatifs de Cassis et de 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.

3.10.6 ***APPRECIATION PARTIELLE DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LE THEME : URBANISME GENERAL***

S'agissant du thème urbanisme général, règlements graphique et écrit, au vu des observations et des réponses de la Métropole, il semble possible de conclure que le PLUI va dans le sens exprimé majoritairement par la population concernée qui souhaite une circulation facilitée par l'amélioration des voiries et des transports publics performants et non polluants. La préservation des espaces naturels et agricoles, la création de parcs et jardins et une réduction de la pollution font également partie des préoccupations exprimées. Pour certains arrondissements de Marseille de meilleurs équipements de proximité sont demandés, ce qui n'apparait pas forcément dans le règlement graphique.

Les habitants sont opposés aux grands ensembles et à la concentration des logements sociaux dans certains arrondissements. Ils préfèrent les noyaux villageois et les zones pavillonnaires.

L'OAP **QAFU** est un outil nouveau et nécessaire mais qui doit être plus stricte, principalement concernant la hauteur des bâtiments. Dixit : *Le règlement s'impose au pétitionnaire selon un principe de conformité. A contrario de l'OAP, opposable aux autorisations du droit des sols selon un principe de compatibilité … qui offre une souplesse très précieuse… En d'autres termes, si un projet répond à l'esprit des dispositions énoncées dans l'OAP, sans pour autant les respecter au mètre près, il pourra être accepté par la collectivité. Le règlement n'offre pas cette possibilité, d'où la plus-value des OAP.*

La réponse de la Métropole n'est pas suffisante. Cette OAP définit des prescriptions par l'ajustement du polygone de constructibilité ou de la séquence architecturale. Elle vise souvent à abaisser les hauteurs pour assurer les transitions avec les constructions voisines et éviter ainsi les ruptures d'échelles.

Mais le « noyau villageois », particulièrement cité, n'est pas défini de manière homogène, pourtant il est régulièrement cité. Il pose le problème récurrent des hauteurs (une voie de 8 m de large peut avoir des immeubles de 19 m de haut). L'OAP retient seulement la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère ou la volumétrie et l'implantation. Il faudrait intégrer dans l'OAP QAFU, cette notion de noyau villageois en déterminer une hauteur à ne pas dépasser (R+3 ou 4 niveaux par exemple) de nature à conserver l'homogénéité de ces formes urbaines.

Les demandes particulières ont donné lieu à quelques tendances dominantes reprises dans le procès-verbal de synthèse auquel la Métropole a répondu. En dehors de ces tendances dominantes, elles sont pour l'essentiel destinées à obtenir des droits à construire.

A la suite des observations relatées ci-avant, la commission d'enquête émet les suggestions suivantes :

- Une simplification bien qu'un gros travail ait déjà été fait, concernant le règlement pour les zonages allant de UA à UEt est nécessaire.

  En effet la complexité de l'interprétation qu'ils permettent, cumulée à l'OAP QAFU, n'empêcheront pas les interprétations contradictoires qui iront contre les objectifs du PADD, notamment pour les hauteurs nécessaires à la densification. Les règles alternatives des Zones AUe des articles 4 (emprise au sol des constructions), 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publique), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) sont un exemple de règles complexes.
- L'article 13 b du règlement, qui autorise la construction dans des zones non raccordées au réseau d'assainissement et qui laisse des interrogations sur l'interprétation possible du règlement au regard de la qualité sanitaire des dispositifs individuels d'assainissement, doit préciser que les autorisations seront étudiées au cas par cas.
- Compléter le règlement par des règles permettant aux communes de réguler et maîtriser l'implantation d'antennes sur pylônes, toitures ou façades.

3.11 THEME : URBANISME OPERATIONNEL (OAP / PROJETS)

3.11.1 *ORIENTATION DANS LE PADD*

3.11.1.1 *LES OAP, OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU PADD*

Les OAP du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont des outils de mise en œuvre des orientations du PADD. Elles viennent encadrer les projets les plus stratégiques, en précisant des formes urbaines, des objectifs de programmations et de mixité des fonctions, dans un environnement à préserver ou à créer.

Selon l'article L151-7 du Code de l'urbanisme, les OAP peuvent :

1. Définir les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des continuités écologiques, des paysages, des entrées de ville, de patrimoine, et lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
4. Porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager,
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
6. Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Les OAP s'imposent toujours aux pétitionnaires et peuvent se substituer au règlement lorsque celui-ci s'en remet à l'OAP pour établir la règle. A l'inverse du règlement qui s'impose aux autorisations d'urbanisme dans un principe de conformité, les OAP s'appliquent dans un principe de compatibilité, apportant une souplesse dans l'interprétation des prescriptions, dès lors que l'objectif final est poursuivi.

3.11.1.2 *DIVERS TYPES D'OAP*

Pour mettre en œuvre les objectifs du PADD, le Code de l'Urbanisme prévoit plusieurs types d'OAP :

- <u>Les OAP dites « multi-sites</u> » se substituent au règlement dès lors qu'elles définissent les conditions d'aménagement au regard des 6 items mentionnées ci-dessus.

- <u>Les OAP dites « sectorielles »</u> permettent de préciser les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères sur des espaces, des périmètres, des quartiers ou des secteurs délimités.
  - LES OAP D'INTENTION exposent les principes généraux et les objectifs d'aménagement d'un secteur. Elles fixent les conditions d'ouverture à l'urbanisation et quelques grands principes à décliner d'intégration et d'accroche de l'opération dans le tissu urbain et le territoire environnant.
  - LES OAP DE COMPOSITION URBAINE déclinent les principes et objectifs avec plus de précision. Elles s'appliquent aux zones à urbaniser réglementées. Leur présentation est très détaillée et définit les formes urbaines souhaitées, les règles d'implantation et le rapport avec l'espace public. Le document est très prescriptif, pour compléter le règlement et encadrer plus fortement les possibilités de construction pour garantir la réalisation du projet souhaité. Elles s'inscrivent à l'échelle de secteurs de développement urbain, opérationnels à court et moyen terme.

- Les OAP par vocation,

  Pour répondre aux objectifs de développement ou de protection, le PLUi a établi 51 périmètres d'OAP dispersés sur l'ensemble du territoire, qui varient par leur surface (de quelques hectares jusqu'à l'échelle de plusieurs quartiers), par leur vocation (habitat, économie, environnement), et par leurs divers niveaux de précision).
- Les « projets »

  Les OAP donnent au PLUi une dimension de « Projet », à laquelle se rattachent un certain nombre d'autres projets dispersés sur le territoire qui ne sont pas dans des OAP mais qui relèvent de la même problématique.

Dans le cadre de l'enquête public, les OAP sectorielles ont été au centre des préoccupations.

3.11.2 *ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE*

3.11.2.1 *SENTIMENT GENERAL EXPRIME SUR L'OUTIL OAP*

La lecture des OAP reste assez délicate pour les particuliers, qui éprouvent des difficultés à s'approprier l'outil «OAP». A la lecture du document graphique, de très nombreuses informations apparaissent et parmi les autres sigles, la délimitation des OAP n'est pas la plus évidente à identifier. Il faut ensuite aller chercher le livret des OAP pour en lire le contenu. Il serait évidemment plus simple que toutes les informations soient superposées sur le même document.

Les associations, les CIQ et les syndics jouent un rôle important, pour le public, en venant les premiers décrypter les informations et les diffuser largement. Les particuliers mieux informés peuvent alors s'exprimer sur les OAP. Les moyens de communication et d'expression au cours de l'enquête permettent une forte mobilisation du public, comme on l'a constaté sur deux projets sensibles : l'OAP de la Cité Radieuse et le projet d'Hôpital.

Mais dans la plupart des cas, les requêtes sont déposées par les habitants de la zone affectée :

- Intérêt pour la répartition des activités (artisanat, commerce, habitat), leur complémentarité, leur équilibre; les requêtes posent la question de la pertinence de ces découpages.
- Intérêt pour la répartition des types d'habitat avec des normes fixées (r+2 /r+3 et …) et les objectifs annoncés de mixité sociale ; les requêtes commentent ces choix et les contestent parfois pour défendre le principe du pavillonnaire.
- L'échéancier revient dans les requêtes qui s'interrogent sur les délais envisagés pour la réalisation, selon qu'il s'agit d'une OAP d'intention ou d'une OAP de réalisation, et sur la nécessité d'une validation avant de passer à la phase effective.
- Les grandes préoccupations rejoignent celles du PLUi : trop de hauteur, trop de logements, trop de densité, plus d'espaces verts et de modes doux de déplacement,
- Le public s'indigne aussi d'être tenu à l'écart des projets et demande plus de concertation et que les OAP soient plus strictes pour les promoteurs

Les OAP sont dans l'ensemble bien acceptées Plusieurs requêtes demandent d'ailleurs de les développer pour gérer les espaces verts et protéger les espaces publics, pour gérer la mixité sociale, pour réduire l'habitat insalubre (demande de l'association ''Un centre-ville pour tous'').

Les personnes publiques consultées à l'arrêt du projet suggèrent de nombreux autres sites d'OAP.

Les professionnels comme les organismes publics manient plus aisément les OAP et expriment des demandes parfois complexes pour des modifications à leur avantage. Ainsi dans l'OAP littorale portuaire : Estaque, Joliette, les services du Port de Marseille font une liste de requêtes techniques à mettre en œuvre. De la même façon pour EUROMEDITERRANNE, SOLEAM liste ses modifications.

A l'issue de l'enquête, il y a donc deux niveaux de requêtes à instruire : les requêtes « simples » des

particuliers », et les requêtes plus techniques des personnes publiques ou des professionnels. Parmi ces requêtes, ne sont recevables que celles qui sollicitent des adaptations mineures, les autres ayant trop d'incidence sur le projet à cette phase d'instruction (risque d'atteinte à l'équilibre général du dossier).

Le champ des OAP est si varié que chacune d'entre elles a sa spécificité et nécessite un examen au cas par cas, à partir de la liste exhaustive des OAP et des requêtes jointes ci-après. Mais compte tenu du nombre d'OAP et du manque d'éléments techniques sur les projets, la commission ne développera que quelques cas significatifs, soit par l'ampleur des requêtes pour répondre au plus grand nombre, soit par la sensibilité des sites qui soulèvent des problèmes particuliers.

3.11.2.2 *OBSERVATIONS SUR LES OAP ET LES PROJETS*

Les OAP ont fait l'objet de 807 requêtes. Elles portent sur 46 OAP. 5 OAP n'ont suscité aucune observation.

Deux projets, bien que situés en dehors des périmètres d'OAP relèvent des mêmes préoccupations du public qui s'est largement manifesté au cours de l'enquête. Il s'agit du projet d'Hôpital privé St Barnabé et d'un projet d'hôtel à Sausset les Pins qui réunissent 487 requêtes.

Les requêtes se répartissent de la façon suivante :

- 134, bassin Ouest
- 984, bassin Centre
- 97, bassin Est

Compte tenu du nombre d'OAP/PROJETS et de la difficulté d'examen de chaque requête, la présente analyse se concentre sur 16 OAP, représentatives des questions soulevées à l'enquête :

1. LES OAP ET PROJETS LES PLUS DEBATTUS (86% des requêtes)
   - OAP de la CITE RADIEUSE-BD MICHELET à Marseille
   - PROJET HOPITAL PRIVE à Marseille
   - PROJET HOTEL à SAUSSET LES PINS
   - OAP du BESTOUAN à Cassis
   - OAP de POINTE ROUGE à Marseille
   - OAP de LEGRE MANTE à Marseille
   - OAP des CAILLOS à Marseille
   - OAP de FLAMMARION à Marseille

2. LES OAP A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
   - CLM-01 - LA MOUTE NORD - CHATEAUNEUF LES MARTIGUES
   - CLR-01 CARRY LE ROUET LE REGAGNAS
   - SVT-03 - LES BARBIÈRES - SAINT VICTORET
   - LRV - ROQUEBARBE - LE ROVE
   - MGN-02 - LES FLORIDES - MARIGNANE

3. LES OAP CONFLICTUELLES
   - MGN-01 - LES BEUGONS - MARIGNANE

4. LES OAP D'INTENTION A FINALISER
   - MRS-12 - LA VALENTINE-LA BARASSE - MARSEILLE 11

- MRS-19 **-** STADE NAUTIQUE DU ROUCAS BLANC - MARSEILLE 6

5. LISTE DES AUTRES OAP

A. LES OAP ET PROJETS LES PLUS DEBATTUS

MRS-04 - CITÉ RADIEUSE/MICHELET - MARSEILLE 8

426 requêtes + Pétition 5038 signatures

L'OAP Cité Radieuse/Michelet s'étend sur une zone de 40ha entre le boulevard Michelet et l'avenue de Mazargues, qui inclut les noyaux villageois de Sainte Anne et de Saint Giniez, des ensembles résidentiels dont les deux immeubles emblématiques du Brasilia et du Corbusier, ainsi qu'une zone occupée aujourd'hui par des activités artisanales et commerciales de faible hauteur, qui laissent une grande surface aux parkings et aux jardins (jardin public du Corbusier). Les vues très dégagées sur les deux immeubles, de tous les points du quartier, sont une richesse à laquelle les habitants sont très attachés.

Depuis quelques années, les résidents voient leur quartier se transformer avec l'apparition de nombreux projets immobiliers qui consomment peu à peu les îlots de verdure et s'élèvent en surplomb des tissus pavillonnaires. Les habitants sont très mécontents de cette transformation qui porte atteinte au caractère villageois et à la qualité de vie, et qui conduisent à une saturation du quartier (problèmes de circulation, de stationnement, d'augmentation des nuisances, d'équipements et de services publics en surcapacité).

C'est dans ce contexte que les habitants ont eu connaissance du projet d'OAP qui prévoit d'implanter un ensemble d'immeubles d'assez grande hauteur R+7, R+8, dont 3 tours de 51m, entre le Brasilia et le Corbusier et en façade de l'avenue de Mazargues. Ce projet annoncé pour 1000 logements va transformer profondément le paysage urbain avec un impact particulièrement fort sur les riverains.

Les CIQ (Ste Anne/Michelet/St Giniez), la copropriété du Corbusier, la Fondation du Corbusier, l'association 142/174 du boulevard Michelet, les copropriétés des résidences environnantes, les habitants et commerçants du quartier et d'autres secteurs du territoire sont venus très nombreux, dès le premier jour de l'enquête et jusqu'à la clôture, manifester leur indignation de ne pas avoir été informés, (ils ont eu connaissance du dossier en septembre 2018 après l'arrêt du PLUi) et ont manifesté leur opposition au projet à travers des requêtes variées et argumentées (dossiers techniques détaillés :

- Le quartier se densifie beaucoup trop rapidement. Les 1 000 (ou plutôt 2 000) logements annoncés vont s'additionner aux 1500 logements récents pour asphyxier le quartier.
- Les infrastructures ne suivent pas et le maillage projeté de nouvelles voies transversales n'apportera aucune amélioration puisque le trafic se reporte sur les voies verticales saturées.
- Le déficit en stationnement déjà très élevé et problématique dès qu'un événement a lieu au stade vélodrome (quartier envahi par le stationnement sauvage), va être réduit sans compensation par des emprises abusives sur les espaces privatifs des copropriétés voisines.
- Le projet ne prévoit aucun équipement public nouveau et très peu d'espaces verts. La « coulée verte » est une voie de circulation. Les équipements actuels ne pourront satisfaire les nouveaux besoins (écoles, crèches, équipements sportifs). Les TC sont insuffisants.
- A tout cela s'ajoute le manque d'études : absence de prise en compte des risques d'inondation, pas d'étude environnementale jointe au dossier.

La contestation a pris toute son ampleur lorsque les habitants ont appris la menace de déclassement du Corbusier au patrimoine mondial de l'UNESCO. Les représentants de l'UNESCO, lors d'une réunion de présentation de la maquette rue Fauchier en septembre 2018, ont fait savoir que sans étude d'impact préalable qui fixe les conditions d'aménagement de la zone tampon du Corbusier, le classement ne pourrait pas être maintenu, ce qui affecterait l'ensemble de l'œuvre de l'architecte au plan mondial. Le projet de construction qui enserre le monument ne respecte pas les cônes de vue du plan de gestion établi avec la commune, et va occulter les vues sur l'UH depuis Michelet et depuis Ste Anne.

Aux requêtes des habitants, s'ajoutent les rapports d'experts qui soulignent des incohérences du dossier avec les documents supra-communaux : SCOT, DTA, PPRi, On relève ainsi dans le tome D/ Volume 5 du PLUi, qui explique le classement de l'OAP de la Cité Radieuse en « projet de rayonnement métropolitain pour des projets d'équipements d'envergure », les propos suivants :

- « le quartier est situé à moins de 500m du métro » (le métro est à 1,5km)
- « il ne justifie pas d'éléments de protection du patrimoine » (2 immeubles emblématiques)
- « il n'est pas exposé aux risques d'inondation » (zone inondable de l'Huveaune)
- « densification possible car zone de bonne desserte » (on est hors zone de bonne desserte)
- « pas d'impact sur l'emprise au sol »l (les CES passent de 30% au PLU à 45% et 75% au PLUi)
- « place donnée aux espaces verts » (aucun espace vert créé et baisse des normes EV)
- « les zones de densification sont essentiellement en UA » (on est en zone UC)
- « en zone d'intensification, accroître l'offre en logements sociaux » (silence sur ce thème)
- « création d'une voie structurante Nord-sud Bd Barral/ Sormiou » (l'OAP parle de « Coulée verte »)
- « mise en valeur du patrimoine architectural exceptionnel » (Ce n'est vraiment pas le cas)
- « faciliter les accès au parc de la Cité radieuse (le parc est déjà parfaitement accessible)
- « développer un vrai quartier habité, vivant et attractif » (….).

Ces propos traduisent une incohérence entre les pièces du dossier et les documents supra-communaux. Contrairement à ce qui est dit, le site n'est pas en zone d'intensification (p9 du rapport multi-sites transport), il n'est desservi que par le bus à de faibles cadences, il ne se trouve pas en zone en bonne desserte, la densification proposée s'appuie sur un doublement de l'emprise au sol, laissant peu de place aux espaces verts. La combinaison de l'OAP avec le règlement du PLUi permet la réalisation d'un projet hors normes dont la capacité est évaluée à plus de 2000 logements. Ce projet s'insère dans un paysage urbain qui, actuellement, offre des perspectives dégagées sur les deux immeubles emblématiques du Corbusier et du Brasilia. Les immeubles projetés vont cloisonner les vues sur ces deux édifices. Si les riverains vont être fortement pénalisés par la fermeture du paysage, la perte d'espaces privés, la création de nouveaux tronçons de voie, la réduction du stationnement, ou la sur-fréquentation du quartier, l'impact du projet est beaucoup plus vaste puisqu'il menace un classement de portée nationale et internationale.

Dans ce contexte, les requérants demandent presqu'à l'unanimité (414 contre 12), le retrait complet du dossier. Ils veulent être associés à toute nouvelle réflexion sur le site.

***UDAP** : Ce secteur a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle dans le cadre du classement au patrimoine mondial de l'Unesco, dans le cadre de laquelle de nombreuses observations ont été formulées. Cette OAP semble détaillée mais les croquis sont de petite taille, vagues et permettent une densification trop importante. La zone des garages proche de la Cité mérite un traitement paysager plutôt qu'un équipement. La trouée N/S de 30m qui avait été demandée par le comité de pilotage de l'UNESCO n'apparait pas. La voie de 30m est positionnée sur l'impasse Marie de Sormiou E/O. Ces dispositions sont incompatibles avec les attendus de protection et de mise en valeur de la Cité Radieuse et de sa zone tampon. La préservation d'un cône de vue depuis le Bd Michelet implique la suppression du bâtiment situé à l'angle Michelet/Cité Radieuse et le recul de la tour. Les tours ne sont pas exclues mais doivent être adaptées aux abords de la Cité Radieuse pour préserver les vues. Compte tenu des enjeux de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'INESCO, cette OAP devra être reprise afin de pouvoir conserver les objectifs travaillés au cours de l'étude urbaine et ceux des comités de pilotage du patrimoine mondial de l'Unesco dans lequel la ville de Marseille est impliquée.*

***DDTM :** L'OAP devra préciser la part de logements sociaux dans les programmes*

***METROPOLE** : La priorité de la collectivité est de valoriser le Corbusier et de conserver le Label UNESCO.*

L'OAP est l'outil le plus adapté pour réaliser cette ambition, gage d'un développement raisonné et cohérent du secteur. C'est le seul outil susceptible d'éviter une urbanisation au gré des opportunités. Pour garantir les perspectives sur le Corbusier et répondre aux inquiétudes relatives aux équipements et au stationnement, la collectivité est prête à revoir plusieurs aspects de l'OAP : densité, hauteurs, etc.

Appréciation CE : Compte tenu

- Des incohérences entre les pièces du dossier de PLUi, (justification des choix, PADD et OAP)
- De l'insuffisance des études (risques d'inondation, environnement, études d'impact, patrimoine)
- Des partis d'aménagement en contradiction totale avec les obligations d'intégration paysagère, d'amélioration de la qualité de vie et de préservation du patrimoine annoncées,
- De l'absence de concertation sur un projet d'une telle ampleur,
- De l'avis négatif des services de l'Etat (UDAP) et de l'UNESCO

La mise en attente du périmètre de projet, la suppression des dispositions spéciales et des ER du règlement graphique pourraient être envisagés pour laisser le temps des études avant de repartir sur de nouvelles bases pour une OAP établie en large concertation avec tous les partenaires.

PROJET HOPITAL PRIVE – MARSEILLE St BARNABE

408 requêtes + 34 pétitions totalisant 1527 signatures et 3 pétitions pour l'hôpital privé de St Barnabé totalisant 823 signatures.

Ce projet propose la création d'un nouvel établissement qui se substituerait à 2 cliniques existantes (Vert coteau et Beauregard) employant à ce jour 1200 personnes. Cette opération de regroupement (à l'identique des capacités) des 2 établissements existants précités est inscrite dans le projet régional de santé (PRS1) et a été autorisée par Agence Régionale de Santé (ARS) le 9 septembre 2016. Le projet a fait l'objet d'une précédente enquête publique organisée sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Marseille, mais 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 (riverains) qui argumentent sur les impacts environnementaux d'un tel projet :
  - Supprimer les polygones d'implantation prévus pour la réalisation du projet, projet surdimensionné par rapport à la surface disponible à cet endroit
  - Limiter la hauteur, ne pas dépasser la hauteur des toits du collège actuel, soit maximum 20m
  - Respecter les espaces boisés, avec demande de leur classification en espace boisé classé, la circulation, le stationnement, les parkings sont déjà saturés et ne pourraient recevoir tout le trafic nécessaire à la gestion d'un tel établissement
  - L'augmentation de la pollution est chiffrée à hauteur de 28 % sans compter la pollution sonore des véhicules (ambulances et pompiers ainsi qu'hélicoptères).
  - Respecter l'avis défavorable du commissaire-enquêteur M. Le goff
- Les défenseurs (collectif des salariés des établissements) qui soulignent l'intérêt économique et social :
  - Disposer d'un hôpital à proximité de son domicile n'est pas une nuisance, mais une chance qui répond aux besoins des citoyens qui réclament plus de facilité à l'accès à des soins de qualité
  - La réunion de deux établissements, la modernisation des équipements, la prise en charge du désamiantage du site, et la bonne desserte sont autant de facteurs favorables pour l'écologie
  - Un hôpital ne crée pas de nuisance, il suffit de se promener aux abords de l'hôpital de la Conception, de Saint Joseph ou de Sainte Marguerite, pour s'en rendre compte...
  - Un hôpital n'est pas un centre commercial, ni même un collège ou un lycée en termes de flux de circulation et de stationnement.

Au cours de l'enquête, le porteur de l'opération a présenté un nouveau projet visant à limiter autant que

faire se peut, les incidences négatives sur l'environnement : suppression de la passerelle sur 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 se déclare favorable au projet à condition de supprimer l'un des 2 bâtiments (et donc de la passerelle qui n'est plus nécessaire), de réduire le gabarit et la hauteur du bâtiment principal, de supprimer l'héliport et d'aménager un espace vert/public en lieu et place du bâtiment supprimé.

***METROPOLE** : Par courrier du 22 novembre 2018 adressé au président de la commission d'enquête, la Métropole s'engage à revenir sur les règles de la zone et en particulier sur la hauteur à 25m. En réponse au PV de synthèse, la Métropole émet un avis favorable au projet d'hôpital privé à condition de respecter les conditions suivantes : suppression d'1 des 2 bâtiments (et donc de la passerelle qui n'est plus nécessaire); réduction du gabarit et de la hauteur du bâtiment principal ; suppression héliport ; aménagement d'un espace vert/public en lieu et place du bâtiment supprimé.*

Appréciation CE : La commission considère que le projet pourrait progresser à condition de respecter l'ensemble des mesures énoncées ci-dessus, avec réduction de la hauteur maximale à 25m alors que la hauteur actuelle autorisée est de 28m en UQm2.

PROJET HOTEL - SAUSSET LES PINS

79 requêtes

Le PLUi prévoit un zonage en UEt1 pour un projet d'hôtel de la rue Jules Moulet à SAUSSET LES PINS. La parcelle prévue pour recevoir ce projet se trouve à l'extrémité de la commune, en limite de CARRY LE ROUET, dans un tissu pavillonnaire classé en UP2b où l'emprise au sol est plafonnée à 20% et la hauteur limitée à 7m, alors que dans la zone UEt1, l'emprise au sol est portée à 30%, et la hauteur à 16M. Plus de 79 requêtes (soit la moitié des requêtes enregistrées pendant l'enquête publique sur l'ensemble de la commune) s'opposent à ce projet au motif qu'il va engendrer des problèmes de circulation et de stationnement ainsi que des difficultés liées à la cohabitation entre touristes et résidents. Cependant la ville de SAUSSET LES PINS très touristique et sur classée ne dispose que d'un hôtel recensé à ce jour).

L'ensemble de ce qui précède demande à ce que le projet soit partage avec l'environnement proche à savoir, comme le précise la MRAE, le quartier et la rue. Ce zonage mérite qu'il y ait concertation entre les riverains et l'éventuel promoteur.

***METROPOLE** Déclare qu'il s'agit d'un zonage permettant la réalisation, d'un hôtel. Cette disposition demandée par la commune dans le cadre d'un développement de l'activité touristique appelle des remarques sur les problèmes de hauteur. Au vu des circonstances il a été arrête la possibilité dans ce zonage (UEt1) de limiter la hauteur à 7m pour une meilleure intégration dans le site à vocation pavillonnaire.*

Appréciation CE : Il serait utile de prévoir un partage d'informations sur le projet avec les riverains proches et d'examiner l'ensemble les mesures permettant une parfaite cohabitation entre le projet et le voisinage, et notamment en respectant la hauteur et l'emprise au sol fixée à 20% des quartiers environnants.

CAS-01 - CASSIS LE BESTOUAN

71 requêtes

Le projet dit du « Bestouan » comprend une partie privée sur la partie haute du site avec la construction d'un hôtel de luxe et de neuf villas et une partie publique avec un projet de lieu culturel. Il a suscité un nombre important d'observations provenant de l'association Union Calanques Littoral (UCL) mais reprise

par de nombreux particuliers souvent riverains du secteur. 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 difficultés de circulation amplifiées par ce projet entraînent 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. Plusieurs requêtes font également état des nuisances pouvant être engendrées par les spectacles en plein air prévus sur le site de l'ancienne usine à fer.

La mairie de Cassis a déposé une observation indiquant que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a examiné ce projet dans le cadre de l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage et, par un avis en date du 27 septembre 2018, a émis un favorable sur le caractère limité de l'extension de l'urbanisation proposée dans le cadre du projet. Elle précise qu'il n'y a pas de possibilité de prévoir des aménagements viaires au niveau des accès existants. En ce qui concerne la voie de bouclage devant servir aux services de secours, la commune ne souhaite pas que cette réalisation soit une condition sine qua non pour l'effectivité du projet (débat déjà tranché avec les services de l'État). En effet, la réalisation de cet aménagement est conditionnée par l'obtention d'autorisations de propriétaires privés riverains qui pourraient de ce fait bloquer le projet. Il est très vraisemblable que le projet hôtelier soit soumis à évaluation environnementale et à une étude incidence Natura 2000 et ces études permettront de caractériser les niveaux d'enjeux et d'impact du projet sur son environnement. Les dites études proposeront le cas échéant des mesures d'évitement, de compensation et de réduction des impacts. Le projet de l'usine à fer sera réalisé dans l'enveloppe actuelle des constructions présentes sur site et n'aura, de ce fait, aucun impact sur le site.

Les opposants sollicitent une étude d'impact sérieuse sur la circulation avec des possibilités d'ouverture d'autres accès.

***DDTM** : Pour la protection incendie, l'OAP du Bestouan doit faire figurer la voie de désenclavement que la commune s'est engagée à réaliser. La partie aval, destinée à des équipements socio-culturels qui vont accueillir du public, est incompatible avec les risques inondation. La zone UC en partie basse du site est injustifiée puisqu'elle ne concerne que la réhabilitation de l'ancienne usine*

***PNC** : Avis très réservé. Projet très dense (70%) qui ne préserve que peu d'espaces plantés en pleine terre. Projet peu compatible avec la règle d'extension limitée des ERP. Demande des études d'évaluation des incidences pour mesurer les impacts et les mesures d'évitement à mettre en place.*

***UDAP** : Projet important et prématuré. Priorité à la protection des vestiges.*

***CDNPS** : Avis favorable. Limiter l'impact paysager en adaptant les hauteurs aux courbes de niveau.*

***METROPOLE:** Le projet par sa capacité (60 chambres et 9 villas, ainsi qu'un équipement culturel) n'accroitra pas de manière significative l'usage de l'avenue Ganteaume (la voie dessert déjà plusieurs centaines d'habitations, 3 parkings de plusieurs centaines de places, un complexe sportif, des restaurants, et un hôtel). En période de pic de fréquentation, un filtrage au début de l'avenue Ganteaume est réalisé par la police municipale, la commune est informée en instantanée du taux d'occupation et dispose d'un parking en périphérie avec un service de navettes pour acheminer les usagers dans différents sites de la ville. Dans le cadre du projet, des places seront réservées pour les employés de l'hôtel qui seront acheminés par des navettes privées. Un projet de navette fluviale permettra de diminuer la fréquentation des routes. A la suite de consultations, la CNPS a donné un avis positif au projet sous réserve de conditions de hauteur et du respect des mesures suivantes à imposer dans l'OAP : Pour le risque incendie : après l'aire de retournement*

située au nord du projet, prolongement de la voie pour relier la résidence Villa-Bestouan; voie réservée au personnel et moyens de secours. Pour le risque de ruissellement, imposer des ouvrages permettant de recueillir les eaux de ruissellement sur site en évitant tout rejet sur les milieux extérieurs selon l'étude hydraulique. Pour l'intégration dans l'environnement immédiat: des études ont été réalisées depuis l'arrêt du PLUi, sur la densité des constructions, sur leur impact visuel, sur le traitement des surfaces. Les conclusions seront intégrées à l'OAP.

Appréciation CE : Les PPA donnent un avis général positif sur le dossier avec des conditions de prévention des risques existants. Il convient également de prendre en compte les avis des particuliers sur le désenclavement routier dont les conditions devraient être retranscrites dans le dossier d'OAP avant approbation.

MRS-14 - POINTE-ROUGE – MARSEILLE 8

46 requêtes

Le quartier de Pointe Rouge est couvert par une OAP qui s'étend sur la zone littorale du rond-point de Pointe Rouge presque jusqu'à Legré Mante. L'OAP concerne en premier lieu l'aménagement des espaces publics (places, aménagements de voirie, liaisons douces) pour améliorer les communications et les accès à la mer et dynamiser l'interface Ville/Plages.

Les associations soutenues par de nombreux habitants contestent des orientations de cette OAP, considérant qu'en prévoyant des équipements de type parking, ou élargissement de l'avenue centrale, les orientations vont à l'encontre de l'amélioration des conditions de circulation, qui paralysent le quartier, et sont contraire aux objectifs de circulation apaisée. Pour améliorer la situation, une grande partie des requêtes proposent de limiter la place de la voiture en réduisant les accès aux seuls résidents et de développer les modes doux et 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).

La seconde grande préoccupation du quartier est le risque de densification. Beaucoup considèrent que les capacités d'urbanisation sont trop élevées et demandent des modifications du zonage et du règlement. Toutes les requêtes visent une baisse de la constructibilité.

- Limiter la hauteur à 10m, ne pas dépasser 30% d'emprise au sol, et demander 2 places de stationnement/lgt. Instruire les hauteurs en se calant sur les constructions les plus basses.
- Dans les noyaux villageois en Ubp, mentionner l'habitat de type cabanonnier. Interdire toute extension ou surélévation en bord de mer.
- La zone UC2 (16m) qui encadre le bd Jourdan Barry jusqu'au littoral, est incompatible avec les EPR et ne répond pas aux objectifs de l'OAP 14 : « urbanisation apaisée, protection des espaces naturels ». Les requérants demandent d'appliquer la continuité de la zone Ubt2 tout le long de l'EPR et considère d'une façon générale, que les zones UC n'ont pas de place dans le quartier.

***DDTM** L'impact du projet de BUS sur la circulation locale n'est pas traité. L'amélioration de la connexion avec les plages par des modes doux doit être mieux traduite. Le projet d'aménagement de la plage engagé avec les services de l'état tient compte de la nécessité d'assurer une transition et une interface ville-plage pour améliorer les conditions d'accès au rivage. L'OAP apporter des précisions sur le changement de destination des 8 bâtiments situés à l'arrière du Parc Pastré.*

***UDAP** : Ce secteur entre ville et calanques ne doit pas faire l'objet d'une densification urbaine.*

***CDNPS** : Les dispositions du PLUi ne peuvent pas être regardées comme permettant une extension de l'urbanisation. En effet, dans les villes et les espaces urbanisés, si le projet n'excède pas les caractéristiques*

de hauteur et de densité du quartier ou des quartiers contigus, il est considéré qu'il n'y a pas d'extension de l'urbanisation. Valide la délimitation des EPR, avec exigence de maintien des servitudes de passage et d'accès à la mer.

PNC : *L'OAP « franges urbaines » qui traitait des quartiers en interface ville/nature a été remplacée par l'OAP QAFU qui a vocation à s'appliquer à ces quartiers. Mais la diversité des zonages et des situations prises en compte dans cette OAP ne permettront pas de mettre un terme à l'urbanisation des franges du PNC.*

METROPOLE : *Les principes édictés dans l'OAP «franges urbaines» du PLU de Marseille (approuvés en 2013) sont réintégrés dans l'OAP QAFU, notamment concernant les « zones de frange » situées en UP et UM. Quant à l'OAP pointe Rouge, elle retranscrit les éléments validés à ce stade des réflexions conduites depuis plusieurs années pour améliorer l'accessibilité du PNC.*

Appréciation CE : Au sujet des transports, les études en cours pourront apporter de réponses et des solutions innovantes en matière de déplacement et de transport en commun (actualisation du PDU). En matière d'urbanisation, si la diversité des zonages sur la façade littorale (UC2, UC1, UBt2, UP3, UBp, UP1, UP2b, Ubt1), donne peu de visibilité sur les capacités de densification, l'examen du règlement montre que toutes les zones sont déjà limitées à 7m par le règlement, hormis les façades des noyaux anciens à 10m. A ce titre, le règlement des zones d'habitat villageois et pavillonnaire est assez restrictif (faible hauteur en majorité à 7m, CES à 30%) et ne présente pas de risques de densification. Seules les zones UC se démarquent par leur densité. Le passage des zones UC en un zonage de moindre hauteur mérite d'être pris en considération comme la demande de passage de l'ensemble des EPR de la façade littorale en UBt2.

MRS-23 - LEGRÉ-MANTE – MARSEILLE 8

39 requêtes

L'OAP de Legré Mante se situe à l'extrémité sud de la ville aux portes du Parc des Calanques.

Elle a été mise en place en contrepartie des opérations très couteuses de dépollution du site. Le projet regroupe les possibilités de construire sur les parties déjà minéralisées de la moitié basse du terrain, avec réhabilitation des bâtiments intéressants au titre du patrimoine en façade du site. Il préserve une trouée visuelle sur la bastide et respecte les EBC de la partie haute du terrain. Le projet a été présenté en commission des sites.

Les associations dénoncent le développement des habitations en limite du parc dans la plupart des requêtes concernant Pointe Rouge et le Littoral. Elles s'interrogent sur la surface de plancher créée par l'opération et sa compatibilité avec les espaces proches du rivage. Elles signalent que le terrain appartenant à la même unité foncière sur l'accotement opposé est injustement classé en zone UP2. Elles sont opposées à la création d'un nouveau parking qui va attirer plus de voitures.

La société des produits tartriques constate que le PLUi traduit l'essentiel des engagements qui avaient été traduits dans le PLU en apportant quelques éléments nouveaux. Elle demande quelques adaptations:

- Que, pour les bâtiments anciens à rénover, le règlement admette le stationnement en surface,
- Que la hauteur en façade ne s'applique pas aux opérations de démolition-reconstruction, que la reconstruction puisse s'élever à la même hauteur que le volume démoli
- Elargir l'OAP à 5 hangars intéressants à rénover pour leur intérêt patrimonial
- Reculer la limite d'urbanisation et lever la contrainte d'EVP en fond de parcelle
- Supprimer la trouée paysagère inconstructible qui empiète sur un bâtiment d'intérêt patrimonial.

Ces requêtes discordantes montrent que le projet n'est pas encore abouti. On ne dispose pas de l'inventaire des constructions d'intérêt patrimonial à réhabiliter. On ne connait pas la surface de plancher développée sur l'ensemble de l'opération pour en apprécier les impacts. On note un décalage entre la zone

de paysage à conserver de l'OAP et la zone protégée au plan de zonage. Les deux périmètres doivent être mis en cohérence. L'OAP ne précise pas les formes et aspects des nouvelles constructions pour « combiner l'intégration paysagère dans un site aux enjeux paysagers forts et intégration urbaine à proximité d'un noyau villageois ».

***UDAP** : Le projet est cohérent avec les enjeux de valorisation du patrimoine industriel aux portes du Parc des Calanques. Il faudra toutefois veiller à l'harmonie architecturale entre les immeubles neufs et l'usine réhabilitée. Il faut protéger les abords du Canal de Marseille.*

***PNC** : Réserver les parkings créés aux résidents. Des parkings pour visiteurs accroitraient les flux de circulation déjà difficiles à gérer. Améliorer le fonctionnement du stationnement du quartier.*

***CDNPS** : Valide la délimitation des EPR. Exigence de maintien des servitudes de passage et d'accès à la mer*

***La METROPOLE** déclare que le projet et la limite des EPR ont été examinés et validés en CDNPS. Les densités (hauteurs, emprises…) proposées par l'OAP ne pourront pas être modifiées.*

Appréciation CE : Le classement de la zone en AUH laisse le temps nécessaires pour affiner le projet : préciser les surfaces, localiser les bâtiments à rénover par rapport aux nouvelles constructions, et valider les options à l'issue des travaux de dépollution du site qui pourraient faire apparaître de nouvelles contraintes.

MRS-20 - LES CAILLOLS - SITE U400 – MARSEILLE 11 & 12

30 requêtes

Cette OAP est située à l'est de la L2 et au nord de l'A50. Elle prend le relais d'une ZAC dont la réalisation en équipements publics n'a pas atteint le niveau souhaité par les habitants. Les orientations prévues actualisent les données. Elle s'étend sur 25ha et prévoit l'accueil d'habitat (immeubles, petits, collectifs et habitat individuel), de locaux tertiaires en rez-de-chaussée, et d'un cœur d'ilot végétalisé. Les règles divergent d'un îlot à l'autre (les hauteurs varient de 13m à 19m, l'emprise au sol de 30% à 40%, et les espaces verts de 25% à 40%). Elle a suscité des requêtes :

La mairie de secteur demande des modifications sur la composition de l'aménagement :

- 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 av des butais et bd 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 ;
- 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 s'interrogent sur l'application des dispositions des OAP.

Certains particuliers demandent à ce que la hauteur dans l'ilot R soit revue. A l'appui d'une pétition de 139 signataires, le projet de U400 a été contesté et sa remise en cause a été demandée.

***DDTM** L'OAP prévoit la réalisation d'un programme immobilier sur un parking public servant notamment de parking relais aux utilisateurs du tramway. La métropole est invitée à préciser si la suppression de ce parking sera compensée*

Appréciation CE : Il serait utile de prévoir un partage d'informations sur le projet avec les riverains proches et d'examiner l'ensemble les mesures permettant une parfaite cohabitation entre le projet et le voisinage.

MRS-06 MARSEILLE FLAMMARION (4ème)

20 requêtes

Positionnée sur 6ha en méga ilot, cette OAP couvre un ancien site industriel. Elle se se situe à proximité de LONGCHAMP et est bien desservie. Elle est destinée à l'accueil de logements collectifs de divers gabarits (12 à 16m) avec mixité sociale sur la plupart des ilôts, espaces verts (jardins intérieurs, square public), une crèche en rez-de-chaussée, et un îlot réservé aux bureaux tertiaires).

Cette OPA a provoqué des requêtes sur 2 sujets :

- Demande que soit précisé dans le règlement, que la hauteur maximale en zone suaf est à 18 mètres comme dans le lot 6 de l'oap Flammarion, par soucis de cohérence
- Demande l'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.

DDTM *Il semble impératif de rendre inconstructibles les terrains limitrophes de la zone ferroviaire, et, de préciser dans l'OAP la part de logements sociaux dans les programmes de logements.*

ARS *signale l'absence de prise en compte des nuisances liées au bruit et à la qualité de l'air.*

METROPOLE *Il est prématuré d'inscrire un EVP, d'autant que le terrain est aujourd'hui bâti et donc sans végétation. L'OAP définit un principe et l'emprise exacte sera définie plus tard. Concernant la hauteur, il y a incohérence entre OAP (24m) et le règlement (21m). Il s'agit d'une erreur matérielle.*

Appréciation CE : Il serait utile de prévoir un partage d'informations sur le projet avec les associations, les CIQ, les riverains proches et autres personnes intéressées, et d'examiner l'ensemble les mesures permettant une parfaite cohabitation entre le projet et le voisinage, et notamment en respectant la hauteur et l'emprise au sol fixée à 20% des quartiers environnants.

B. OAP A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

CLM-01 - LA MOUTE NORD - CHATEAUNEUF LES MARTIGUES

3 requêtes

Cette OAP prévoit de réaliser de l'habitat à faible échelle. Elle délimite un espace agricole et un secteur dévolu à l'artisanat et la petite industrie. La circulation est respectée avec des modes doux tels que les pistes cyclables. Elle suscite trois demandes de particuliers,

- Une pour correction graphique et mise en compatibilité de la planche du PLUI et de l'OAP,
- 2 demandes de changement de zonage Ns en activités, et A en constructible.

DDTM *: Rappelle le contentieux en cours sur la renaturation du site pollué. La poche en AUE économique proche du rivage et l'extension sur des terres agricoles en vue de réaliser des vestiaires sont injustifiée. L'EE souligne les enjeux environnementaux de la zone qui nécessite une prise en compte approfondie. Veiller aux effets cumules de l'OAP de LA MOUTE NORD et de celle des Beugons sur l'étang LE BOLMON.*

METROPOLE *: Explique la mise en place de cette OAP et sa proximité avec l'étang de BERRE et celui du BOLMON. Il s'agit d''une OAP qui vise plusieurs objectifs : sécuriser les lieux, la réappropriation de la pointe du JAI, valoriser le patrimoine naturel des rives, restaurer la cohésion écologique. Toute demande de reclassement de zones naturelles en zone d'activité n'est juridiquement pas envisageable.*

Appréciation CE : Il semble nécessaire de corriger l'erreur graphique entre la planche du PLUi et de l'OAP

CLR-01 CARRY LE ROUET LE REGAGNAS

9 requêtes

6 avis réservés sur le projet du fait des risques naturels et des nuisances demandent de compléter les mesures de protection des populations face aux risques incendie de forêt et hydrauliques

2 oppositions aux logements sociaux (opération à 100% et trop de logements sur la commune)

1 association demande l'abandon de l'OAP au motif que beaucoup d'OAP s'étalent sur des terres en contradiction avec le SCOT, le Plan climat, et le Projet alimentaire.

*Le risque d'inondation du essentiellement à la présence de Vallat. De ce fait une précaution devra être prévue pour pallier ce phénomène.

*Le risque feux est aussi présent et les mesures liées à cette protection devront être mise en œuvre .Ces mesures passent par un règlement de constructibilité adapté.

*La mixité sociale est mise en avant et l'impact de ce critère devra être pris en compte pour éviter tout déséquilibre dans la structure démographique de la commune

Prévoir une zone tampon entre le territoire au Nord de la ville, et la zone classée AUH ''Les Reganas ». Cet espace se situerait dans les secteurs AU et serait une transition paysagère prenant en compte les aménagements dus aux risques (incendie, eau de surface). Cette zone tampon serait végétalisée, aménagée (mais pas équipée) et fréquentée.

DDTM *Souligne le manque de justification de la zone très exposée aux risques feux de forêts (16ha, prévoit 120 lgts dont 55 sociaux). Compte tenu des enjeux du site reconnu à haute valeur environnementale, l'EE nécessite une prise en compte approfondie.*

ARS : *Signale que la construction de bâtiments pour les scolaires et la petite enfance à proximité de la RD9 et de la voie ferrée ne prend pas en compte les nuisances sonores.*

Appréciation CE : Le projet peut se poursuivre à condition d'intégrer les mesures de prévention contre les risques inondation et incendie

SVT-03 - LES BARBIÈRES - SAINT VICTORET

4 requêtes

L'OAP est située 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 soumis à un risque important de ruissellement des eaux pluviales (TVB, protection du cours d'eau (ruisseau de la cloche), aléa incendie potentiel, etc… Des requêtes signalent des erreurs matérielles :

- Le conseil de territoire signale une divergence entre le rapport de présentation et l'OAP
- Il demande également de corriger un ratio d'espaces verts trop élevé pour des activités
- La commune demande de maintenir la zone d'OAP dans son intégralité malgré l'avis des PPA de reclassement en zone agricole, car la zone concernée doit faire l'objet d'un lotissement foncier économique.

- Les services de l'état avaient demandé de changer le zonage de AU2 à A1, considérant secteur très sensible d'un point de vue environnemental.

DDTM : *Demande une meilleure prise en compte des continuités écologiques dans l'OAP. Les mesures ERC sont identiques au Pas des Lanciers.*

METROPOLE : *Constate une erreur matérielle sur les activités autorisées. Seules sont admises les constructions et sous destinations artisanat petite industrie entrepôt et bureau. Le commerce n'est pas autorisé. Le pourcentage d'espaces verts doit être maintenu à 30%. Enfin la métropole s'interroge sur le bienfondé de cette zone économique compte tenu de sa situation en plein au cœur d'une plaine agricole. De plus ce secteur est sensible au plan paysager et écologique et comporte des risques non négligeables de ruissellement.*

Appréciation CE : Compte tenu de la richesse paysagère, écologique et agricole du site, il parait nécessaire que ce site revienne à sa vocation agricole initiale.

LRV - ROQUEBARBE - LE ROVE

6 requêtes

2 Demandes de déplacement de la voie qui coupent des parcelles en deux.

4 Demandes de la SMTRT du Rove, pour déplacer le bassin de rétention, supprimer la zone inondable qui s'oppose à l'urbanisation alors que les travaux ont été réalisés, diversifier les activités pour permettre l'accueil des activités commerciales et le logement.

DDTM *L'OAP doit intégrer le secteur des Pièlettes car il se fixe d'aménager et sécuriser les accès en cohérence avec la zone des Piélettes. Ce secteur est en contact avec le site classe de la Nerthe et proche d'un monument historique (oppidum). L'OAP devrait mieux définir les emprises et les gabarits et prévoir un plan paysager pour un accompagnement végétal des constructions.*

METROPOLE *Dans le cadre de l'avis après arrêt de l'Etat, il est précisé que la zone est concernée par l'aléa inondation et doit rester inconstructible. La commune est favorable à un classement en zone naturelle Ns. L'OAP n'a plus lieu d'être et doit être supprimée.*

Appréciation CE : Compte tenu de l'exposition de la zone au risque inondation, il parait nécessaire que ce site revienne à sa vocation initiale.

MGN-02 - LES FLORIDES - MARIGNANE

4 requêtes

Ancienne ZAC dédiée aux activités industrielles, cette zone accueille des activités en lien avec l'aéronautique. Cette OAP suscite quelques demandes :

- Le Conseil de territoire demande de rectifier les normes de stationnement erronées,
- Rappel de la GRT GAZ que toute demande de construction ou d'aménagement devra être étudiée et validée par ses services
- Un requérant signale la présence d'espèces protégées en bordure du site
- La création de jardins familiaux pour accompagner l'ensemble de la zone.

MRAE *La MRAE a demandé à la METROPOLE d'acquérir des terrains et de les remettre au conservatoire du*

littoral pour préservation.

METROPOLE *Le dossier de réalisation de la ZAC a fait l'objet de mesures compensatoires au titre de la préservation d'espèces protégées identifiées sur le site. A la demande de l'autorité environnementale, les terrains à proximité du site ont été acquis et transférés au Conservatoire du Littoral. L'équilibre entre développement économique et préservation des espaces naturels est respecté.*

Appréciation CE : Ce dossier n'appelle pas de remarques.

C. UNE OAP CONFLICTUELLE

MGN-01 - LES BEUGONS - MARIGNANE

13 requêtes

Le site de l'OAP des BEUGONS occupe une position stratégique. Proche des rivages, excentré du centre urbain et mitoyen de l'aéroport de MARSEILLE PROVENCE, équipement national et international, il se tourne vers le loisir et la découverte des milieux naturels aux côtés des activités de l'aéroport. L'OAP comprend 4 grands sites

- Un observatoire des milieux et pôle de loisirs pour assurer la protection des espaces naturels. Le lieu aura une vocation pédagogique il pourra être complété par une offre hôtelière et culturelle de grande envergure. Le site de l'ancienne piscine devrait être requalifié.
- Une cite aéroportuaire qui devrait pouvoir renforcer attractivité métropolitaine (bureaux /locaux d'activité /convention center / accueil de séminaires voire spectacles)
- Des quartiers d'habitation pour combler des zones qualifiées de « dents creuses » en lisière de zone déjà habitées.
- Un espace agricole (38 ha) ; cet espace devrait accueillir l'ouvrage de délestage de la cardière il constitue une interface entre le secteur aéroportuaire et le milieu naturel.

Chacun des sites a fait l'objet d'une analyse et d'une réflexion au niveau de la commune pour pouvoir concilier dans les prochaines années l'envergure métropolitaine liée au développement de l'étang de Berre et le développement local en s'appropriant le site naturel .

L'OAP a fait l'objet de plusieurs requêtes

- Des demandes des propriétaires terriens riverains, pour bénéficier de droit à construire (5)
- Demande d'un collectif de propriétaires qui ont déjà mandaté Sogeprom pour une ouverture rapide à l'urbanisation de la zone prévue,
- Des demandes de la mairie de créer une maison d'accueil pour le secteur de découverte de la biodiversité et de modifier le règlement sur la hauteur d'un bâtiment à usage de loisirs (2)
- Rappel de la grt gaz que toute demande de construction ou d'aménagement devra être étudiée et validée par ses services (1)
- Suggestions de création de jardins familiaux pour accompagner l'ensemble de la zone (1)

Une requête en trois parties du gestionnaire de l'aéroport MARSEILLE PROVENCE, requête en trois propositions, qui a été reprise par LE PRESIDENT DE LA CCIMP et la CCIMP.

- Il demande que les ER figurant sur l'actuel POS de la commune soient rétablis.
- Il demande que la surface de plancher des constructions dédiées au personnel affecté à l'aéroport (police gendarmerie pompier et …) soit portée de 70 m2 à 150m2 .Cette mesure serait en cohérence à l'échelle de l'activité aéroportuaire.
- Il demande à revoir le classement en zone agricole de 38ha qui était auparavant classés en AU zone d'urbanisation future. Il s'appuie sur les dispositions supra-communales qui vont dans ce sens. La DTA des bouches du Rhône de 2007 constate cette zone ne doit pas pénaliser l'extension de là plateforme à l'ouest. Le SCOT MPM de 2012 précise le rôle important de l'aéroport dans les relations internationales et nationales et la nécessite de préserver son développement. Le PADD du PLUI MARSEILLE PROVENCE prévoit le renforcement des infrastructures aéroportuaires. Le conseil

de surveillance a adopté les GRANDES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE L'AEROPORT dans lesquelles le développement et son extension ont été actés au vue de l'évolution du trafic.

Cette troisième requête a donné lieu à une analyse tant juridique que fonctionnelle des conséquences liées à une telle décision. Il en ressort que:

- La zone concernée qui présente des milieux d'une grande sensibilité, doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites natura 2000, de façon à ce que l'analyse détaillée et précise des impacts permette de dissiper tout doute scientifique raisonnable. Dans ce cas, le PLUI ne peut être approuvé tant que cette évaluation n'a pas été achevée.
- La surface de la zone au regard de la surface totale du territoire peut paraître négligeable et peut conduire à considérer qu'elle ne remet pas en cause l'économie générale du PLUi, mais une prise en compte à une autre échelle (bassin, commune) peut conduire à une conclusion inverse.

Ainsi, le PADD précise que le développement et la valorisation du site doivent assurer à la fois la mixité des fonctions, l'amélioration de l'accessibilité tout en prenant en compte les enjeux écologiques et paysagers importants liés à la proximité du littoral. L'objectif fort réside dans la volonté de la ville de MARIGNANE de développer un lieu d'activités touristiques et de loisirs.

DDTM *Relève le caractère majeur de cet équipement et rappelle la publication du schéma général de composition ainsi que des différents documents d'urbanisme SCOT/DTA. L'état demande que les terrains ne soient pas visés par un zonage agricole mais soient prévus en zone à urbaniser. Sur l'OAP suggère une limitation ou une interdiction du parcours pour limiter les effets sur la biodiversité. Sur les documents graphiques, il conviendra d'identifier un cône de vue sur l'étang de Berre depuis la route des plages, et l'intégration dans le site des équipements lies a la navette.*

CCIMP : *Donne un avis défavorable à l'OAP. Demande le reclassement de A en AU activités.*

MRAE *: est favorable au reclassement de la zone en AU.*

CDNPS *: Valide la délimitation des EPR*

METROPOLE : *Considère que compte tenu de la consultation des PPA, compte tenu de l'avancement du dossier, compte tenu de la diversité des affectations mises en place (observatoire des milieux d'une part et pôle de loisir et tourisme d'autre part), l'OAP traduit un projet global. Modifier le zonage à cette phase aurait des conséquences sur le zonage agricole, entrainant : la caducité du POS de MARIGNANE, la nécessité d'élaboration d'une nouvelle étude environnementale, la saisine de la CNPENAF, la réalisation d'une nouvelle OAP avec de nouveaux objectifs. Par ces éléments de réflexion la métropole rejette la requête déposée par l'AEROPORT.*

Appréciation CE : Le changement de zonage de A1 en AU ne parait pas opportun. Compte tenu des échéances avancées pour l'extension de la zone ouest (entre 2035/2048), il est préférable d'engager les études, de réserver du temps aux échanges pour une co-contractualisation du site et de concrétiser les changements à l'occasion d'une prochaine révision du document.

D. DES OAP D'INTENTION A FINALISER

Plusieurs OAP dites d' « intention » font l'objet de requêtes si divergentes que l'on se demande pourquoi elles ont été présentées à l'arrêt du projet. Sur la Valentine c'est le nombre de requêtes techniques qui interpelle, et sur le Roucas Blanc ce sont les orientations qui sont très éloignées du projet envisagé. La METROPOLE dans sa réponse au PV de synthèse évoque le caractère « facultatif » de ces OAP.

MRS-12 - LA VALENTINE-LA BARASSE - MARSEILLE 11

2 requêtes

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.

La SARL «Vallée Verte Développement» relève un certain nombre de difficultés liées aux futures dispositions du projet de PLUi;

- 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;
- 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;
  - parcelle 191-189-190-127-99-124, même section passent en UEB1 N ce qui les rend pratiquement inconstructibles en application des futures dispositions.

La SNCF Immo demande des explications sur la mention d'une nouvelle gare. Elle demande que SNCF réseau ne soit plus identifiée comme bénéficiaire de plusieurs ER et que la mention d'ER à supprimer soit annulée car les propriétés du groupe SNCF sont un domaine public inaliénable et imprescriptible.

***UDAP** : Ce secteur est situé aux abords de trois monuments historiques inscrits. Il a été urbanisé de façon parcellaire mais il conserve un secteur très paysager entre les 3 châteaux qui devrait être inconstructible. Or le classement en UQP « principalement dédié au développement des équipements de proximité rend la zone constructible. Plus au sud, apparait un zonage UEb2, constructible à 18m de haut, puis au nord du château de la Buzine, un secteur doit être rendu inconstructible.*

***METROPOLE** : Ne souhaite pas autoriser plus de surface de plancher dédiée aux commerces que celle autorisée dans le PLU, afin de rester en cohérence avec la stratégie commerciale métropolitaine en cours d'élaboration.*

Appréciation CE : La lecture de toutes ces observations contradictoires conduit à s'interroger sur la fiabilité du projet. Il est opportun de poursuivre les études.

MRS-19 - STADE NAUTIQUE DU ROUCAS BLANC - MARSEILLE 6

1 requête

Une requête de la Mairie de Marseille pour adapter toutes les pièces du PLUi (PADD, règlement graphique, règlement écrit, OAP) afin de permettre une plus grande diversification des activités en prévision des jeux olympiques.

Cette requête montre que le site n'est pas du tout prêt pour recevoir des activités importantes. Le projet est à étudier et ce n'est pas les rectifications après enquête qui pourront valider des changements aussi importants d'autant qu'ils se concernent des espaces proches du littoral.

***DDTM** : Une vigilance particulière doit être accordée aux titres d'occupation juridiques qui concerneront le DPM pour les futurs aménagements projetés en lien avec la vocation des zones. La requalification des espaces devra tenir compte du libre accès au rivage. L'OAP sera mise à jour en fonction de l'avancement du projet.*

***CDNPS** : Demande de respecter le gabarit actuel des constructions en cours de restructuration pour l'accueil des activités olympiques.*

***METROPOLE** : L'OAP sur le site du Stade Nautique du Roucas Blanc a été créée pour permettre l'implantation des installations nécessaires au déroulement des activités olympiques. Cette OAP présentée dans le dossier arrêté et soumise à l'examen des PPA, a évolué depuis l'arrêt du projet de PLUi, notamment pour l'accueil des athlètes directement sur le site. C'est pourquoi la Ville de Marseille a déposé une requête à l'enquête publique, pour demander des adaptations de l'OAP et pour intégrer l'hébergement dans les destinations autorisées. La modification du PADD demandée est une rectification d'un oubli dans l'Article 1.4.1 du cahier communal de Marseille, qui ne cite pas le stade du Roucas en tant que lieu d'accueil des manifestations nautiques de haut niveau, internationales ou liées à la mer. Le projet JO2024 fait l'objet de nombreuses autres procédures au cours desquelles les PPA seront de nouveau consultés à l'occasion de ces différentes procédures.*

Appréciation CE : Les données disponibles à ce jour sont insuffisantes au regard de l'importance des changements demandés. Ces changements affectent un espace sensible (EPR) et sont susceptibles de modifier l'équilibre général du projet avec tous les impacts qu'il va entrainer.

E. LES AUTRES OAP

ELR-01-ENSUES LA REDONNE VAL DE RICARD

Une question sur la prévision de logements sociaux dans cette OAP.

ELR-GLN-01 ENSUES LA REDONNE GIGNAC LES AIGUILLES

3 requêtes

Le Conseil de Territoire relève une erreur d'intitulé.

La commune de Gignac demande de supprimer les 100m de recul de l'autoroute pour les activités.

Une association demande le changement de modèle économique de la ZAC des aiguilles.

***Le Conseil Régional PACA** souligne que l'OAP pour l'accueil de «projets d'activités mixtes à dominante logistique» est incohérent avec le PADD car il n'est connecté qu'à un seul échangeur autoroutier. Il faut mieux motiver l'implantation.*

GLN-01 GIGNAC LA NERTHE BUM - 4 requêtes

2 requêtes opposées à l'OAP, trop de logements et une dégradation du cadre de vie.

1 association demande l'abandon de l'OAP au motif que beaucoup d'OAP s'étalent sur des terres en contradiction avec le SCOT, le Plan climat, et le Projet alimentaire.

***GRT GAZ** demande le temps d'étudier les projets lorsqu'ils seront plus avancés.*

***DDTM** L'EE, ne signale aucune incidence négative du projet sur les milieux et n'évoque que les incidences positives. Ce constat devrait être nuancé dans la mesure où l'élargissement de la RD368 va exercer des impacts sur les milieux et le périmètre de l'OAP porte sur des parcelles agricoles qui peuvent présenter des enjeux écologiques.*

GLN-02 GIGNAC LA NERTHE GARDEN LAB

4 requêtes

2 opposants à l'OAP en lien avec des droits à construire qui n'ont pas été obtenus.

La commune demande une modification de l'OAP pour la création d'un hôtel restaurant bio.

1 association approuve l'OAP et soutient le projet.

DDTM *L'OAP "Garden Lab" a un objet un peu particulier : une zone agricole et des espaces cultivés aux côtés de projets en lien avec l'agriculture, et promouvant l'agriculture du secteur. On peut s'interroger sur la compatibilité de ce projet avec le code de l'urbanisme. La zone UQP est étendue sur de la zone A2 pour inclure la ferme pédagogique de la Pousaraque. Les activités de la ferme pédagogique seront-elles conformes avec le règlement de la zone UQP qui interdit l'exploitation agricole ou forestière? Les périmètres des deux OAP (Garden Lab et Boulevard Multi Modal) se chevauchent au Nord-Ouest du territoire. Il conviendra de délimiter correctement les deux périmètres des OAP.*

SVT-MGN-01 SAINT VICTORET MARIGNANE PAS DE LANCIERS

2 requêtes

Requête déposée par la métropole et portant sur une réflexion sur les surfaces de stationnement. Une demande de changer le zonage à l'intérieur de l'OAP pour une constructibilité immédiate.

METROPOLE *: Intégrera dans toutes les OAP concernées, la servitude de canalisation GAZ.*

SVT-01 SAINT VICTORET EMPALLIERES

3 requêtes

L'OAP qui s'étend sur 28 ha est une ZAC dont qui est en cours de commercialisation. Il reste des problèmes liés aux risques d'inondation (proximité de la Cadière, PPRI).

- Une demande de modification de hauteur, et constat sur les variations du ratio d'espaces verts et sur la destination d'un zonage.
- Demande de la commune de supprimer au document graphique des ER déjà réalisés
- Rappel de la GRT GAZ que toute demande de construction ou d'aménagement devra être étudiée et validée par ses services.

METROPOLE *Constate une erreur matérielle concernant la hauteur à corriger .Elle propose pour cela de modifier le zonage de UEb1 en UEb2 pour permettre une hauteur maximale à 12m comme dans l'environnement pavillonnaire.*

Appréciation CE : La CE demande l'inscription des mesures liées aux risques d'inondation dans le cadre de l'OAP

SVT-02 SAINT VICTORET LA ROSERAIE

1 requête

Cette zone est une ZAC ancienne avec des problématiques d'accès, de pollution des terrains, coincés de 3 cotés par zones pavillonnaires et le 4ème coté, par la voie ferrée. Problème d'accès pour les véhicules autres que les voitures. Un risque d'inondation est identifié.

- Rappel de la GRT GAZ que toute demande de construction ou d'aménagement devra être étudiée et validée par ses services.

DDTM *Demande de démontrer la compatibilité de la programmation (jardins familiaux et parc) avec la pollution du site.*

METROPOLE *Précise que le classement en zone C du PEB interdit la réalisation de logements. La zone ne*

peut être classée qu'en zone à vocation économique.

ALH-01 ALLAUCH LA POUNCHE

1 requête

Association opposée aux OAP qui consomment des terres agricoles et les franges du massif de l'étoile. Est contraire au SCoT et au plan Climat ; demande l'abaissement de la hauteur. Demande de rajouter l'obligation de remplacement des arbres détruits.

ALH-02 ALLAUCH LES EMBUCS

Pas d'observations

ALH-03 ALLAUCH LES GASPIATES

2 requêtes

Modification de l'OAP des Gaspiates qui devrait être revue à la baisse.

- Association opposée aux OAP qui consomment des terres agricoles et les franges du massif de l'étoile. Est contraire au SCOT et au plan Climat ; demande l'abaissement de la hauteur

ALH-04 ALLAUCH PLATEAU ENVIRONNEMENT

2 requêtes

- Association opposée aux OAP qui consomment des terres agricoles et les franges du massif de l'étoile. Est contraire au SCOT et au plan Climat ; demande de réduire la hauteur à 13M des 110 logements à construire exposés aux risques incendie.
- GRT gaz demande que la canalisation de gaz soit mentionnée.

ALH-05 ALLAUCH STE ANNE

Pas d'observations

ALH-06 ALLAUCH STE CROIX

1 requête

- Association opposée aux OAP qui consomment des terres agricoles et les franges du massif de l'étoile. Est contraire au SCOT et au plan Climat ; demande le retrait de la zone.

DDTM *L'urbanisation des piémonts au-dessus de la ville va engendre de nombreux murs de soutènement qui vont porter atteinte au paysage. L'OAP doit respecter les orientations du SCOT et définir les conditions de défendabilité contre les risques incendie.*

PDC-01 PLAN DE CUQUES LES PLAINES OUEST

Pas d'observations

SLV-01 SEPTEMES LES VALLONS CENTRE-VILLE GARE

1 requête

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.

DDTM : *l'OAP offre une opportunité de rétablir un corridor écologique. A intégrer dans le projet.*

ARS *: l'OAP a une obligation d'information sur les sols pollués.*

SLV-02 SEPTEMES LES VALLONS VALLON D'OL-MAYANS - 1 requête

Demande d'Intégration de deux parcelles à l'OAP des Mayans.

Signaler le passage des canalisations de gaz et les servitudes d'utilité publique pour l'urbanisation

DDTM : *l'OAP doit mentionner la remise en l'état du site, la SUP en vigueur, la conformité du projet avec ces contraintes.*

MRS-01 MARSEILLE AIR BEL (11ème)

5 requêtes

3 requêtes demandent que la constructibilité soit réduite et prenne en compte le PNC

Le GIP (MRU) demande de ramener le zonage de UC3 à UC1 ou UC2 car l'aménagement retenu pose des problèmes de nuisances des voiries et de hauteur des constructions.

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,
- Modification de zonage visant la bande de terrain le long du lotissement «La Pommeraie».

DDTM : *Le PLUi ne parle pas de* ***l'****évaluation d'impact sur la santé qui est en cours (EIS). Les conclusions devront être intégrées dans l'OAP.*

METROPOLE *: Déclare que le projet de maillage rediscuté avec la mairie de secteur est validé. Il y avait une incompréhension sur l'image du projet figurant dans l'OAP qui ne correspond plus aux intentions (voie connectant directement le lotissement de la Pommeraie à la cité d'Air Bel). Cette illustration sera supprimée dans l'OAP définitive. La mairie de secteur rejoint les propositions de Marseille Renouvellement Urbain 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 ».*

MRS-02 MARSEILLE BESSONS - GIRAUDY (14ème)

4 requêtes

La maison de retraite MAGDALENA (EHPAD) n'y figure pas, à son emplacement on trouve une terre agricole. Sur ce point et sans préjuger du mérite des autres requêtes de la société commerciale qui assure l'exploitation et qui estime, qu'en l'état du PLUI, son avenir est compromis et de la société civile propriétaire des immeubles, il est nécessaire de tenir compte de la présence de cet ensemble immobilier et de l'activité qui y est déployée.

DDTM *: Le secteur est déjà partiellement construit avec des opérations ponctuelles dans un ancien paysage bastidaire. Il comporte un relief important en balcon avec des vues vers la mer. Approuve l'objectif de restauration de l'allée de platanes pour un espace de loisir (N°8 de l'allée de Tour Sainte) mais l'accueil de*

commerces et services est incompatible avec le monument historique.

METROPOLE : *Les bâtiments de l'EHPAD MAGDALENA vont être remis en zonage UM2. La limite de la zone A2 reste inchangée par souci de cohérence entre OAP, zonage et orientations.*

MRS-03 MARSEILLE EXTENSION DE CHÂTEAU-GOMBERT (13ème)

8 requêtes

Demande de l'ADDEN Méditerranée de changements de zonage (AU en UC et A2 en UP1)

Demandes de l'ARGEME de changement de zonage (AU en UC) et annulation d'ER

Autres changements sur divers points de l'OAP.

Association conteste le périmètre au motif d''un très fort impact écologique

METROPOLE : *Explique que le projet n'est pas assez avancé pour répondre aux questions. Le sujet sera évoqué lors de la modification nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation. En ce qui concerne le champ d'oliviers, il est inscrit dans l'OAP mais coupé en deux par une voie. Il s'agit d'une erreur à rectifier.*

MRS-05 MARSEILLE EUROMEDITERRANÉE II (3ème, 14ème, 15ème)

3 requêtes

Une requête pour la modification du périmètre d'application de l'OAP Euro méditerranée II qui pourrait s'arrêter à la limite de l'enceinte portuaire et correspondre au périmètre de l'extension de l'OIN. Considère que l'OAP » est inappropriée aux secteurs industriels du port.

L'EPAEM dépose une requête dans le 15ème pour demander des modifications : préciser des légendes, mise en cohérence des ER, supprimer un logo.

L'éco quartier méditerranéen constate une incohérence entre les emplacements réservés inscrits et les projets prévus.

DDTM *: Demande des modifications d'ER, et des réajustements d'équipements. Conserver les percées de la trame viaire vers l'Ouest qui participent à la mise en scène de l'activité portuaire. Conserver la trame viaire et urbaine qui organise le secteur en ilots.*

MRS-07 MARSEILLE ST-BARTHÉLEMY - MERLAN - MALPASSÉ (13-14ème)

3 requêtes

Il est possible de "bâtir sur du bâti" pour économiser le foncier.

La répartition des logements sociaux entre tous les arrondissements de MARSEILLE n'est pas assurée alors que les équipements publics sont notoirement insuffisants dans ceux qui en comptent le plus grand pourcentage.

ARS *: signale l'absence de prise en compte des nuisances sonores.*

MRS-08 MARSEILLE INTERFACE VILLE-PORT (2ème, 14ème, 15ème)

14 requêtes

Des requêtes de MARSEILLE-FOS pour le GPMM, sur les secteurs de la Joliette et de l'Estaque:

- La prescription de hauteur surfacique de 20m mentionnée sur Joliette-J0 est trop contraignante au regard des conclusions de l'étude partenariale en cours sur le secteur Joliette J4.

- Demande de rappeler dans le texte de l'OAP-secteur Grande Joliette que « entre Arenc et le J1, il s'agit du secteur des terminaux Corse que le GPMM entend conforter... » .

Une interrogation sur la représentation de la darse du Mucem, qui paraît avoir été comblée.

7 demandes de modification des dispositions de l'OAP pour améliorer la desserte routière aux portes du GPMM tout en confortant la qualité urbaine du territoire.

***DDTM** : Sur le secteur de la Joliette, le schéma reprend bien les enjeux identifiés dans le cadre de l'AVAP.*

MRS-09 MARSEILLE LA JARRE (9ème)

4 requêtes

2 demandes de modification de la position du pôle de vie et du règlement afin de permettre le maintien des activités en place (artisanat, services, commerces).

Des demandes de changements de zonage plus cohérentes avec l'OAP

***PNC** : La Jarre devrait s'intégrer aux enjeux en lien avec le label éc- quartier, préserver les continuités de circulations douces le long du canal, et à travers les résidences privées*

MRS-10 MARSEILLE LA SAVINE - VALLON DES TUVES - BOSPHORE (15ème)

4 requêtes

Le PDC-01 qui prévoit d'aménager les berges du canal de Marseille pour un accès du public sont en contradiction avec le PADD qui demande une protection du Canal de Marseille.

Le CIQ demande de préserver le jardin public qui longe le boulevard du Bosphore.

Demande de revoir la constructibilité du secteur, avec d'importants problèmes de stationnement.

***ARS** : Aménagement des berges du canal est incompatible avec le périmètre de protection rapproché des ressources en eau.*

MRS-13 MARSEILLE TECHNOPÔLE DE LUMINY (9ème)

5 requêtes

Diverses demandes contradictoires pour plus de souplesse ou plus de restrictions selon les cas.

Association demande d'arrêter les extensions du technopole,

Mairie de Marseille demande d'élever la hauteur du plateau sportif à 18m

***DDTM** Le couvert végétal pourrait faire l'objet d'une protection de type EVP. L'évolution des EBC doit être justifiée. L'intégration des logements collectifs HLM en entrée de Luminy n'est pas justifiée. Il conviendra de remplacer le terme « Parc Scientifique et Technologique de Marseille Luminy » par « CUSTEL (Campus universitaire Scientifique et Technologique de Luminy) ».*

***PNC** : Ce site, totalement en aire d'adhésion et enclavé en coeur de Parc national constitue un enjeu important de développement pour la Métropole. Il aurait pu être un site d'expérimentation d'une nouvelle forme d'urbanisme, prenant en compte sa position singulière*

MRS-15 MARSEILLE QUARTIERS LIBRES (1er, 3ème, 4ème)

3 requêtes

Les requêtes demandent d'étendre le périmètre et de prendre en compte d'autres aspects.

Aucune requête dans le 1er et le 4ème arrondissement.

MRS-16 MARSEILLE SAINT ANTOINE - LA BRICARDE - LA CASTELLANE (15ème, 16ème)

Pas d'observation à l'enquête

***ARS** souligne que l'OAP n'intègre pas les mesures énoncées dans l'évaluation environnementale de murs antibruit.*

MRS-17 MARSEILLE SAINT-LOUIS (15ème)

1 requête

Demande de suppression des ER M15054, M50073, M16030

MRS-18 MARSEILLE SAINT-MARCEL (11ème)

3 requêtes

Le groupe SNCF demande à rester vigilant sur la manière de lier la réalisation du projet urbain et le projet de la 4éme voie dans la vallée de l'Huveaune.

Par ailleurs il sollicite le retrait de l'ER (D 006) pour les déchets et la propreté urbaine au bénéfice de la Métropole, car il vise du foncier intégré au périmètre du projet LNPCA. Quelques remarques sur l'écriture du règlement

La Mairie demande une augmentation des places de stationnement dans l'OAP.

MRS-21 MARSEILLE VALLON RÉGNY (9ème)

13 requêtes

Demande de la SOLEAM pour modifier ou préciser certaines règles et zonages**,** pour adapter l gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, pour localiser les ilôts constructibles réservés aux logements sociaux, compte tenu des projets en cours demande de considérer la zone en bonne desserte pour réduire les obligations de stationnement, demande de préciser la vocation de l'ilôt T2 pour permettre les équipements et les locaux attachés, inscrire un bâtiment intéressant au fiches patrimoine, créer un EBC sur le parc,

Trois demandes de limiter les hauteurs à 3 étages

Une demande pour plus de recul le long des voies.

Met en doute la réserve pour équipements publics qui touche un élément de patrimoine.

Association demande la requalification de la zone en agricole (fort enjeu environnemental)

DDTM :** Propose de faire figurer la future station dans l'OAP**.

MRS-22 MARSEILLE DOLET - BESSONS (14ème)

Pas d'observations

DDTM : *Demande que la métropole précise l'échéance de l'aménagement, conditionné a la réalisation de la U236 reliant le chemin de Four de Buze au chemin des Bessons.*

METROPOLE : *Le projet est inscrit dans la ZAC des Hauts de Ste Marthe et fait partie de son programme. Il n'est pas envisageable de revenir sur des zonages de type A ou N. Par contre il est envisagé d'affiner le zonage des zones pour un reclassement en A et N. Le projet décrit dans l'OAP a été établie dans un souci d'intégration des bâtiments dans le site. Le zonage sur le site de la Pommeraie pourra être revu à la baisse pour mieux s'articuler avec le tissu existant.*

MRS-11 MARSEILLE LA SOLIDARITÉ (15ème)

Pas d'observations

CEY-01 CEYRESTE VALTENDRE

3 requêtes

Ces requêtes remettent en cause le projet.

Elles demandent de limiter les conséquences de cet OAP sur leurs parcelles.

- Pour certains, c'est laisser la zone en espace naturel,
- Pour d'autres que les jardins partagés et l'ilot de végétation soient protégés

DDTM : *Revoir la programmation de logements à la hausse (17 logements/ha)*

ARS *: Signale que la construction d'un groupe scolaire à moins de 100m de l'autoroute ne prend pas en compte les nuisances sonores.*

GEM-01 GEMENOS LE COUPIER

4 requêtes

L'OAP est prévue dans une zone classée AU1 dans la continuité de la couronne urbaine classée UP1 et UP2a. Limitée au sud par le Fauge, elle est soumise, partiellement, au risque inondation.

Ce projet permettra de faire face à l'augmentation de la population dans l'environnement économique et urbain du territoire. Il prévoit l'accueil de 200 habitants dans une opération de mixité sociale (30% de logements sociaux et des logements en accession à la propriété à coût maitrisé), un espace vert public de 4 ha et des chemins piétons et vélo.

Les requêtes demandent une égalité de traitement concernant le taux de logements sociaux. En effet, à Gémenos pour tout programme de logements à partir de 12, le taux de logements sociaux est de 30% et pour ces requérants les taux sont de 40% voire 50 %.

DDTM : *Revoir la programmation de logements à la hausse (30 logements/ha)car le site est vaste et bien placé ; Il mérite un projet plus ambitieux.*

Le PNR Ste BAUME *: signale que l'OAP prévoit de créer un principe de liaison structurante par franchissement du cours d'eau. Or, la zone AU1 est traversée dans sa partie Sud par un réservoir de biodiversité aquatique du PNR (Le Fauge). A ce titre, sa fonctionnalité et ses berges doivent être préservées. De plus l'OAP n'aborde que très peu le risque inondation existant sur la partie Sud de la zone AU1. Une attention particulière doit donc être portée de manière à ne pas accentuer le risque existant.*

***METROPOLE** : Cette OAP d'intention, a un caractère facultatif dans le PLUi, puisque qu'elle porte sur une zone fermée à l'urbanisation en l'état actuel. Elle propose la réalisation d'un parc urbain qui est pour partie positionné sur la zone inondable en bord du Fauge. Ce positionnement permet de garantir le maintien d'une zone d'expansion de crue et dans le même temps la protection, voire le renforcement de la ripisylve.*

LCT-01 LA CIOTAT ATHELIA

Pas de requête

***DDTM :** L'OAP doit intégrer les mesures relatives au risque incendie.*

LCT-02 'LA CIOTAT SECTEUR NORD

17 requêtes

Cette OAP s'étend sur 250 ha situé au Nord-Ouest de la ville. Elle comprend 2 secteurs Granières et Garoutier-Campanelle. Le projet accueillera un part non négligeable des 4 000 habitants que la croissance envisagée, et une grande partie des 4 300 emplois ambitionnés sur le secteur Est. Le secteur Garoutier-Campanelle est déjà en développement, avec la construction de plus de 800 logements. Le secteur Granières est "gelé" et cristallise les mécontentements des résidents. Après la mise en place des équipements collectifs sur le secteur Garoutier-Campanelle, il sera éventuellement envisagé l'urbanisation des Granières. Mais auparavant il est nécessaire de traiter les risques incendie et l'insuffisance d'équipements.

***DDTM :** Les forts enjeux paysagers déjà bien pris en compte peuvent être complétés dans l'OAP (ajout des haies arbustives). La part des logements sociaux (20%) pourrait être plus importante*

***ARS** :souligne l'absence de dossier « loi Barnier » qui impose le recul le long des axes bruyants.*

***METROPOLE** : explique le classement en zone à urbaniser (AU1), différée à la réalisation des équipements internes, sur ce quartier. Son ouverture à l'urbanisation se traduira par une modification obligatoire du PLUi, intégrant une OAP de composition beaucoup plus précise que celle-ci, sur l'évolution de ce quartier.*

RLB-01 ROQUEFORT LA BEDOULE LES FOURNIERS

2 requêtes

Cette zone de 20ha est destinée aux activités commerciales et touristiques. Elle s'organise autour d'une ancienne cimenterie qui sera réhabilitée pour un projet culturel.

***DDTM :** L'OAP s'étend sur une zone AU2 identifiée comme « paysage à préserver ». La zone naturelle doit être maintenue. De plus, l'exposition de la zone aux risques d'incendie interdit les activités d'hébergement touristique et de loisir. Revoir l'OAP..*

***CCIMP :** L'implantation des bureaux et commerces doit être privilégiée en centre-ville. L'implantation dans cette OAP n'est pas opportune. Demande de faire évoluer les règles en faveur des activités industrielles déjà présentes.*

***METROPOLE** : Répond aux requêtes exprimées en proposant de réserver la zone aux activités économiques non touristiques. Pour les activités commerciales sont ciblées celles en lien avec les activités sur place. Pour les bureaux, la zone n'est pas très attractive. La partie Est n'étant pas vouée à l'urbanisation peut être reclassée en zone naturelle.*

3.11.3 *AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PACA (MRAE)*

A. ETAT INITIAL DES SITES D'OAP

La MRAE souligne le manque d'information sur l'état initial des sites dévolus aux OAP. On ne peut pas faire une analyse des caractéristiques du site et de son contexte en matière de topographie mais aussi paysager sans déterminer la minéralité, l'architecture, les couleurs et les volumes. Ces manquements ou défauts de précision portent atteinte à l'analyse. La MRAE demande à ce que l'état initial et les caractéristiques paysagères des sites des OAP soient complétés, notamment par leur qualification plus exhaustive des ambiances.

B. LES INCIDENCES DES OAP SUR LE PAYSAGE

La MRAE met en évidence ces incidences sur les zones d'extension résidentielles et d'activité faisant partie d'opérations d'ensemble qui sont étudiées dans des OAP SECTORIELLES. La notion d'incidences positives ne permet pas de démontrer l'aspect environnemental et surtout sa plus-value .il s'agit de mettre en œuvre une démarche d'EVITER REDUIRE COMPENSER (ERC). Certaines ERC sont présentées mais sont parfois incertaines surtout sur des OAP D'INTENTION (notamment sur la conservation des haies). Il est important qu'en matière de zonage et de règlement cette traduction soit précisée. Il est demandé de reprendre l'analyse des incidences des OAP sur le paysage et pour chacune d'elle présenter une démarche de prise en compte du principe ERC.

C. L'URBANISATION DES ZONES FRANGES

Les sites retenus pour les OAP sont pour un grand nombre en extension urbaine et de ce fait en interface avec le milieu naturel ou agricole. Il est constaté une incohérence entre le choix de développer une urbanisation et la volonté édictée par le PADD de stabiliser l'urbanisation existantes. Si en dehors des OAP la maitrise est assurée par le règlement et le zonage il est important pour les OAP de créer selon les cas les OAP multi-sites franges urbaines complémentaire de l'OAP qualité d'aménagement et formes urbaines. Aussi il est demande de justifier du choix d'urbaniser certaines zones de franges. Pour cela il est recommandé d'étudier l'ensemble des enjeux et les mesures de reconstitution des limites urbaines. L'interface entre ville et agriculture doit être accompagnée d'espaces de transition.

REPONSE DE LA METROPOLE

La métropole a pris acte de l'avis de la MRAE et souhaite apporter une réponse basée sur plusieurs axes : la réponse se retrouve dans le dossier du PLUI, l'observation est hors champ du PLUI, la métropole demande un arbitrage. Concernant les OAP sectorielles une place importante est donnée aux paysages. Cette mesure est prise en compte dans la description du site au niveau de son état initial, du contexte et des enjeux. Le dossier comprend de nombreuses illustrations permettant de cerner l'ambiance paysagère et environnementale. Un tome est affecté aux choix retenus pour les OAP en tenant compte des enjeux spécifiques.

A propos de la démarche ERC et sa traduction règlementaire, toutes les OAP ont bénéficié de mesure d'évitement et de réduction tant au niveau du paysage que dans les cônes de vues. Il y a eu une démarche pré cadrage environnemental intégrée dans le contenu des OAP.

La problématique des franges a été prise dans son ensemble à l'échelle du territoire. Une zone UM inconstructible est une position forte pour maîtriser l'urbanisation dans les zones de franges les plus vulnérables du point de vue du paysage et des risques naturels.

3.11.4 *AVIS DES PPA ET PPC*

3.11.4.1 *AVIS DU PREFET - DDTM*

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 spatialisés ;
- Les espaces paysagers identifiés dans les OAP doivent faire l'objet d'une traduction règlementaire sur les planches graphiques (EBC ou espace protégé catégorie 1, 2 ou 3). La DDTM a donné un avis sur les OAP au cas par cas, et sur les problèmes récurrents.

3.11.4.2 *AVIS DU CONSEIL REGIONAL PACA*

Le conseil régional salue l'efficacité du travail effectué. Il note la grande variété des OAP.

Il souligne que :

- Les OAP sectorielles, n'abordent pas la question bioclimatique alors qu'elle est prise en compte dans les OAP MULTI-SITE QAFU. Il propose qu'un maximum de logements bénéficie de la double orientation pour profiter des apports solaires et se protéger des surchauffes.
- Quelques recommandations pour : compléter les prévisions de consommation foncière, affiner les objectifs de rénovation de l'habitat, compléter la stratégie énergétique en réduisant les consommations.
- Concernant la transition énergétique et l'OAP Qualité d'aménagement et des formes urbaines (OPA QAFU), le conseil régional pense que les recommandations suivantes pourraient faire l'objet de prescriptions concernant l'Approche bioclimatique, le Traitement de la 5ème façade, l'Agencement des logements.

3.11.4.3 *AVIS DE L'ARS*

L'ARS émet un avis défavorable au projet de PLUi. Sur les OAP, elle signale des insuffisances :

- <u>Prévention des nuisances air-bruit</u> : Les documents opérationnels du PLUi (OAP, règlement) ne décrivent pas suffisamment les mesures d'évitement et de réduction des nuisances que devraient impliquer certains choix d'aménagement et d'urbanisation. Plusieurs OAP destinées à l'habitation et à l'accueil de bâtiments scolaires sont situées aux abords des autoroutes et voies ferrées (CLR01, ELR01, CEY01, LCT02, MRS06, MRS07)
- <u>Qualité de l'air extérieur</u> : En ne réalisant pas le travail, le PLUi freine l'application du PDU et du PPA et ne contribue pas à une meilleure prise en compte de la qualité de l'air. En favorisant le maillage des voiries, avec pour objectif de « décongestionner » la circulation, le PLUi incite aussi à conserver ce mode de déplacement. Les objectifs affichés en termes de développement des transports en commun, bien que vertueux, ne semblent pas suffisamment déclinés dans les documents opérationnels du PLU (emplacements réservés, OAP...), ce qui implique un risque de dégradation de la situation actuelle.
- <u>Bruit</u> : Le PLUi ne semble pas prendre en compte suffisamment ces mesures et n'évalue pas précisément ses effets sur l'environnement sonore. Les mesures de réduction ne sont pas toujours reportées dans les OAP (MRS-16 ou LCT-02). Concernant les points noirs du bruit, une analyse prospective aurait pu être menée afin de prévoir leur évolution dans le temps.
- <u>La liste des sites et sols pollués</u> (annexe S15) comporte une trentaine de sites. Elle n'est pas du tout exhaustive. Ces mesures doivent être inscrites dans les OAP concernées (notamment SLV-01), où les modalités de prise en compte de cette problématique semblent imprécises.
- <u>Lutte anti-vectorielle</u> Aucune de ces propositions n'a été intégrée au PLUi. Elles devraient l'être

d'autant plus que celui-ci prescrit dans certains secteurs, selon la visibilité de la toiture, de traiter au moins 2/3 des toitures plates en terrasses accessibles et/ou toitures végétalisées (dossier K : OAP Multi-sites - zones UA, p.42 et UC, p.124).

- Evaluation d'impact sur la santé (EIS) Le quartier d'Air-Bel (OAP MRS-01) fait l'objet d'un projet d'aménagement urbain important pour la ville de Marseille. Le PLUi ne précise pas qu'une EIS est actuellement en cours sur ce secteur, parallèlement aux réflexions concernant le projet urbain. Il devrait donc être prévu, dans l'OAP relative à ce projet, que les recommandations de l'EIS soient pleinement intégrées au projet urbain, comme s'y sont engagés les élus métropolitains dans le cadre du comité de pilotage de cette opération.
- Autres observations Le PLUi appelle également les remarques suivantes : L'évaluation environnementale des OAP ne concerne que celles qui ont bénéficié de mesures d'intégration environnementales, soit seulement la moitié d'entre elles. De plus, les numéros et l'ordre des OAP ne sont pas repris dans l'évaluation environnementale, qui manque de ce fait de lisibilité.

3.11.4.4 *AVIS DES BMPM (MARINS POMPIERS)*

Dans son avis, la BMPM demande une évolution du PLUi:

- Approfondir l'évaluation environnementale et ses incidences sur les OAP d'intention,
- Que les OAP intègrent la prise en compte des risques, et des mesures édictées par les PPRi (incohérences des règles de construction dans les PPRif).

3.11.4.5 *AVIS DE LA CDNPS*

Les espaces proches du rivage, délimités selon 3 critères (distance, co-visibilité, nature de l'espace) concernent 8 OAP qui sont soumises aux règles des EPR qui imposent une urbanisation limitée.

Sur le bassin ouest, les EPR concernent 2 OAP en partie (Beugons, la Moute). Les extensions de l'urbanisation prévues peuvent être qualifiées de limitées.

Sur le secteur centre, les EPR concernent 5 OAP (Interface ville/port, Euromed II, Roucas Blanc, Pointe Rouge, Legré Mante).

- Sur les secteurs des OAP Interface ville/port, Euromed 2, situés en espaces proches du rivage et correspondant au domaine du GPMM, conformément aux dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation est bien motivée par «l'implantation d'activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau ». Les projets prévus à l'arrière des espaces proches du rivage, dans des espaces fortement urbanisés, vont permettre d'accompagner la requalification de ces secteurs
- Sur les secteurs de Marseille situés en espaces proches du rivage et s'étendant du Vieux Port jusqu'aux calanques, les extensions de l'urbanisation prévues peuvent être qualifiées de limitées. Cependant :
  - Sur le secteur de l'OAP Roucas Blanc), Situé au nord du parc balnéaire du Prado, le Stade Nautique propose des pratiques nautiques régulières. Il accueille de nombreuses compétitions et démonstrations nautiques nationales et internationales. L'OAP a pour objectif de permettre de moderniser cet équipement pour accueillir les installations liées aux épreuves de voile des jeux Olympiques de 2024. Afin d'être considérée comme une extension limitée, la démolition/reconstruction des bâtiments devra être du même gabarit que l'existant.
  - Sur le site de l'OAP Legré Mante, les servitudes de passage et d'accès au littoral devront être respectées. Le PLU prévoit une extension de l'urbanisation, qui peut être considérée comme étant limitée. Au regard de la configuration des lieux, à condition que les hauteurs et la surface de plancher ne soient pas excessives.
  - Sur le reste des zones (OAP Pointe Rouge), les dispositions ne peuvent pas être regardées comme permettant une extension de l'urbanisation. En effet, dans les villes et les espaces urbanisés, si le projet n'excède pas les caractéristiques de hauteur et de densité du quartier ou des quartiers contigus, il est considéré qu'il n'y a pas d'extension de l'urbanisation.

Sur le Bassin Est, les EPR ne concernent qu'une seule OAP (le Bestouan à Cassis). Cette OAP a fait l'objet d'une concertation préalable qui a conclu à la nécessité d'ajuster certaines dispositions. La CDNPS recommande donc une vigilance particulière pour apporter les modifications nécessaires de gabarit et de hauteur, pour que le projet soit compatible avec les EPR.

La CDNPS valide ces EPR sous réserve du respect des conditions énoncées :

- Sur le secteur des Catalans, les projets devront s'inscrire dans les gabarits existants
- De Pointe Rouge à la Madrague, respecter les servitudes de passage et d'accès à la mer
- A Cassis, ajuster les gabarits et la hauteur dans l'OAP du Bestouan.

3.11.4.6 *AVIS DU PARC NATIONAL DES CALANQUES*

Dans son avis, le PN Les calanques trouve que des OAP sont décevantes : (MRS13, CAS01, MRS23)

Ainsi l'OAP de LUMINY, enclavée au cœur du PNC constitue un enjeu important de développement pour la Métropole et aurait pu être un site d'expérimentation d'une nouvelle forme d'urbanisme. Elle présente peu d'orientations et reste trop floue pour engager de futurs acteurs sur ce territoire.

Le Frioul et le cœur de parc sur l'archipel n'ont fait l'objet d'aucune réflexion particulière. Ces espaces particulièrement dégradés auraient nécessité une réflexion de niveau OAP d'intention et une adaptation des zonages pour s'inscrire dans la logique d'un espace en aire d'adhésion.

Il est regrettable que le paysage comme clé d'amélioration du cadre de vie quotidien ou de respect des paysages emblématiques de la métropole transparaisse très peu dans l'ensemble des documents constituant le PLUi, comme la faible prise en compte des continuités écologiques qui restent fragilisées par certaines zones de mitage.

L'OAP « franges urbaines » qui traitait des quartiers en interface ville/nature a été remplacée par l'OAP QAFU qui a vocation à s'appliquer à ces quartiers. Mais la diversité des zonages et des situations prises en compte dans cette OAP ne permettront pas de mettre un terme à l'urbanisation des franges du PNC.

3.11.4.7 *AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA SAINTE BAUME*

Le PNR de la Sainte Baume souhaite que le Plan du Parc soit intégré dans la fiche « Identification et protection des boisements, des corridors écologiques et de la trame verte et bleue » de la commune de Gémenos, pour une prise en compte dans les pièces règlementaires du PLUi. Des observations sur l'OAP du Coupier.

3.11.4.8 *AVIS DE LA CCIMP*

Donne un avis défavorable au PLUi en raison de son opposition à l'OAP des Beugons pour laquelle elle demande un reclassement de 20ha en zone AU.

D'autres remarques portent sur la mixité des fonctions dans les OAP:

- La place des activités commerciales doit être privilégiée en centre-ville et non pas dans des OAP éloignées des centre où il faut laisser la priorité aux activités industrielles en place (OAP RLB01)
- Dans des OAP situées dans les technopoles (ex : château Gombert), il est indispensable de garantir la place de l'activité économique par rapport aux logements : au moins 60% du foncier
- Etre vigilant au calibrage de l'offre commerciale en réalisant une étude du potentiel commercial.

3.11.4.9 *AVIS DU GPMM*

Dans son avis, GPMM regrette de constater que certaines propositions pourtant essentielles au développement du port et de sa bonne intégration dans le territoire n'ont pas été prises en compte

- OAP Interface ville-port (secteur Grande Joliette)
- OAP Euro méditerranée II

3.11.4.10 *AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT*

Dans son avis, le Conseil de développement se demande si le PLUi incarne les dix grandes priorités inscrites dans le rapport du Conseil de développement sur le Projet Métropolitain, et notamment via les OAP.

Dans sa Priorité 1 « Une métropole économiquement intelligente et attractive » : […] l'OAP multi-sites est essentiellement concentrée sur la ville-centre, Marseille.

Dans sa Priorité 4 « Réinventer les modèles d'aménagement urbain » : Le Conseil de Développement regrette cette approche « très marseillaise » au détriment d'une vision de territoire […]. Il souhaite, qu'au travers notamment des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sectorielles, une attention particulière soit portée aux modèles d'aménagement urbain qui seront réalisés (lectures typo-morphologiques, moyens mis en œuvre, formes de consultation éventuelles envisagées…).

Dans sa Priorité 5 « Une métropole plus égalitaire et inclusive » : le Conseil de développement s'interroge : Les OAP sectorielles donnent-elles les moyens de développer l'activité économique créatrice d'emplois en nombre et en qualité notamment en mixité fonctionnelle logement/activité ? Les OAP sectorielles définissent-elles des objectifs optimums de production de logements sociaux et intergénérationnels ?

Toutefois, il salue les OAP sectorielles, multi-sites et thématiques qui représentent une des évolutions importantes et à leurs yeux à priori positives, du PLUi.

3.11.5 *APPRECIATION PARTIELLE DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LE THEME : URBANISME OPERATIONNEL*

Hormis ces quelques cas sensibles, la majorité des OAP et Projets ne créent pas de graves difficultés. Les OAP et projets peuvent faire l'objet d'un examen au cas par cas pour des ajustements susceptibles de satisfaire les requêtes. Toutefois, l'examen global du dossier appelle les observations suivantes :

<u>Sur la forme :</u>

- La destination des emplacements réservés qui figurent dans ces OAP n'est pas précisée.
- Sur le plan graphique les planches qualifiées de supérieur (PPRI/PPRF/SUP) ne sont pas toujours d'actualité et pose des difficultés de compréhension.

<u>Sur le fond :</u>

- 5 OAP soit 194 ha ont été pris sur les terres agricoles. Les changements qui pourraient être opérés à l'issue de l'enquête ne peuvent se faire qu'à l'avantage des zones agricoles,

A la suite des observations relatées ci-avant, la commission d'enquête émet les suggestions suivantes :

- Sur le plan environnemental, les mesures d'incidence sur la biodiversité sont insuffisamment argumentées. Elles nécessitent des évaluations environnementales.
- Les OAP doivent inscrire dans leur projet :
  - Les mesures de prévention des risques naturels
  - Les mesures de prévention des nuisances, des atteintes à la sante (bruit etc.)
- La production des logements sociaux doit être analysée de façon détaillée surtout pour les communes déficitaires afin de viser l'équilibre à l'échelle du territoire.
- La population demande à être associée aux études à l'échelon de la commune pour le projet d'hôtel de Sausset les Pins

Et plus particulièrement, parmi les OAP en difficulté, on retiendra :

- L'OAP La Cité radieuse à Marseille soulève des problèmes et des oppositions d'importance qui conduisent aux propositions suivantes : La mise en attente du périmètre de projet, la suppression des dispositions spéciales et des ER du règlement graphique pourraient être envisagés pour laisser le temps des études avant de repartir sur de nouvelles bases pour une OAP établie en large concertation avec tous les partenaires.
- L'OAP Hôpital privé Saint Barnabé à Marseille pourrait progresser à condition de respecter un ensemble des mesures qui ont été débattues : réduction de la hauteur maximale à 25m, suppression de l'héliport, etc.
- L'OAP de Roquebarbe au Rove, doit être supprimée et restituée aux zones naturelles car les requêtes ont mis en évidence les problèmes environnementaux.
- L'OAP des Barbières à Saint Victoret est dans un environnement très sensible sur le plan paysager, agricole et naturel. Elle doit être supprimé et restitué aux zones agricoles environnantes.
- L'OAP des Bestouans à Cassis, pose des problèmes d'accès sans qu'il y ait de remise en cause du projet. L'OAP doit inscrire les mesures prises pour améliorer les conditions d'accès et permettre la mise en œuvre du projet.

3.12 THEME : VOIRIE / MOBILITES

3.12.1 *ORIENTATION DANS LE PADD*

3.12.1.1 *GARANTIR L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE ET DE SES POLES D'ATTRACTION MAJEURS AUX ECHELLES METROPOLITAINE, NATIONALE ET EURO-MEDITERRANEENNE*

Le PADD vise l'amélioration conséquente de l'ensemble des équipements et des infrastructures, l'objectif étant de :

- Relier plus efficacement les grands équipements de la mobilité aux grands pôles d'activité et d'améliorer le fonctionnement du territoire.
- Permettre le renforcement de l'accessibilité aérienne par le développement de projets d'infrastructures clés.
- Faciliter la réalisation des projets d'infrastructures ferroviaires.
- Permettre le renforcement de l'accessibilité maritime par le développement de l'inter-modalité entre gares maritime, ferroviaire et l'aéroport.
- Permettre le renforcement de l'accessibilité routière.
- Faciliter le déploiement de lignes de transport en commun structurantes.

3.12.1.2 *ARTICULER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES CONDITIONS DE MOBILITE*

Pour générer une ville durable et fonctionnelle, le réseau de transports en commun doit être performant et les autres modes de déplacement facilités.

- Il faut créer des pôles d'échanges multimodaux et améliorer le réseau viaire. La cohérence de l'urbanisation et des transports constitue un objectif majeur.
- Il faut urbaniser le territoire de manière à réduire les nuisances en développant le réseau de transports en commun et en créant des itinéraires cyclables structurants et de maillage local et limiter, voire interdire, l'urbanisation dans les zones d'exposition au bruit des infrastructures aéroportuaires.

3.12.1.3 *GARANTIR UNE COHERENCE DANS LES DEVELOPPEMENTS URBAINS A VENIR*

Les conditions de déplacement, le niveau d'équipements, les sensibilités environnementales, le niveau des risques sont autant de variables à prendre en compte dans une démarche d'urbanisme durable. Sur l'ensemble du territoire, le PADD décline les objectifs de réalisation de 58.000 logements et 65.000 emplois supplémentaires en prévoyant de réduire les distances entre lieu d'habitation et lieu d'emploi.

La qualification du niveau de desserte globale du territoire constitue une clé d'entrée pour déterminer les lieux du développement urbain futur. Il faut viser un réseau de transports en commun efficace et mailler le territoire par un réseau hiérarchisé de pôles d'échanges. Il faut hiérarchiser le réseau viaire au service de la multi-modalité. Le PADD vise à mettre en œuvre un réseau voirie support de tous les modes de transport et à définir des principes d'aménagement cohérents avec la fonction de chaque type d'infrastructure routière.

3.12.1.4 *METTRE EN ADEQUATION L'OFFRE DE STATIONNEMENT ET L'OFFRE DE MOBILITE*

L'enjeu est d'évaluer les réels besoins en stationnement et de les répartir avec justesse. La perspective est de renforcer le recours aux transports en commun et aux mobilités alternatives à la voiture. Lorsque les conditions de mobilité le permettent, il faut réduire l'offre de stationnement, donner plus de place aux modes doux et favoriser le report sur des parkings multimodaux.

- Réduire l'offre de stationnement globale en centre-ville à Marseille et La Ciotat.
- Réduire l'offre de stationnement sur voirie dans les secteurs bénéficiant d'une bonne desserte.
- Accroître l'offre de stationnement en parcs-relais.
- Permettre l'aménagement de places de stationnement pour les deux-roues motorisés.

- Accroître l'offre de stationnement réservée aux vélos.
- Accroître l'offre destinée aux services de mobilité alternatifs.
- Expérimenter la mutualisation des places de stationnement en visant le triptyque résidents, activité et logistique, le covoiturage et les parkings relais.
- Imposer au minimum une place par logement sauf si la législation ne le permet pas.
- Restreindre l'offre de stationnement pour le commerce et les activités en cas de bonne desserte et en prévoyant le stationnement livraison.

3.12.2 *LES OAP MULTI-SITES*

L'OAP cohérence urbanisme-transport (K2) a pour objectif d'inciter à la densification dans les secteurs bien desservis en transports en commun lourds notamment dans l'hyper centre de Marseille, conformément à la loi 151-26 du Code de l'Urbanisme, tout en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, paysagères et urbaines des secteurs concernés.

Le PLUI doit être directement compatible avec le Plan des Déplacements Urbains (PDU) de Marseille Provence (2013-2022).

Le PDU s'applique sur l'ensemble du territoire Marseille Provence et dresse 5 axes stratégiques pour 2023 :

- Des centralités où règne une mobilité douce.
- Une armature organisée autour de pôles stratégiques de transport.
- Une organisation efficace pour le rayonnement du territoire.
- Des actions ciblées en matière de protection de l'environnement.
- La sensibilisation citoyenne aux enjeux d'une mobilité raisonnée.

3.12.3 *DIAGNOSTIC TERRITORIAL – BESOINS RELATIFS AUX DYNAMIQUES ET AU FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE*

3.12.3.1 *LA CONSTRUCTION METROPOLITAINE*

Il faut renforcer les modalités de déplacement en améliorant l'accessibilité des principaux sites notamment par la desserte ferroviaire et le développement des cheminements doux.

Les nuisances sonores : 40 % de la population du territoire est exposée à un niveau sonore considéré comme important. Le transport routier en est la principale origine, le bruit ferroviaire impacte moins de personnes mais avec un niveau plus élevé (*ligne Marseille Nice à Cassis)*.

3.12.3.2 *LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'EMPLOI*

Il faut organiser le territoire au service du développement économique par des politiques de soutien dans les domaines de l'habitat et des transports.

Il faut améliorer les liaisons de transports en commun entre les pôles d'enseignement supérieur et de recherche.

3.12.3.3 *LES MOBILITES*

Il faut :

- Hiérarchiser le réseau viaire afin de disposer d'une trame adaptée à tous les usages et garante d'une qualité urbaine au quotidien.
- Déployer les transports en commun performants.
- Limiter l'urbanisation dans les zones mal desservies et densifier dans les autres en donnant une importance aux pôles d'échanges.
- Réorganiser le fonctionnement de la ville par un meilleur encadrement et une meilleure gestion du stationnement.

- Prendre en compte les différentes formes de logistique en limitant au maximum les émissions de GES, en privilégiant le ferroviaire et en assurant une pénétration facilitée du centre-ville.

3.12.3.4 *ÉNERGIE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE*

Il faut réduire les gaz à effet de serre émis essentiellement par les transports routiers, les industries et le traitement des déchets. La qualité de l'air du territoire est insuffisante, impactée par le transport routier ou maritime.

3.12.4 *ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE*

Au niveau du territoire de nombreuses requêtes soulignent le fait que la révision du PDU est en cours d'élaboration et n'a donc pas été approuvée en amont de l'arrêt du PLUi. Les dispositions applicables sont celles retenues dans le PDU approuvé en 2013 et soumis à concertation à compter du 14 décembre 2018.

Les autres requêtes concernant le Territoire demandent :

- Le développement du réseau routier en même temps que les constructions
- De donner la priorité aux transports en commun, tramway et métro.
- De prévoir des parkings relais en périphérie de la ville de Marseille.
- De développer les modes de transport doux avec pistes cyclables sécurisées.

La majorité des observations se rapportant à la voirie/mobilité visent les emplacements réservés (ER) et portent sur des demandes de recentrage, de réduction ou de suppression. Un toilettage de l'ensemble pourrait être effectué pour remédier à des situations particulièrement anciennes et devenues inadaptées. (Allauch, Châteauneuf-les-Martigues, Marignane, Marseille 10). On remarque aussi des ER qui sont mal positionnés et impactent des linéaires de facade.

Des requêtes plus particulières demandent une répartition équitable des conséquences sur les terrains (Ceyreste, Marseille 11 et 12) ou expriment un refus de l'emplacement réservé considérant avoir déjà cédé des surfaces et ne voulant pas en fournir plus car cela causerait une coupure de leur parcelle, fragiliserait la sécurité de l'accès (Gignac) ou entraînerait une réduction ou une augmentation des capacités à construire (Sausset-les-Pins). Certains emplacements sont critiqués en raison de la difficulté estimée de la réalisation du projet (Saint-Victoret). D'autres requêtes, par contre, demandent des emplacements réservés pour créer des modes de déplacement doux (Sausset-les-Pins). Plusieurs ER font l'objet de pétition et d'un rejet massif des habitants.

Quelques requêtes ont été déposées par les collectivités territoriales sollicitant la modification d'erreurs graphiques et même un changement de gabarit de voie (Châteauneuf-les-Martigues) ou encore la réintégration d'une servitude de pré localisation n'apparaissant pas dans le projet du PLUi (La Ciotat).

Les problèmes de voirie se sont également invités dans le cadre des observations formulées sur les OAP. Il en a été ainsi pour l'OAP GLN-01 « Boulevard Urbain Multimodal » (Gignac) et pour l'OAP CAS-01 « Bestouan » où un grand nombre d'opposants au projet se sont appuyés sur les difficultés d'accès et les problèmes d'évacuation en cas d'incendie de forêt (Cassis

Les nuisances liées au bruit et à la qualité de l'air ont été également signalées à l'occasion des prévisions d'aménagement routier (Gignac – Marseille).

Des observations plus générales ont concerné des demandes de transports en commun, de modes de

déplacement dits « doux », le stationnement (Marseille 2, Marseille 3, Marseille 12, Septèmes). Un certain nombre de requêtes font état de l'insuffisance notoire des voiries et des transports en commun. Au regard des solutions, les propositions sont plus nuancées. La plupart 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 (Marseille 13, Marseille 14).

3.12.4.1 *BASSIN OUEST*

L'OAP GLN-01 BUM (Boulevard Urbain multimodal) : La réalisation de l'OAP BUM, articulation du développement urbain, sécurisation des différentes mobilités est une route qui parcourt la commune de Gignac-la-Nerthe d'Est en Ouest le long de la RD 368 avec deux séquences paysagères agricoles (Garden-Lab et le domaine de Rebuty) et trois séquences urbaines. Elle soulève deux oppositions car elle engendrera la réalisation de logements dans le secteur et la dégradation du cadre de vie des habitants. Par contre la commune de Gignac veut changer son image le long de ce BUM qui a trop de « friches industrielles » ou d'entrepôts ayant l'air abandonnés, en privilégiant de l'habitat.

L'OAP SVT/MGN-01 Pas-des-lanciers : Aménagement de la gare comme un pôle d'échange multimodal qui implique de nombreux aménagements. GRT Gaz dit que l'implantation de toute construction ou de tout aménagement devra être étudiée et validée par eux.

Le thème de la Voirie/Mobilité est abordé de manière contradictoire :

- soit pour demander la création d'emplacements réservés de voirie pour intégrer des flux et des modes de déplacement doux (Sausset-les-Pins) et la mise en place de parkings qui permettra d'améliorer et sécuriser les conditions d'accessibilité aux commerces et le collège (Gignac-la-Nerthe),
- soit au contraire pour contester des emplacements réservés, les recentrer, réduire ou supprimer, pour éviter toute expansion de l'urbanisation dans des territoires afin de préserver le cadre de vie.

3.12.4.2 *BASSIN CENTRE*

De nombreux habitants désignent la voirie comme le premier élément déficient de l'agglomération tout en rejetant les projets d'amélioration du réseau existant. Les projets de voies nouvelles sont contestés : le B.U.S (Boulevard Urbain Sud), U226, U400, U450, LINEA, 848U et les projets récents (L2) sont eux même dénoncés en raison de leurs effets induits : bruit, nuisances, attraction des investisseurs.

- Dans le 8ème arrondissement, au niveau du boulevard JOURDAN BARRY : opposition au projet du BUS, qualifié « d'aspirateur à voitures », de la part des riverains et de la part des habitants du quartier de Pointe Rouge. Ils demandent son déclassement, des accès et l'organisation de stationnement (21 requêtes).
- Concernant le 9ème arrondissement, on note également de nombreuses demandes orales et écrites autour du BUS pour obtenir des renseignements sur ses caractéristiques, (protections phoniques, caractéristique des accès , abords ...) Les observations d'une enquête publique datant de 2015 devraient être consultables et respectées comme, par exemple, une bastide qui devait être évitée mais est coupée en deux par l'E.R. figurant sur la planche du PLUi.
- A Saint-Mauront dans le 3ème arrondissement, opposition à la création de la voie qui doit relier le Boulevard de Plombières à l'angle de l'avenue Bellevue.
- Dans le 11éme arrondissement une requête propose la création d'un carrefour, boulevard de la cartonnerie et route de la Valentine
- Dans le secteur de Saint-Menet on relève une réflexion ayant une coloration métropolitaine en liaison avec le futur PLUi du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.
- Des modifications de voirie sont demandées dans le cadre de l'OAP MRS20 -Les CAILLOLS (U 400)

De même sont apparues des contestations concernant de nombreux emplacements réservés pour acquisition ou élargissement de voies :

- Dans le 3ème arrondissement, à la Belle de Mai, on relève une pétition de 12 signataires, face à un ER qui pénalise les commerces de proximité. Dans ce quartier villageois 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''
- Dans le 10ème arrondissement, boulevard LARRAT, demande de suppression de l'ER qui frappe les habitations (10 requêtes et 2 pétitions totalisant 184 signataires). Contestation soutenue par la Mairie de secteur.
- Dans le 8ème arrondissement, mobilisation contre le projet de l'ALLEE DE CALLELONGUE qui crée une voie sur une impasse calme d'un lotissement et les espaces verts d'une résidence. Les habitants contestent cette dégradation de leur environnement pour un intérêt qui reste à démontrer (21 requêtes et 3 pétitions).
- Dans le hameau de MONTREDON, un ER prévoit de faire déboucher la promenade du grand large sur le réseau de petites ruelles du hameau ce qui dégraderait considérablement le quartier sans utilité avérée.
- Concernant le chemin de la CARRAIRE dans le 15ème arrondissement, 11 requêtes s'opposent à l'élargissement de la route et demandent la suppression de l'ER M051
- Pour le chemin de la POUDRIERE dans le 16ème arrondissement : Il est noté une mobilisation demandant la suppression de l'ER (M030).
- Une pétition de 12 signatures dans le 10ème pour obtenir la limitation à 8m du chemin des Prudhommes.
- Dans le 12ème arrondissement des requêtes spécifiques s'opposent à l'élargissement de la Traverse des 4 chemins (ER M12-044-10).
- Requête du groupe SNCF réseau (dans le cadre de OAP Valentine-La Barasse) qui demande la suppression ER reposant sur le domaine public ferroviaire, inaliénable et imprescriptible.

Une position générale exprime un « rejet global de la voiture en ville ». Les habitants ont conscience d'être dans un des sites des plus pollués de France où la circulation et les nuisances deviennent critiques.

Selon de nombreuses requêtes, tout aménagement voulant améliorer cette situation a l'effet inverse (+ de voitures, + de vitesse, + de danger, + de pollution) et exerce des impacts irréversibles (sur l'environnement, emprises, démolitions, suppression de parking, disparition d'espaces verts, bruit).

La problématique de l'aménagement retenu notamment au niveau des voiries (implantation et nuisances sur la santé) est soulevée dans l'OAP MRS 01-AIR-BEL et la suppression de stationnement est un argument fort d'opposition à l'OAP MRS-04 – Cité radieuse.

Le manque de transport en commun est évoqué dans la plupart des arrondissements de Marseille et dans les communes limitrophes qui souhaiteraient être mieux desservies. Le centre se plaint de transports en commun inadaptés au réseau des rues encombrées. Les habitants de Saint Victor ne veulent plus de bus de tourisme qui bloquent la circulation locale. Les cyclistes se plaignent de pistes cyclables trop ponctuelles et dangereuses lorsqu'elles sont à contre-sens. Les piétons déplorent l'étroitesse des trottoirs, l'impossibilité de se déplacer avec une poussette et proposent de piétonniser certaines rues.

La nécessité d'amélioration des transports en commun et des modes doux de déplacement est une priorité qui fait pratiquement l'unanimité, sous réserve que le fonctionnement soit bien pensé pour éviter les dysfonctionnements comme en rencontre le 12ème arrondissement (accès difficile pour les Transports en Commun). Dans cet arrondissement 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 : « 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 12éme se situe en étau entre le centre-ville et la périphérie de Marseille (La Valentine, Allauch etc.) »

Les moyens de mise en œuvre proposés sont très variés : minibus, métro, navette électrique, pistes cyclables protégées, trottoirs confortables. Le quartier de Pointe Rouge / Montredon demande de privilégier les modes de déplacement doux sur la zone littorale et de mettre en place des navettes électriques pour dissuader l'usage de la voiture tout en préservant les moyens d'accès au Parc National des Calanques.

De nombreuses demandes s'expriment pour :

- développer les transports en commun dans tous les quartiers non desservis,
- prévoir des parkings relais en périphérie
- construire des parkings mutualisés pour les logements
- prévoir un meilleur nettoyage des voies
- imposer des servitudes de passage piéton dans les résidences de plus de 0,5ha.

Un grand nombre de requêtes considèrent que le seul recours est celui des transports en commun et des modes de déplacement doux sur l'ensemble de l'agglomération.

Forte mobilisation au niveau de la rue chape (15 contributions) dans le 4ème arrondissement pour une piétonisation de la rue qui abrite plusieurs établissements scolaires. Cette rue est à sens unique, le flux de voitures est dense et les trottoirs sont très étroits ou inexistants. Elle mérite une réflexion globale pour son réaménagement, afin de la rendre piétonne sur certaines parties et/ou de créer des trottoirs inexistants 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.

Dans le 6ème arrondissement, forte demande de piétonniser les ruelles étroites qui sont assez peu fréquentées.

On peut rappeler le souci du développement des modes doux notamment le long de la L2.

3.12.4.3 *BASSIN EST*

- A Ceyreste, une vingtaine de demandes concernent la suppression d'ER ou une répartition équitable de l'emprise entre plusieurs parcelles.
- A Gémenos, deux requêtes soulèvent la problématique des places de parking réglementaires pour les logements, qui seraient en diminution par rapport au PLU. « 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.
- A La Ciotat, les points soulevés proviennent du fait que le PDU est en cours d'élaboration et n'a pas été approuvé en amont de l'arrêt du PLUi. On note également les demandes de revoir et d'actualiser des ER.
- A Roquefort-la-Bédoule, les riverains de la rue Pierre Sénard s'opposent à la mise en place d'un ER de quelques centaines de mètres le long de leur desserte.

3.12.5 *REPONSE DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE AUX OBSERVATIONS DU THEME : VOIRIE / MOBILITES*

3.12.5.1 *REGLER LES PROBLEMES DE COHERENCE EN MATIERE D'HABITAT ET DE TRANSPORT*

Le projet de PLUi repose sur un paradigme simple : adapter l'urbanisation aux capacités des infrastructures et notamment à la desserte en transports en commun du territoire. La densification est donc privilégiée dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.

A. DONNER LA PRIORITE AUX TRANSPORTS EN COMMUN, PREVOIR DES PARKINGS RELAIS EN PERIPHERIE DE LA VILLE DE MARSEILLE ET DEVELOPPER LES MODES DE TRANSPORT DOUX AVEC PISTES CYCLABLES SECURISEES

De nombreuses requêtes relevant des problématiques liées aux transports, à la mobilité et à la voirie concernent plus particulièrement le Plan de Déplacements urbains (PDU) métropolitain en cours d'élaboration, et d'une manière globale les politiques publiques liées à la mobilité.

Néanmoins, le PLUi dans son PADD a défini des orientations globales visant à une bonne articulation entre le développement urbain, les conditions de mobilités et le stationnement. Ces orientations se déclinent au travers des outils réglementaires du PLUi.

Le règlement définit notamment dans l'article 11 du zonage les règles de stationnement adaptées dans les constructions.

Les emplacements réservés concernent différents objets tels que :

- La voirie, en intégrant dans certains cas des aménagements cyclables et des voies en site propre pour les transports collectifs ;
- Les parkings et les parcs-relais situés dans les quartiers périphériques.

B. DEVELOPPER LE RESEAU ROUTIER EN MEME TEMPS QUE LES CONSTRUCTIONS

Le PLUi modifie l'approche du développement urbain de Marseille par rapport au PLU actuel. Ce PLUi prend mieux en compte la desserte en transports collectifs, l'insuffisance de voirie, les risques naturels... C'est pourquoi l'urbanisation de plusieurs quartiers périphériques est maîtrisée ou limitée et le développement des secteurs desservis par les transports en commun est privilégié.

Le PADD du PLUi fixe des orientations relatives à la cohérence urbanisme-transports : la densification est possible dans les secteurs bien desservis par les transports en commun ; à l'inverse elle est limitée voire interdite dans les secteurs mal desservis voire peu accessibles.

L'OAP Cohérence Urbanisme-Transport (OAP CUT) impose une densité minimale de construction qui se traduit par une hauteur minimale dans le secteur du grand centre-ville de Marseille, celui-ci étant caractérisé par une très bonne desserte par les transports collectifs (métro, tramway, gare...).

C. EMPLACEMENTS RESERVES CONTESTES (DEMANDE DE MODIFICATION/SUPPRESSION)

De nombreuses demandes concernent les emplacements réservés pour voirie et équipements publics. Comme l'a relevé la commission d'enquête, les requêtes sont souvent contradictoires, avec d'une part la volonté d'une plus grande réservation de foncier pour réaliser les équipements et voiries nécessaires au fonctionnement de la ville et aux projets urbains qui se réalisent et d'autre part des demandes de suppression des emplacements réservés existants en raison de leur impact sur les parcelles d'un certain nombre de propriétaires.

La Métropole a sur ce sujet l'obligation de raisonner sur le très long terme et de voir au-delà du PLUi (exemple de la L2 ou du Boulevard Urbain Sud). Le foncier consommé et construit l'est de manière définitive. Il n'est alors plus possible, sauf à des coûts très importants, de revenir en arrière et de permettre de faire passer une voie, un bassin de rétention ou une école. Les emplacements réservés de voirie et les bassins de rétentions sont donc placés dans l'hypothèse d'une intensification future de la ville et il convient de les préserver.

D. AJOUTER DES OBJECTIFS CHIFFRES CONCERNANT LA REDUCTION DU BRUIT LE LONG DES ROUTES, DES VOIES FERREES ET DE L'AEROPORT (LOCALISATION, LONGUEUR, CALENDRIER, SUIVI)

L'évaluation environnementale (page 67) présente la répartition surfacique des Secteurs Susceptibles d'Etre Impactés (SSEI) en fonction de leur exposition aux nuisances sonores liées aux infrastructures de transport et à leur interaction avec l'une des zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport de Marseille Provence. Des zones tampons de 300 mètres autour des autoroutes et des voies ferrées et de 100 mètres autour des nationales ont été considérées.

Globalement, plus de 34 % des SSEI sont concernés par des nuisances sonores, qu'il s'agisse de l'aéroport ou des infrastructures de transport routier.

Parmi les secteurs significativement impactés, on peut citer les secteurs à proximité de l'autoroute A55 pour le bassin Ouest, à proximité de l'Autoroute Est pour Marseille et à proximité de l'autoroute A50 sur la commune de La Ciotat.

Concernant les secteurs « touchés » par le PEB, il s'agit des secteurs situés à proximité de l'Aéroport Marseille Provence, comme Saint-Victoret, la plaine de Notre-Dame ou encore le secteur du Pas des Lanciers.

Au sein de l'évaluation environnementale, il est recommandé au niveau des secteurs concernés par une nuisance sonore :

- D'orienter les bâtiments de manière à éviter la propagation des bruits extérieurs vers les locaux ou secteurs sensibles et dégager un espace protégé de la gêne sonore. Il existe pour cela plusieurs possibilités :
- Opposer la façade la plus longue du bâtiment à la source de nuisances ;
- Orienter les ouvertures des espaces de vie vers l'arrière du bâtiment et les limiter sur la façade exposée ;
- Privilégier une façade plane, sans décrochement, à proximité directe de la zone bruyante pour éviter les réflexions sonores multiples.
- D'orienter l'agencement interne des constructions: veiller à éloigner les pièces sensibles au bruit (chambres et salon) de la zone où le niveau sonore est le plus élevé. Les pièces telles que la cuisine, la salle de bain ou l'entrée constitueront des espaces intermédiaires faisant l'effet de « zones tampons ».
- De protéger les constructions contre les bruits extérieurs par :
  - des aménagements capables de modifier la propagation du bruit : écrans anti-bruit, merlons de terre plantés ou bâtiments-écrans accueillant des activités peu sensibles au bruit.
  - différents types de revêtements, comme du végétal, qui peuvent recouvrir les écrans anti- bruit pour une meilleure intégration dans l'espace urbain.
- De veiller à limiter la propagation ou la création de nuisances dues aux vibrations

3.12.6 *AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PACA (MRAE)*

Cohérence urbanisme/transports

- *Recommandation 8 :* Compléter l'état initial par un état des lieux de la qualité de la desserte par les transports collectifs et une évaluation plus exhaustive des capacités de stationnement.
- *Recommandation 9 :* Justifier l'exclusion de la zone de bonne desserte à densifier de certains secteurs mutables et bien desservis par les transports en communs (TC).
- *Recommandation 10 :* Etudier à une échelle intercommunale lisible l'insertion des modes actifs et collectifs dans le réseau des voies (route, fer) et leurs pôles d'échanges.

Réponse de la Métropole à la MRAE :

- *Recommandation 8 :* L'état initial de l'environnement (EIE) du PLUi fournit les informations sur les thématiques demandées par la loi. La thématique évoquée par la MRAE dans cette recommandation, à savoir les dessertes en transports en commun, n'en font pas partie. Ainsi l'EIE ne comporte en toute logique pas de chapitre détaillant la qualité de la desserte par les transports collectifs et une évaluation des capacités de stationnement.

  Le diagnostic pourrait présenter ces informations, mais il semble opportun de rappeler que le rôle du PLUi n'est pas de se substituer à celui du futur Plan de Déplacements Urbains (PDU)

- *Recommandation 9 :* Les secteurs de Saint-Barnabé et de la Fourragère à Marseille ne sont pas couverts par l'OAP « cohérence urbanisme transports » car ils ne répondent pas aux critères qui sont clairement explicités page 8 de cette OAP. Plus précisément, ces secteurs ne réunissent pas les conditions nécessaires favorables au renouvellement urbain et à l'évolution des tissus existants.

  Concernant le périmètre d'Euro méditerranée 2, il n'est pas couvert par cette OAP car il est situé en périphérie de la centralité métropolitaine et n'est pas desservi par le tramway. Seul le périmètre d'Euro méditerranée 1 bénéficie d'un tramway à ce jour.

  Par ailleurs, il convient de rappeler que le PADD (page 43) prévoit la possibilité de faire évoluer les objectifs de production de logements pour Marseille (fourchette de 46 000 à 62 000) en fonction de la programmation des transports collectifs en site propre.

- *Recommandation 10 :* Le PLUi est un document d'urbanisme. Il ne dispose pas des outils réglementaires adaptés pour décliner finement l'ensemble de la chaine des mobilités, et notamment les mobilités actives (piétons, vélos).

  Le PLUi de Marseille Provence décline dans l'OAP « qualité d'aménagement et formes urbaines » et dans la majorité des OAP sectorielles les modalités de ces modes dans la voirie et l'espace public. De même, le zonage prévoit un certain nombre d'emplacements réservés pour voirie qui incluent ces mobilités. Toutefois, le PLUi ne permet pas d'intégrer un plan stratégique intercommunal traitant de ces mobilités. C'est le Plan de Déplacements Urbains (PDU) métropolitain en cours d'élaboration qui permettra de le faire. Il se déclinera lui-même en schéma sur les différents types de mobilités.

3.12.7 *AVIS DES PPA ET PPC*

3.12.7.1 *AVIS DU PREFET- DDTM*

Favoriser la cohérence urbanisme/transport/mobilité : Le PLUI ne donne pas une vision assez volontariste en matière de réduction de la place de la voiture et gagnerait à donner plus de place aux mobilités actives (développement des itinéraires cyclables).

Assurer le développement d'un équipement majeur : l'aéroport Marseille-Provence.

3.12.7.2 *AVIS DE L'ARS*

Prévention des nuisances air/bruit : La prise en compte de ces enjeux dans le PLUI n'a pas suffisamment évolué.

- *Qualité de l'air extérieur :* Le PLUI se limite au strict minimum en reprenant les objectifs de réduction de la pollution. Le PLUI doit être compatible avec le PDU. En favorisant le maillage des voiries pour décongestionner la circulation, le PLUI incite à conserver le déplacement en voiture et les objectifs en termes de transport en commun ne sont pas suffisamment déclinés.
- *Bruit* : Dans le cadre du PLUI les mesures visant à réduire les nuisances sonores ne sont pas prises en compte suffisamment. Le PLUI se limite à la problématique du bruit des transports et n'aborde presque pas la problématique des bruits d'activité.

3.12.7.3 *AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT PACA*

Avis réservé en date du 31/10/18 : Le PADD dénonce le stationnement en centre-ville source d'occupation de l'espace public et propose de le réduire, notamment sur Marseille, La Ciotat et Marignane. La CMAR PACA propose plutôt de modifier l'usage du stationnement en le limitant dans la durée (ex : entre 15 et 30 minutes pour du stationnement en proximité immédiate de commerces proposant des biens de consommation de première nécessité). L'enjeu est de limiter l'effet « voiture-ventouse » et de permettre une activité complémentaire aux commerces de proximité. Des villes moyennes comme La Ciotat ou Marignane ont besoin d'une offre de stationnement régulée à proximité de leurs commerces pour leurs centres villes.

3.12.7.4 *AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL*

Avis favorable du 19 octobre 2018. Dans le domaine des routes et des ports il convient que la liste des ER au bénéfice du département soit conforme à l'annexe 1 de l'avis (erreur de planche). Les voiries transférées à la métropole ne doivent plus apparaître comme départementales.

3.12.7.5 *AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE*

En ce qui concerne l'accessibilité en termes de transports des centres urbains et des quartiers des pôles urbains du CT1, l'OAP multi-sites est essentiellement concentrée sur la ville-centre, Marseille.

Le Conseil de Développement regrette cette approche « très marseillaise » au détriment d'une vision de territoire qui serait plus cohérente tant les mouvements quotidiens de population intra et extra muros de la ville-centre sont importants dans l'aire métropolitaine marseillaise, comme le démontre la saturation du trafic automobile autoroutier.

Un travail autour des gares de la Vallée de l'Huveaune par exemple, pourrait ouvrir la voie à la densification de ces secteurs – comme d'autres pôles similaires – dans un cadre de vie agréable et attractif.

L'offre de mobilité actuelle est identifiée comme l'une des conditions bloquantes pour une Métropole économiquement intelligente et attractive.

La mobilité est un des axes majeurs de développement de la Métropole qui doit prendre en compte le développement durable avec les économies d'énergie, les énergies propres et tous les modes de transport alternatifs.

L'offre de transports doit être adaptée, simplifiée et performante pour tous et tout le territoire avec en complémentarité une offre régionale et un maillage optimum.

La mobilité est au cœur de ce défi avec une circulation automobile trop importante et qu'il faut «dissuader» notamment aux abords de la ville-centre de plus en plus congestionnée quotidiennement.

L'objectif d'une diminution des Gaz à Effet de Serre doit être mieux pris en compte dans ce PLUi.

Un véritable RER métropolitain est nécessaire.

Le groupe de travail préconise le développement de la plateforme de Mourepiane favorisant un report modal qui semble évident pour « décongestionner » la route et accroître la performance des échanges

entre les deux bassins du Grand Port (Est et Ouest), offrant efficacité, sécurité et moins de pollution.

3.12.7.6 *AVIS DU CONSEIL REGIONAL PACA*

En matière de transports, 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,
- Pôles d'échanges,
- Actions en faveur du développement des transports en commun et des modes doux, etc.

Il manque, 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.

3.12.8 *APPRECIATION PARTIELLE DE LA COMMISSION D'ENQUETE CONCERNANT LE THEME : VOIRIE / MOBILITES*

La recherche de cohérence prônée par l'OAP « Cohérence urbanisme - Transports », aussi souhaitable soit-elle, se heurte au fait que l'on a laissé construire un peu partout sans prendre en considération les infrastructures de transport. Cette incohérence continue car elle n'anticipe les besoins en prenant en compte les déplacements des autres territoires de la Métropole.

Cette OAP repose sur deux dispositifs distincts :

- Le premier consiste en l'obligation de respecter une hauteur minimale et que les quartiers concernés répondent à trois critères : la proximité d'un TC lourd, être localisé dans la centralité métropolitaine, présenter un potentiel de renouvellement et une capacité d'évolution des tissus. Ce premier dispositif conduit à écarter certains secteurs pourtant desservis en TC lourds (St Barnabé – La Fourragère). Qui plus est, cette disposition devra être conjuguée avec celles de l'OAP QAFU qui vise notamment la qualité des formes urbaines. La conjonction de cette dernière OAP et l'ensemble des critères énoncés ci-dessus réduit considérablement l'effet de l'OAP Cohérence Urbanisme-transports (CUT).
- Le second repose sur l'utilisation d'un outil opérationnel (ZAC ou autre) qui pourrait judicieusement être utilisé pour des secteurs non localisés dans l'enveloppe de la centralité métropolitaine mais qui bénéficient ou bénéficieront à terme de moyens de TC lourds. Tout autre zonage peut conduire à l'utilisation de potentiels fonciers qui ne seraient plus en adéquation avec le développement du TC mis en service.

Comme le souligne le Conseil de Développement du Territoire, on peut regretter dans un projet de PLUi, une concentration des projets sur Marseille et l'absence de vision métropolitaine des transports notamment dans la vallée de l'Huveaune en liaison avec le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

De nombreuses requêtes ont demandé le développement des transports en commun auxquels il fallait donner la priorité en prévoyant des parkings relais en périphérie et le développement également des modes de transports doux avec des pistes cyclables sécurisées sur l'ensemble du territoire. Ces modes de transport doivent être pris en compte dans les grands projets de réseau routier tels que le BUS, le BUM tout en mettant un frein aux nuisances de bruit et de pollution.

Plusieurs associations considèrent à juste raison que la volonté de libérer les centres villes des contraintes de circulation renvoie sur les secteurs en bordure des centres tous les problèmes.

Il est possible de dire qu'une position générale au cours de l'enquête publique a exprimé une « rejet global de la voiture en ville, les habitants ayant conscience de vivre dans un des lieux les plus pollués de France et il convient d'éviter que tout aménagement ayant pour but d'améliorer la circulation puisse avoir l'effet inverse.

A la suite des observations relatées ci-avant, la commission d'enquête émet les suggestions suivantes :

- La liste des Emplacements Réservés pour la voirie jointe au dossier d'enquête mériterait également, au-delà d'un toilettage par prise en considération des mises en demeure suivies d'effet, d'être plus précise sur l'objet de la réservation (trottoirs, pistes cyclables, besoin de désenclavement …) et une classification hiérarchisée du réseau pourrait être reprise au niveau du numéro d'identification de la réservation, notamment dans le cadre d'un PLU intercommunal.

  Une grande majorité des requêtes relevées au cours de l'enquête publique ont visé les emplacements réservés et ont porté sur des demandes de recentrage, de réduction, de suppression et parfois aussi de création. Ces demandes contradictoires méritent toutefois d'être prises en considération et il semble qu'un toilettage de l'ensemble des ER devrait être effectué afin de remédier à des situations particulièrement anciennes, devenues inadaptées ou dont l'inutilité apparaît réelle à l'examen des observations. L'exemple type de ce dernier point pourrait être les ER 27 et 51, le premier étant prévu depuis 1980, et l'ensemble constituant un projet de désenclavement de la rue de Callelongue qui, pour gagner 500 m, va créer des nuisances particulièrement importantes dans un secteur calme et verdoyant.
- Réexaminer les caractéristiques de l'OAP-CUT qui n'apparaît en l'état que comme la justification de l'objectif du PADD (Articuler le développement urbain et les conditions de mobilité), sans réel impact opérationnel compte-tenu de sa conjugaison avec l'OAP-QAFU et la protection du patrimoine.
- Une traduction graphique et littérale du réseau routier hiérarchisé dans le projet de PLUI aurait été utile pour une appropriation raisonnée des ER (Emplacements Réservés).
- Indiquer les précisions particulières retenues en faveur des personnes à mobilité réduite
- Mener une réflexion globale pour le réaménagement de la rue Chape dans le 4ème arrondissement, afin de la rendre piétonne sur certaines parties et/ou de créer des trottoirs inexistants 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.

4 APPRECIATION SUR LE DOSSIER DU PROJET DE PLUi SOUMIS A ENQUETE

PLUi et autres documents d'orientation

Le PLUi, qui réunit 18 communes, présente un projet d'aménagement du territoire plus ambitieux et plus cohérent que celui qui résultait de la simple juxtaposition des documents d'urbanisme communaux précédents.

Premier PLUi sur le territoire métropolitain, il développe des projets de grande envergure, avec les moyens, le soutien et l'appui des solidarités intercommunales.

Il donne une vision d'ensemble cohérente des perspectives d'évolution des grandes infrastructures, des transports et de la répartition géographique des pôles de développement économique.

A l'appui d'études plus détaillées sur les données de l'environnement, il met en place des mesures de protection qui trouvent leur pleine justification à l'échelle du territoire (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques).

Le projet expose les choix de mise en œuvre des politiques publiques en matière de logement, de mixité sociale, de mobilité, de gestion de l'urbanisation, de lutte contre les pollutions, de réduction des nuisances, et de préservation du patrimoine naturel, agricole, paysager, ou bâti.

Le PLUi tel qu'il est présenté à l'enquête publique respecte les documents de planification ou d'orientations supra-communaux en vigueur. Toutefois, plusieurs de ces documents sont en révision pour être transposés à l'échelle métropolitaine. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Métropolitain est en cours d'étude. Le PDU a engagé les études de révision bien que le PDU de 2013-2023 soit encore en application. Le PLH n'est plus applicable, et le nouveau PLH Métropolitain est en phase d'approbation.

Le PLUi soumis à des délais réglementaires ne pourra pas attendre l'achèvement de ces documents pour intégrer les nouvelles orientations dans son projet. Une procédure devra être engagée pour permettre la mise en compatibilité de ces documents.

L'examen du dossier dans sa composition pièce par pièce met en valeur l'importance des informations traitées, une bonne argumentation sur les choix d'orientations et la mise en place d'outils efficaces pour la mise en œuvre du projet.

Bonne vision d'ensemble de la situation actuelle du territoire

Le projet de territoire s'appuie sur une analyse approfondie de la situation actuelle.

Les pièces écrites du dossier sont nombreuses et riches d'informations, dans les rapports principaux (Diagnostic, Justification des choix, Evaluation environnementale, Résumé non technique), complétés par d'autres documents (Trame verte et bleue, tissu urbain).

La multiplicité des pièces a nécessité un choix de classement qui appelle quelques remarques : plusieurs introductions, des documents importants relégués en annexe comme le diagnostic territorial. Toutefois, les champs d'investigation sont variés. Selon les parties, les données sont déclinées par commune, par bassin, par entité géographique ou par OAP et donnent une bonne connaissance du territoire dans toutes ses dimensions.

Si les évaluations environnementales présentent des manques selon les avis de la MRAE et de certaines PPA, elles offrent néanmoins, à une grande échelle, une prise en compte de l'environnement assez diversifiée pour identifier le patrimoine à protéger, les richesses de la biodiversité, les paysages majeurs, les mesures ERC à mettre en place sur les OAP, et les indicateurs des données de l'environnement à suivre

dans le temps.

Tous thèmes confondus, les enjeux sont bien identifiés et confirment la qualité du dossier.

Expression claire des orientations à travers le PADD

Le PADD qui est la pièce maîtresse d'expression du projet du territoire développe les orientations métropolitaines du PLUi à travers quatre thèmes majeurs :

- **Pour un positionnement métropolitain**
- **Pour un écrin vert et bleu préservant le cadre de vie**
- **Pour une organisation structurée du développement**
- **Pour un urbanisme raisonne et durable**

Ces orientations résultent d'une co-construction du projet avec toutes les communes qui ont largement participé à son élaboration. Elles sont exposées par thème et par sous-thème, et sont déclinées à travers 18 cahiers communaux qui permettent de préciser les modalités concrètes d'application des orientations à chaque partie du territoire.

Ce PADD qui porte le projet est à la fois très clair, synthétique, et accessible à tous.

Au cours de l'enquête publique, personne n'a émis la moindre remarque sur les orientations du PADD. Au contraire, les observations recueillies montrent que les habitants se sont largement approprié ce document, et reprennent fréquemment ses orientations pour argumenter les requêtes :

- *Développer la nature en ville, développer les espaces verts publics*
- *Protection des cours d'eau pour la trame verte et bleue,*
- *Urbanisation apaisée dans les zones de frange urbaine (littoral, quartiers en balcon).*
- *Renforcer les transports en commun*
- *Accroitre et rééquilibrer la proportion de logements locatifs sociaux*
- *Privilégier le renouvellement urbain*
- *Conforter le commerce dans les centres villes*
- *Adapter les équipements aux besoins des habitants*
- *Protéger les espaces naturels et agricoles en milieu urbain ;*
- *…..*

Le PADD établit des objectifs chiffrés à l'horizon des 10 prochaines années, mais, les orientations qu'il affiche s'inscrivent à la fois dans le moyen ou le long terme

L'examen des moyens mis en œuvre montre que certaines orientations vont pouvoir se concrétiser rapidement alors que d'autres restent en attente. Ce dernier point suscite des réactions lors de l'enquête pour accélérer les échéances de mise en œuvre de points particulièrement sensibles (ex : rééquilibrage de la mixité sociale, lutte contre les pollutions et nuisances, mesures ERC).

Des moyens performants de mise en œuvre du projet

La mise en œuvre des objectifs s'appuie sur les trois principaux outils du PLUi,

1. Le règlement

   Appliqué à tout le territoire, il prend une forme modernisée avec l'application simultanée de plusieurs corps de règles :

   - 1/ le règlement par zone,
   - 2/ qui peut être modulé par les règles alternatives,
   - 3/ puis adapté selon les dispositions des OAP multisites et en particulier l'OAP QUAFU,
   - 4/ dans le respect des dispositions spécifiques du volet patrimonial.

   Cet ensemble offre un dispositif performant qui apporte souplesse et possibilité d'adaptation des règles au contexte local. Mais ce dispositif est difficilement compréhensible pour le public du fait de sa complexité.

Le volet patrimonial qui intervient en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme réunit un inventaire illustré important pour la sauvegarde du patrimoine bâti, qui est destiné à évoluer pour s'enrichir progressivement d'éléments nouveaux.

2. Les documents graphiques

Le dossier comprend plusieurs séries de documents graphiques répartis dans les diverses pièces du dossier et qui traitent un grand nombre de données :

- Le zonage règlementaire : zonage, trame verte (EBC et EVP), patrimoine, ER, périmètres des OAP
- Les planches complémentaires : application de la loi littorale (ENR, ERP, EBC, bande littorale), zones de bonne desserte, zonage pluvial
- Les planches des servitudes, qui s'imposent au zonage règlementaire ;
- Les planches de risques dont certaines dispositions s'imposent au zonage règlementaire.

Ces documents sont très lisibles malgré le grand nombre de données mais leur superposition est difficile, en particulier sur les risques et peut nécessiter la mise à disposition de quelques cartes simplifiées pour l'indication des zones les plus exposées.

3. Les OAP sectorielles

Les OAP largement développées dans 51 sites du territoire, permettent de passer d'un document d'intention à un document de projets. Dispersées sur l'ensemble du territoire, elles ont des vocations variées et présentent divers stades d'avancement des projets : Les OAP d'intention sont juste esquissées alors que des OAP de composition sont très élaborées.

Chaque OAP fait l'objet d'un cahier particulier qui expose clairement les modalités d'aménagement, et peut faire l'objet d'évolutions au fur et à mesure des étapes d'avancement du projet. Tout ajustement ou changement dans une OAP ne concerne que son périmètre délimité et reste sans incidence sur l'ensemble du dossier compte tenu des faibles surfaces concernées à l'échelle du territoire.

Les OAP thématiques viennent compléter les OAP sectorielles pour encadrer des problématiques particulières au territoire. Ainsi le PLUi a mis en œuvre deux OAP multi-sites pour la gestion du bâti : OAP QAFU et OAP CUT. Ces deux OAP s'appliquent à l'intégralité du territoire.

Toutefois, plusieurs utilisateurs regrettent les OAP plus spécifiques comme l'OAP Franges ville/nature qui existait au PLU précédent et qui a été intégrée dans l'OAP QAFU.

La conception d'OAP plus nombreuses, appliquées à des formes urbaines spécifiques pourrait apporter une aide précieuse au public dans la compréhension de l'application des règlements.

Un dossier opérationnel pour la commission d'enquête avec Recommandations et Réserves

L'examen de toutes ces pièces montre que le dossier de PLUi dans sa démarche d'ensemble, répond aux exigences réglementaires, par sa composition et par sa forme. Il a fait l'objet d'un travail important de présentation et d'accessibilité aux diverses étapes de sa démarche, argumentée et étayée. Il présente quelques lacunes sur l'évaluation environnementale, sur la politique de l'habitat, sur la programmation des transports en commun, sur la lutte contre les nuisances, mais ces points peuvent faire l'objet de compléments et d'actualisations à court et moyen terme.

Ce dossier emporte donc l'avis favorable de la commission d'enquête quant à sa conception d'ensemble.

5 AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE PLUI

L'enquête a notamment mis à jour plusieurs points sensibles du projet de PLUi.

LES ACTIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Une demande forte s'exprime pour que le PLUi assure une meilleure prise en compte de l'environnement, dans ses diverses composantes : la protection et la multiplication des espaces verts publics, l'extension de la trame verte et bleue, une vigilance particulière sur les espaces littoraux, une politique plus volontariste pour réduire les pollutions et les nuisances.

La mobilisation massive en faveur de la protection du Parc Longchamp et de nombreux espaces verts sur l'ensemble du territoire porte cette revendication au premier plan du PLUi.

POUR UNE DENSIFICATION « RAISONNEE »

Les projets de densification guidés dans le PLUi par une carte de localisation et une règle de hauteur minimale, s'implantent dans les quartiers sans réflexion préalable. Ils s'insèrent souvent en limite de noyaux villageois et de tissus pavillonnaires où ils provoquent de fortes oppositions des habitants qui voient leur quartier dénaturé et leurs équipements saturés.

Ce malaise s'est particulièrement exprimé au cours de l'enquête autour des projets de l'OAP de la Cité Radieuse et de l'hôpital privé Saint Barnabé, mais il est ressenti sur tout le territoire où la question de hauteur revient dans toutes les requêtes sur la densité.

Le processus de densification doit se poursuivre dans de meilleures conditions, à l'appui d'études d'insertion, de conditions d'équipements, et d'une concertation élargie pour une bonne intégration des projets.

STABILISATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Le dossier de PLUi fait état d'une « reconquête » des zones agricoles et d'une surface plus étendue que dans les PLU précédents. Toutefois, compte tenu de l'importance des zones agricoles de plaine prélevées pour les extensions urbaines et les zones d'activités, les terres classées en A dans le PLUi perdent en qualité. Il est impératif de stopper cette consommation de terres agricoles et de ne plus céder de zones A à d'autres usages. Plusieurs sites et d'OAP méritent d'être restitués à l'agriculture.

Dans la même logique, il est impératif de stopper la consommation des espaces naturels qui sont en partie impactés par des OAP ou des projets. Quelques secteurs de milieux naturels sensibles peuvent être reclassés en zone N.

DES ORIENTATIONS A PRECISER

La politique de développement de l'habitat et de mixité sociale reste en attente de l'intégration des dispositions du PLH. Toutefois, quelques soient les orientations de ce document, il est nécessaire de revoir la taille minimale des opérations soumises à la création de logements sociaux qui est beaucoup trop élevée.

Sur l'ensemble du territoire métropolitain la forte pression des activités commerciales, dans les centralités comme dans les pôles d'activités, est à canaliser dans l'attente du Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial Métropolitain, en cours d'élaboration.

L'effort entrepris de l'inventaire du patrimoine urbain doit se poursuivre tout au long de l'application du PLUi (demande de prise en compte de l'ancien couvent des sœurs franciscaines).

La prise en compte des risques reste imprécise. Plusieurs mesures peuvent améliorer sensiblement leur application.

Compte tenu des appréciations précédentes portées sur le déroulement de l'enquête publique, sur le dossier soumis à enquête publique, sur la synthèse des observations du public, et des réponses de la Métropole,

LA COMMISSION D'ENQUETE
à l'unanimité, émet

sur le PROJET du PLUI
du Territoire Marseille Provence
Métropole Aix Marseille Provence

un avis FAVORABLE

en retenant les RESERVES et les RECOMMANDATIONS suivantes

Les réserves concernent les points sensibles du dossier où les dispositions mises en œuvre dans le zonage, le règlement ou les OAP sont insuffisantes au regard des orientations annoncées dans le PADD. Ces incohérences fragilisent le projet et doivent être levées avant l'approbation.

Les recommandations sont formulées pour améliorer la qualité du dossier. Elles requièrent des compléments sur des points imprécis ou insuffisamment étayées, sans toutefois remettre en cause la cohérence d'ensemble du projet. Ces recommandations ne peuvent pas toutes relever de décisions immédiates car certaines nécessitent des études complémentaires ou des réflexions qui s'inscrivent dans le moyen terme. Dans ce cas elles pourront éventuellement être effectives lors d'une prochaine modification du PLUi.

RESERVES :

Espaces agricoles et naturels

- La commission d'enquête rappelle qu'elle est hostile à la diminution des espaces agricoles et naturels indiqués dans le projet du PLUi et donc, notamment, dans la zone de l'OAP des Beugons à Marignane. Cependant, elle n'est pas hostile à la prise en compte de la demande de la chambre d'agriculture (augmentation de la surface des bâtiments d'exploitation) uniquement sur la zone A2 puisque la zone A1 résulte des principes de la loi « Littoral » notamment dans les espaces proches du rivage.

Commerce

- Au regard de la saturation commerciale observée sur le territoire métropolitain, la forte densité des grandes et moyennes surfaces (diagnostic du Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial en 2019) ainsi que le déficit d'attractivité des centres villes de la Métropole, il apparaît indispensable de stabiliser les surfaces et les polarités commerciales, jusqu'à ce que les règles devant régir l'implantation de grandes surfaces commerciales aient été précisées par le Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial Métropolitain, en cours d'élaboration.

Logement social

- Modifier l'article 4.4 du règlement concernant les logements sociaux, pour la partie concernant la ville de Marseille, par un abaissement substantiel du seuil de 100 logements.

Patrimoine Urbain :

- Poursuivre l'effort entrepris de l'inventaire du patrimoine urbain en vue de compléter le document « Règlement – Pièces écrites /N Règlement : volet patrimonial » pour éviter les dégradations intempestives ou dues à l'usure du temps.
- Pour le couvent des Sœurs Franciscaines surplombant la rue Breteuil – Marseille 6 – Rétablir la servitude « Balcon remarquable » et, si possible, passer en zonage UCt2 (10 m). Réajuster les EBC et inscrire un arbre remarquable, supprimer le linéaire de hauteur de la rue Breteuil au droit de ce domaine.

Protection de l'environnement

- Maintien de la protection stricte des grands parcs publics en UV et en trame verte adaptée.
- Modifier le classement de UQP en UV de l'ensemble du parc Longchamp et étendre les EBC. Supprimer l'ER (P051) prévu pour le parking de proximité du parc Longchamp.
- Maintien en zonage UV des bâtiments du Parc Borely et des tribunes de l'Hippodrome Borely.
- Extension des EBC du parc Pastré sur sa limite Nord.
- Dans la zone Nt du Mont Rose, ne pas créer de nouveaux droits.
- Renforcer les EBC et les EVP sur les parties boisées des collines de Perier et du Roucas Blanc pour une meilleure protection de la TVB et des grands paysages de Marseille.

Risque incendie

- Les secteurs des ex campings Lou Pantail et Castel Joli de La Ciotat doivent changer de zonage pour être inconstructibles comme l'exigent les services de l'Etat. La commune a tout mis en œuvre pour sécuriser les lieux. Mais ces secteurs à risque incendie, mal desservis et avec des réseaux insuffisants, n'ont pas vocation à être davantage urbanisés. Ils doivent donc être classés en zonage Nh, comme aux alentours.

Urbanisme général

- La commission demande qu'aucun droit nouveau à construire dérogatoire ne soit donné à travers la création de STECAL dans les secteurs d'interface ville-nature, dans les cœurs de massifs et sur les zones agricoles productives.

Urbanisme opérationnel

- Pour l'OAP de la Cité Radieuse :
  Instaurer un périmètre d'attente sur le secteur de la cité Radieuse pour laisser le temps de la réflexion pour des études nouvelles et complémentaires et d'engager une large concertation avec la population, l'UDAP, le CIQ Saint-Anne / Saint Giniez, les riverains, les représentants de l'UNESCO, les Conseils syndicaux de la Cité du Corbusier et du Brasilia … pour aboutir à un projet partagé.
  Modifier le zonage actuel de la Cité Radieuse en zonage UC6. Supprimer les zones sUCm1 et sUCm2 qui instaurent sur un secteur restreint des règles en rupture avec les tissus environnants (grande hauteur, forte emprise au sol, peu d'espaces verts) et supprimer les emplacements réservés prélevés, sans compensation, sur les zones de stationnement des copropriétés privées voisines (avenue Guy de Maupassant, impasse Marie de Sormiou). Cette concertation sera l'occasion de compléter le dossier du PLUi sur le patrimoine classé du Corbusier et plus récemment du Brasilia. La Cité Radieuse est le 3ème monument le plus visité de Marseille. Le plan de gestion doit être annexé au PLUi.
- Retrait de l'OAP de Roquebarbe au Rove et restitution des terres aux zones naturelles.
- Retrait de l'OAP des Barbières à Saint Victoret et restitution des terres aux zones agricoles.
- En ce qui concerne l'OAP du Bestouan à Cassis, la Métropole indique qu'à la demande de la CDNPS le projet sera complété par des précisions sur la prise en compte du risque incendie (*prolongement mis en œuvre à terme après l'aire de retournement de la voie pompier afin de relier la résidence Villa-Bestouan située au-dessus du projet et, accessible uniquement aux personnels et moyens de secours*), du risque de ruissellement (*une étude hydraulique démontrant qu'il est possible de réaliser des ouvrages permettant de recueillir les eaux de ruissellement sur site et d'éviter tout rejet sur les milieux extérieurs sera imposée au travers de l'OAP*), de l'intégration dans l'environnement immédiat (*des études d'intégration ont été réalisées depuis que le PLUi a été arrêté aussi bien au regard de la densité des constructions projetées par rapport aux quartiers qui l'entourent, que sur leur impact visuel, ou sur le traitement des surfaces et seront intégrées à l'OAP*).
  En sus de ces engagements prévoir, un dispositif garantissant la sécurité des piétons pour l'accès de l'avenue Ganteaume et interdire cette voie aux véhicules du chantier au minimum pendant les mois de juillet et août.

  L'enquête publique de procédure de mise en compatibilité du PLU de Marseille (octobre 2018) concernant le projet de l'hôpital privé Marseille – Saint-Barnabé avait conclu à un avis défavorable. La présente commission d'enquête prend acte que, par courrier du 22 novembre 2018 adressé au président de la commission d'enquête, la Métropole s'est engagée à revenir sur les règles de la zone et en particulier sur la hauteur à 25 mètres, puis en réponse au PV de synthèse, a émis un avis favorable au projet d'hôpital privé à condition que soient respectées les conditions suivantes : suppression d'1 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 et aménagement d'un espace vert/public en lieu et place du bâtiment supprimé.

RECOMMANDATIONS :

Assainissement

- Compléter l'état initial relatif à l'assainissement avec les données chiffrées de l'évolution de la qualité des rejets et de la conformité des systèmes d'assainissement actualisés.

Logement social

- Ne pas attendre l'approbation du PLH métropolitain, pour agir en matière de logements sociaux. Initier la mise en œuvre des rééquilibrages par arrondissement sur Marseille.

Patrimoine Urbain

- Intégrer au règlement des dispositions sur la protection des sites archéologiques comme demandé par le service régional de l'archéologie.
- Mettre en annexe des cartes de sensibilités archéologiques comme demandé par le service régional de l'archéologie.
- Introduire dans le règlement une procédure de déclaration préalable aux travaux sur les sites figurant à l'inventaire du petit patrimoine.

Protection environnement

- Revoir la cohérence des EBC et EVP, et instruire les demandes de modification de trame verte au plus près de la réalité de terrain.
- Établissement d'une cartographie détaillée regroupant les données de l'environnement sur l'ensemble du territoire, pour pouvoir apprécier l'efficacité des mesures ERC et comme point de référence des évolutions à venir. Ce document devra être actualisé et accessible au public.
- Étudier les possibilités de classement en zone N des parties boisées de grande étendue des collines du Roucas Blanc et de Perrier.
- Définir les modalités de protection des cours d'eau : ruisseau de la Fauge, continuité de la trame verte et bleue le long de la rivière de la Cadière, zone humide et ruisseau de la Caravelle.
- Conserver à La Ciotat un velum de 4 m sur le secteur du camping Santa Gusta (Arènes Cros)

Risques et nuisances

- Améliorer la lisibilité de la cartographie des risques dans les documents d'urbanisme.
- Intégrer le règlement de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) dans le règlement du PLUi.
- Mettre en adéquation à l'avenir dans le zonage du risque inondation, réalisé hors PPRI à partir d'études ayant défini l'aléa de référence, la grille d'établissement de l'aléa qui croise les hauteurs d'écoulement des eaux et les vitesses avec la grille en vigueur dans le PPRI du département concerné, ce qui amènera inévitablement à redéfinir le niveau de l'aléa et donc le zonage dans certains secteurs du Territoire.
- Dans les zones actuellement peu ou pas urbanisées, la règle générale doit être l'interdiction d'implantation de nouveaux enjeux dans les zones inondables et cette inconstructibilité doit être transcrite dans les zonages de prévention. Dans les zones cependant ouvertes à l'urbanisation (AU strictes comme ouvertes) l'ouverture à l'urbanisation devra intégrer des conditionnalités relatives au risque inondation qui comprendront notamment une étude hydraulique précise de l'aléa (si ce dernier n'est pas connu) et, la réalisation des aménagements et ouvrages hydrauliques nécessaires.
- Les OAP devront intégrer les risques.
- Dans les « vallats » ou vallons extrêmement nombreux sur le Territoire, associés à des petits bassins versants, qui sont très réactifs en cas de fortes pluies, et qui ont fait l'objet notamment de « PAC » de l'Etat, la bande d'inconstructibilité de 5 m, de part et d'autre de l'axe d'écoulement des eaux, repérés sur le règlement graphique et physiquement identifiables sur le terrain (fossés,

ruisseaux, vallons le plus souvent à sec etc…) est insuffisante au regard de leur dangerosité avérée en maintes circonstances dans la région méditerranéenne et doit être réévaluée substantiellement.
- Ceyreste : Reclasser en Ns le secteur Ne du projet de parc photovoltaïque
- Inscrire sur le plan graphique, pour la rivière ''La Cadière'', les contraintes fixées dans le cadre d'une zone naturelle par le PPRI, en respectant une bande de protection.
- Promouvoir la prise en compte des nuisances sonores dans les secteurs de projets par des mesures règlementaires d'accompagnement.
- Donner des indicateurs chiffrés de la qualité de l'air.

Règlements graphique et écrit

- Le règlement appelle une simplification supplémentaire, nonobstant l'important travail déjà effectué, en ce qui concerne les zonages d'UA à UEt dont la complexité, associée à l'OAP QAFU, autorise des interprétations contradictoires qui peuvent être contraires aux objectifs du PADD.
- Préciser dans l'article13 b du règlement qui autorise la construction dans des zones non raccordées au réseau d'assainissement et qui laisse des interrogations sur l'interprétation possible du règlement au regard de la qualité sanitaire des dispositifs individuels d'assainissement que les autorisations seront étudiées au cas par cas.
- Compléter le règlement par des règles permettant aux communes de réguler et maîtriser l'implantation d'antennes sur pylônes, toitures ou façades.

Urbanisme opérationnel

- Approfondir les évaluations environnementales des OAP.
- Inscrire dans les OAP : l'état des risques, des nuisances et des pollutions, et les mesures de prévention et de réduction.
- S'appuyer sur les OAP pour développer la mixité sociale. Utiliser les ER pour mixité sociale.
- Projet hôtel **-** Sausset les pins - prévoir un partage d'informations sur le projet avec les riverains proches et examiner l'ensemble des mesures permettant une parfaite cohabitation entre le projet et le voisinage. La commission enquête recommande de respecter la hauteur, l'emprise au sol fixée à 20% et la qualité paysagère de la parcelle.

Voirie – Mobilité

- Engager une étude pour le toilettage des ER tant quantitativement que qualitativement, et indiquer l'affectation prévue. Revoir l'opportunité de maintenir, notamment, les ER de l'allée Callelongue, de l'avenue des Platanes, du boulevard Larrat et de la Belle de Mai.
- Réexaminer les caractéristiques de l'OAP-CUT qui n'apparaît en l'état que comme la justification de l'objectif du PADD (*Articuler le développement urbain et les conditions de mobilité)*, sans réel impact opérationnel compte-tenu de sa conjugaison avec l'OAP-QAFU et la protection du patrimoine.
- Ajouter une hiérarchisation du réseau viaire dans le PLUi.
- Indiquer les précisions particulières retenues en faveur des personnes à mobilité réduite.
- Mener une réflexion globale pour le réaménagement de la rue Chape dans le 4ème arrondissement, afin de la rendre piétonne sur certaines parties et/ou de créer des trottoirs inexistants ou à élargir pour d'autres portions. Il est à souligner que de nombreux Etablissements Recevant du Public (école maternelle, collège, établissement d'accueil des jeunes, établissement médicalisé ...) sont présents dans cette rue. Il est indispensable d'apaiser la circulation et sécuriser le cheminement piéton.

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