

## **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

## TABLE DES MATIERES

<b>GLOSSAIRE</b> .....	<b>4</b>
<b>1 GENERALITES</b> .....	<b>7</b>
1.1 <i>Le Territoire</i> .....	7
1.2 <i>Elaboration du PLUi</i> .....	7
1.3 <i>Concertation</i> .....	7
1.4 <i>L'arrêt du dossier de PLUi</i> .....	8
1.5 <i>Principales caractéristiques du projet</i> .....	8
1.6 <i>Désignation de la commission d'enquête</i> .....	8
<b>2 APPRECIATIONS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	<b>9</b>
2.1 <i>Organisation et déroulement de l'enquête</i> .....	9
2.2 <i>La publicité de l'enquête</i> .....	9
2.3 <i>Le dossier</i> .....	9
2.4 <i>Les permanences</i> .....	9
2.5 <i>Climat et bilan de l'enquête</i> .....	10
<b>3 APPRECIATIONS SUR LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS</b> .....	<b>13</b>
3.1 <i>Méthodologie retenue par la commission d'enquête</i> .....	13
3.2 <i>Thème : AGRICULTURE</i> .....	14
3.2.1 <i>Orientation dans le PADD</i> .....	14
3.2.2 <i>Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique</i> .....	14
3.2.3 <i>Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Agriculture</i> .....	16
3.2.4 <i>Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA (MRAe)</i> .....	17
3.2.5 <i>Avis des PPA et PPC</i> .....	18
3.2.6 <i>Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : AGRICULTURE</i> .....	19
3.3 <i>Thème : EAU - ASSAINISSEMENT - PLUVIAL</i> .....	20
3.3.1 <i>Orientation dans le PADD</i> .....	20
3.3.2 <i>Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique</i> .....	21
3.3.3 <i>Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Eau - Assainissement - Pluvial</i> .....	23
3.3.4 <i>Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA (MRAe)</i> .....	24
3.3.5 <i>Avis des PPA et PPC</i> .....	24
3.3.6 <i>Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Eau - Assainissement - Pluvial</i> .....	26
3.4 <i>Thème : ECONOMIE - TOURISME</i> .....	27
3.4.1 <i>Orientation dans le PADD</i> .....	27
3.4.2 <i>Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique</i> .....	28
3.4.3 <i>Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Economie - Tourisme</i> .....	29
3.4.4 <i>Avis des PPA et PPC</i> .....	30
3.4.5 <i>Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Economie - Tourisme</i> .....	31
3.5 <i>Thème : EQUIPEMENTS</i> .....	33
3.5.1 <i>Orientation dans le PADD</i> .....	33
3.5.2 <i>Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique</i> .....	34
3.5.3 <i>Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Equipements</i> .....	35
3.5.4 <i>Avis des PPA et PPC</i> .....	36
3.5.5 <i>Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Equipements</i> .....	36
3.6 <i>Thème : LOGEMENT - HABITAT</i> .....	37
3.6.1 <i>Orientation dans le PADD</i> .....	37
3.6.2 <i>Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique</i> .....	37
3.6.3 <i>Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations au thème : Logement -Habitat</i> .....	39
3.6.4 <i>Avis des PPA et PPC</i> .....	41
3.6.5 <i>Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Logement - Habitat</i> .....	42
3.7 <i>Thème : PATRIMOINE URBAIN</i> .....	44
3.7.1 <i>Orientation dans le PADD</i> .....	44
3.7.2 <i>Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique</i> .....	44
3.7.3 <i>Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Patrimoine urbain</i> .....	45
3.7.4 <i>Avis des PPA et PPC</i> .....	46
3.7.5 <i>Appréciation partielle de la commission d'enquête concernant le Thème : Patrimoine urbain</i> .....	48
3.8 <i>Thème : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT</i> .....	49
3.8.1 <i>Orientation dans le PADD</i> .....	49
3.8.2 <i>Analyse des observations relevées au cours de l'enquête publique</i> .....	50
3.8.3 <i>Réponse du conseil de territoire Marseille Provence aux observations du Thème : Protection de l'environnement</i> .....	55

Enquête publique du 14 janvier au 4 mars 2019. Arrêté 18/026/CT du 8 novembre 2018

Commission d'enquête désignée par le tribunal administratif de Marseille. Décision N° E1800058/13

**Fascicule 4 : CONCLUSIONS et AVIS**  
sur le PLU<sub>i</sub> du Territoire de Marseille Provence

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	<i>Thème : RISQUES</i> .....	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	<i>Thème : URBANISME GENERAL</i> .....	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	<i>Thème : URBANISME OPERATIONNEL (OAP / PROJETS)</i> .....	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	<i>Thème : VOIRIE / MOBILITES</i> .....	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 PLU <sub>i</sub> SOUMIS A ENQUETE.....	134
5	AVIS DE LA COMMISSION D’ENQUETE SUR LE PROJET DE PLU <sub>i</sub> .....	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

**Fascicule 4 : CONCLUSIONS et AVIS**  
sur le PLUi du Territoire de Marseille Provence

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 Engagement 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

**Fascicule 4 : CONCLUSIONS et AVIS**  
sur le PLUi du Territoire de Marseille Provence

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<sup>er</sup> 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, Ensues-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 connaître 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 1<sup>er</sup> 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 (7<sup>ème</sup>) - 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](mailto: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.**

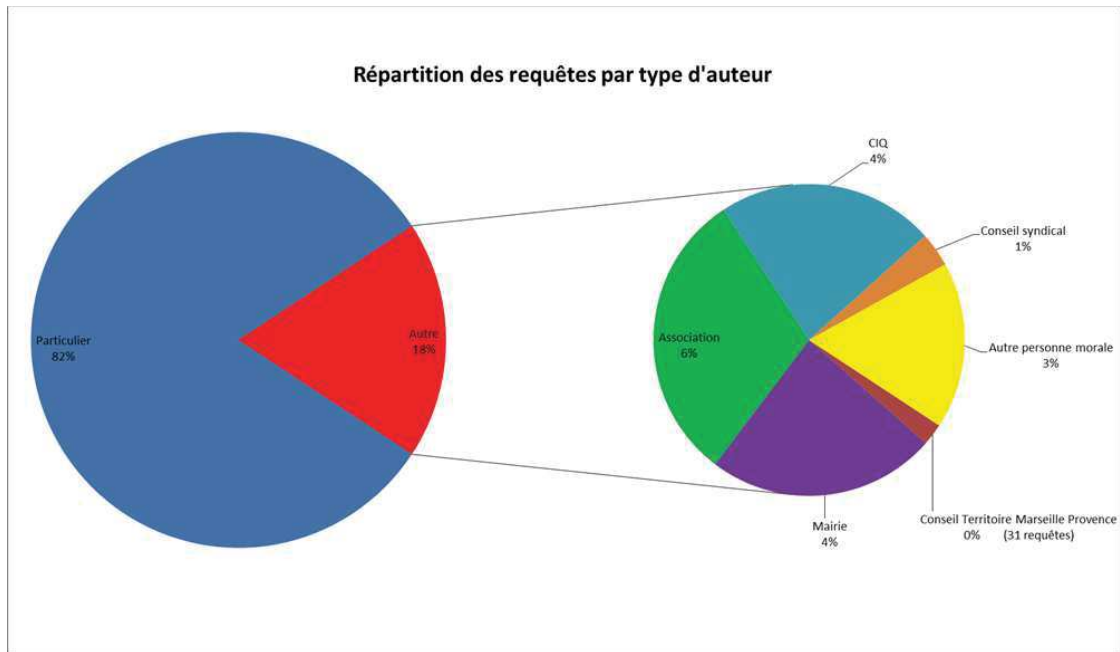
En effet 2 827 observations ont été transmises sur le registre électronique et 625 par courriels, sachant que certaines ont ensuite été décomposées en plusieurs requêtes. Ainsi dans 52,8% des cas, considéré comme plutôt simple, clair et compréhensible, le registre dématérialisé dédié au PLUi a été privilégié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

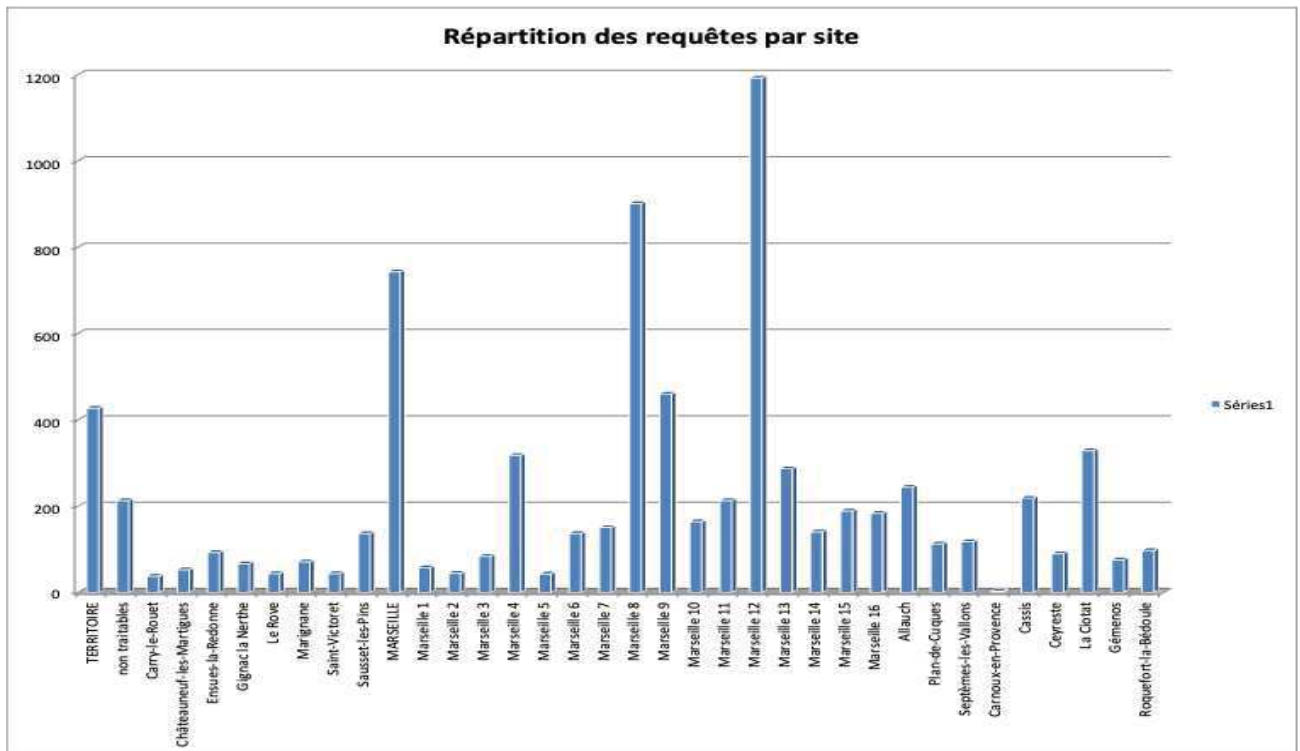
Le registre papier et le dépôt de courriers ont néanmoins été significativement utilisés, avec respectivement 22,9% et 12,7% des observations déposées. Un nombre non négligeable de particuliers ont néanmoins exprimé leur opinion par écrit, ce qui témoigne de l'existence et de la persistance d'une certaine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

Fascicule 4 : CONCLUSIONS et AVIS  
sur le PLUi du Territoire de Marseille Provence

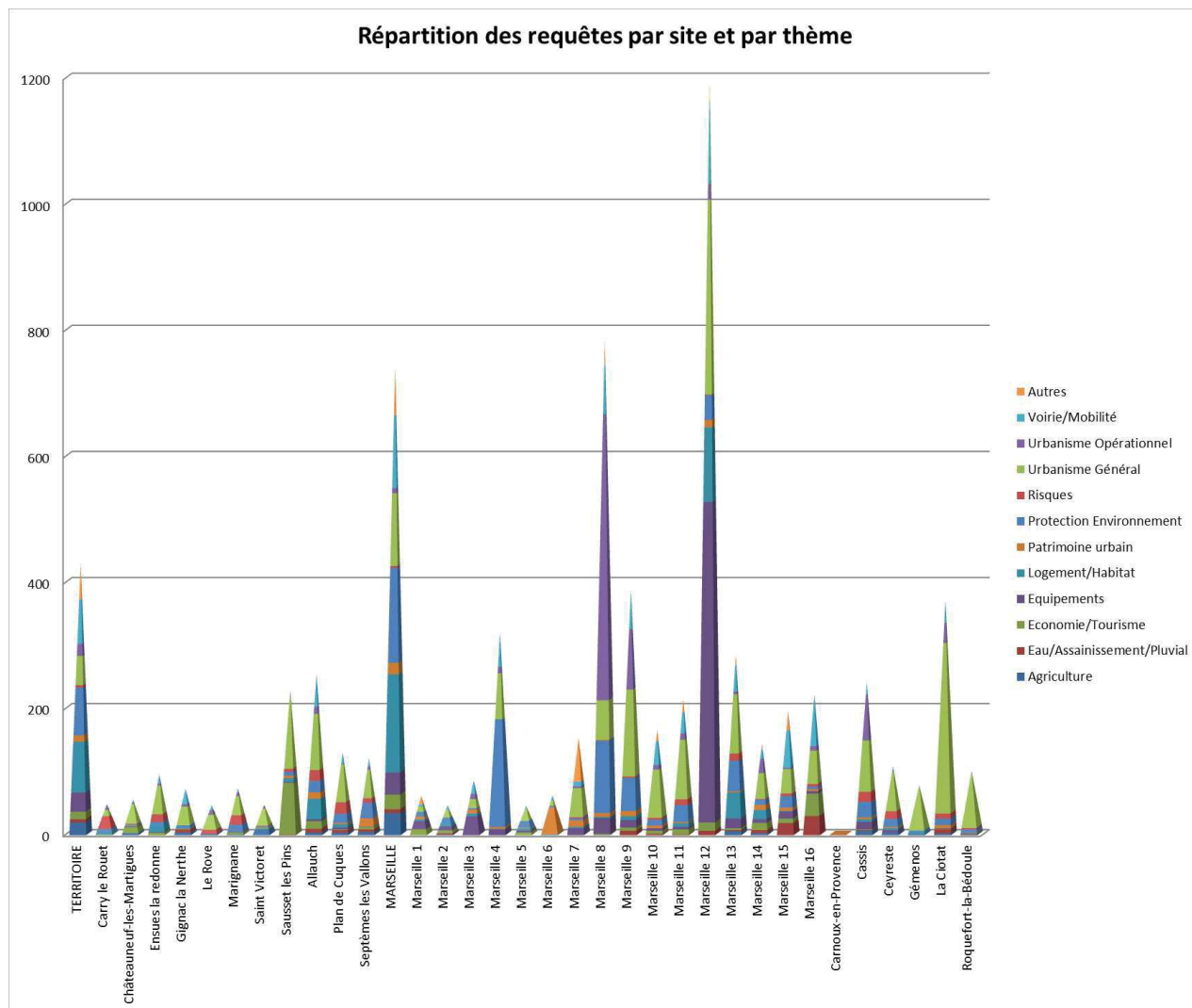
Graphique montrant la répartition des requêtes par type d'auteur :



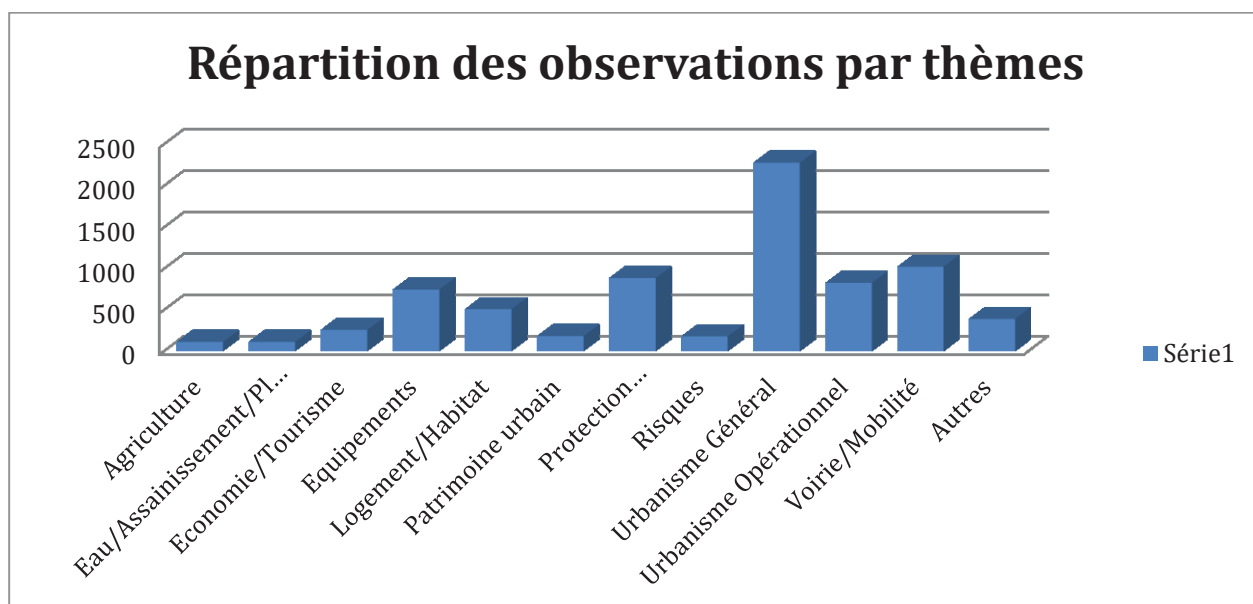
Graphique montrant la répartition des requêtes par site :



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 SYNTHÈSE 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 RELEVÉES AU COURS DE L'ENQUÊTE 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 Gravières. 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 reconnaît 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 souhaite 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 2000m<sup>2</sup> est susceptible de contraindre les possibilités d'investissements des agriculteurs.
- Imposer une limite de 800m<sup>2</sup> 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 RELEVÉES AU COURS DE L'ENQUÊTE 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 Cadière", 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'île 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 réglementation 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 apparaître, 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'île 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 réglementation 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 RELEVÉES AU COURS DE L'ENQUÊTE 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 Ensues : 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
    - 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
  - Marseille 12 : 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 RELEVÉES AU COURS DE L'ENQUÊTE 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 avertisés (extension de la gendarmerie de Septèmes les Vallons). Il demande enfin d'ajouter un ER dans le 12<sup>ème</sup> 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 15<sup>ème</sup> 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 apparaît 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 RELEVÉES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les observations du public font apparaître 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 12<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> arrondissements de Marseille et accessoirement sur les 11<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> arrondissements de la ville. Hormis quelques demandes particulières, 111 requérants soutiennent la requête de CIQ Beaumont-Plateau, lequel demande la modification du zonage UC5 du PLUi sur les quartiers Beaumont-Plateau, Bois-Lemaître et Montolivet-Plateau. Cette requête est également appuyée par une pétition de 31 signataires, par le maire du secteur concerné (6<sup>ème</sup>), 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 1<sup>er</sup> 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 logements 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 paraîtrait 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.

**Fascicule 4 : CONCLUSIONS et AVIS**  
sur le PLUi du Territoire de Marseille Provence

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 RELEVÉES AU COURS DE L'ENQUÊTE 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 SCl, 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 REPOSE 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 conjugée 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 paraît 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 réglementer 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'entraîner 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 réglementation, 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 15<sup>ème</sup> 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'entraîner 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/Chaîne de l'Estaque, Etoile/Garlaban), les étangs (rives de l'Étang 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 maîtrise 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 Ayalades, 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 RELEVÉES AU COURS DE L'ENQUÊTE 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 RÉFÉRENCES 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 apparaît 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 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> 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 7m<sup>2</sup> de verdure à Marseille par habitant alors qu'il dépasserait 30m<sup>2</sup> 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** (4<sup>ème</sup> 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 4<sup>ème</sup> 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 13<sup>ème</sup> 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 II 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 PRIVÉS 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 débroussaillage. 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'entraînerait 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 2400m<sup>2</sup>.

### 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 8<sup>ème</sup> et le 9<sup>ème</sup> 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 maîtriser 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'Évaluation 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 m<sup>2</sup> 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 couvertes 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-diagnostic 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'Évaluation 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'Évaluation d'Impact sur la Santé (EIS) n'est pas une obligation réglementaire 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'Évaluation 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'Évaluation 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 de l'air du territoire n'est pas satisfaisante, malgré une baisse de concentration de polluants. La Métropole connaît le plus fort taux de France de jours d'exposition à la pollution à l'ozone et de très fortes concentrations de polluants émises notamment par les transports (y compris les bateaux). 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 apparaître 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 transparaît 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 réglementaire 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 maintien en zone UV de l'ensemble des grands parcs de la ville 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 »

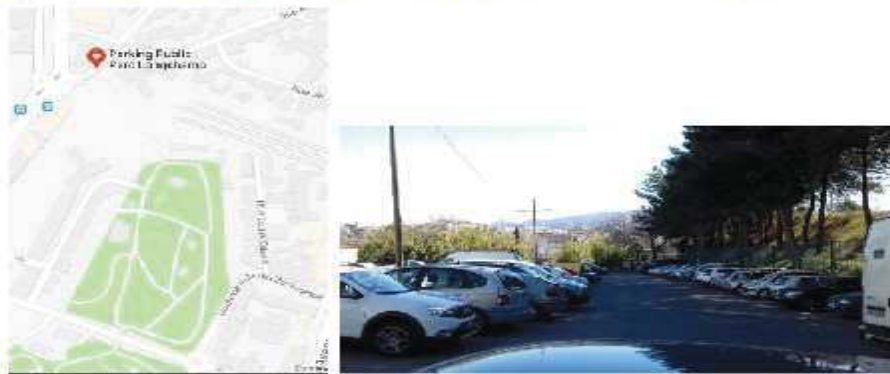
Il est précisé dans les prescriptions concernant l'espace libre pour l'espace à dominante végétal existant ou à aménager :

- 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.

**Fascicule 4 : CONCLUSIONS et AVIS**  
sur le PLUi du Territoire de Marseille Provence

- 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 forêts

Le Territoire connaît 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 RELEVÉES AU COURS DE L'ENQUÊTE 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 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup>, 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 contiguës.

### **LA-CIOTAT**

Une demande de mise à jour du zonage risque inondation a été portée 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 réglementaire 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 réglementaires 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 réglementaires 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