



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service de l'urbanisme

Marseille, le 16 JUIL. 2015

Le Préfet de la région Provence  
Alpes Côte d'Azur  
Préfet des Bouches-du-Rhône

à

Monsieur le Président  
Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole  
Le Pharo - 58, boulevard Charles Livon  
13007 MARSEILLE

Affaire suivie par :  
Corinne Podlejski  
Bénédicte Moisson de Vaux  
Tél : 04.91.28.40.41  
04.91.28.40.10

OBJET : « Porter à la connaissance » des enjeux du PLUi MPM.  
P.J. : 1 note d'enjeux, 1 PAC juridique.

Par délibération du 22 mai 2015, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi qui couvrira l'ensemble du territoire de la communauté urbaine.

En application du code de l'urbanisme, vous avez réuni lors d'une conférence intercommunale le 12 janvier dernier les 18 communes. Sur les bases que vous avez proposées lors de cette conférence, les communes ont délibéré sur les modalités de collaboration avec l'échelon communautaire, sur la définition des objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

J'ai bien pris note que vos propositions allaient au-delà des strictes obligations légales, qui prévoient deux conférences intercommunales, en prévoyant d'en tenir cinq aux étapes importantes de l'élaboration, accompagnées d'un groupe de travail PLUi avec les communes tout au long de la procédure.

Compte tenu de la complexité et de la nouveauté de l'exercice, les modalités que vous avez retenues me paraissent tout à fait adaptées.

A l'initiative du président de l'intercommunalité, ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme (article L.123-7 du code de l'urbanisme).

Vous avez répondu favorablement le 2 janvier 2015 à la demande d'association du 24 novembre 2014.

Je vous confirme ma demande que les services de l'Etat soient associés à l'élaboration du PLUi de MPM, plus particulièrement la DDTM, la DREAL, le STAP, l'ARS.

L'élaboration du PLUi devra remplir deux conditions pour bénéficier du régime particulier instauré par la loi dite de « Simplification de la Vie des Entreprises » (SVE) du 20 décembre 2014 (et ne sera pas de ce fait, soumis à la caducité programmée des POS<sup>1</sup>, ni à l'obligation de « grenellisation » au 1<sup>er</sup> janvier 2017) :

- le débat sur les orientations générales du PADD devra être organisé avant le 27 mars 2017;
- le PLUi devra être approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

Dans le cas contraire, le régime particulier de la loi SVE cessera de s'appliquer, ce qui impliquera notamment le retour aux dispositions des lois ALUR et ENE.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la compétence PLU, actuellement exercée par la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole (CU MPM), sera transférée à la métropole.

Cette dernière poursuivra et achèvera la procédure d'élaboration du PLUi (élaboration par le conseil de territoire et approbation, à la majorité simple des suffrages exprimés, par le conseil de la métropole par dérogation au II de l'article L123-1 du code de l'urbanisme).

Le conseil de territoire soumettra le projet de PLUi arrêté, pour avis, aux communes du territoire (dans un délai de 3 mois). Dans l'hypothèse d'un avis défavorable d'une commune sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou les dispositions du règlement qui la concerneraient directement, le conseil de la métropole devra délibérer à nouveau et devra arrêter le projet de PLUi à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

Ce PLUi sera, avec le PLUi de la métropole Nice Côte d'Azur, prescrit en 2014, le 2<sup>ème</sup> PLUi de la région et le 1<sup>er</sup> PLUi de la future Métropole Aix-Marseille-Provence.

Dans ce contexte, une ambition particulière doit guider cette élaboration dont je tiens à souligner les enjeux, qui sont détaillés dans la note jointe.

Il s'agit d'un exercice nouveau puisque la réflexion et le projet communautaire doivent être à l'échelle du SCoT, mais la règle est celle d'un PLU, donc suffisamment précise pour l'application du droit des sols.

En outre, cet « exercice » concerne un territoire d'un million d'habitants, dont la ville centre est la 2<sup>ème</sup> ville de France, dotée d'un grand port en interface avec la ville et d'une OIN d'une ampleur exceptionnelle.

Par ailleurs, le PLUi s'inscrit dans un contexte législatif évolutif avec la réforme en profondeur du règlement du PLU, dont le décret est attendu fin 2015. Cette réforme ambitionne de donner de nouveaux moyens pour favoriser un urbanisme de projet, dont le département manque cruellement et qu'il devient urgent de mettre en œuvre.

---

<sup>1</sup> Cinq communes sont encore sous le régime POS (Camoux-en-Provence, Cassis, Ceyreste, Marignane et Saint Victoret).

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) définit les priorités d'aménagement du territoire de manière à concilier notamment les enjeux de construction de logement, de mobilité, de modération de la consommation d'espace, de développement des activités économiques, et de qualité du cadre de vie.

Il permet aux communes d'un EPCI de doter leur territoire d'un projet opérationnel, en phase avec la réalité du fonctionnement et l'organisation des territoires et de rechercher complémentarité et solidarité entre communes pour mieux répondre aux différents besoins.

Ce document permettra de mettre en cohérence les politiques sectorielles, notamment les documents cadres déjà approuvés par la Communauté urbaine qu'il conviendra d'actualiser : SCoT, PLH, PDU et s'appuiera également sur de nombreuses politiques sectorielles dont la politique de la ville (contrat de ville et protocole de préfiguration).

Le PLUi doit être compatible avec les dispositions du SCoT et avec les orientations et le programme d'actions du PLH en vigueur. Cependant, il ne peut être construit à partir des stricts objectifs de production de logements locatifs sociaux inscrits dans le SCoT et le PLH, ceux-ci ayant été adoptés préalablement à la parution de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, ayant porté de 20 % à 25 % du parc des résidences principales le taux de logements locatifs sociaux nécessaires sur les communes soumises aux obligations résultant de l'article 55 de la loi SRU modifiée.

La note d'enjeux qui vous est adressée est accompagnée d'un Porter à la connaissance (PAC) avec un contenu plus juridique et descriptif.

Les points sur lesquels l'Etat sera particulièrement vigilant concernent :

-la mise en place d'une stratégie foncière au service de besoins importants, tant en termes de foncier résidentiel, qu'économique ; besoins qui sont confrontés à la prise en compte de contraintes (loi littoral, risques, sites remarquables, capacité de desserte etc) ; c'est dans ce cadre que la stratégie foncière trouve toute sa place pour être au service de projets urbains dont le choix conditionne la capacité du territoire à répondre aux besoins.

-les objectifs de production de logements adaptés aux besoins, plus particulièrement les logements sociaux-très sociaux- qui doivent marquer une véritable ambition, supérieure à celle du PLH, pour être en conformité avec la loi du 18 janvier 2013.

-les objectifs de production de logements, et donc les besoins fonciers, devront intégrer également les besoins liés au renouvellement du parc ancien dégradé, (dont les copropriétés), voire indigne, et à la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du programme de renouvellement urbain (I et II).

-l'intégration des dispositions du contrat de ville et du protocole de préfiguration intercommunal de renouvellement urbain.

Mes services, et plus particulièrement la DDTM, sont à votre disposition pour vous accompagner dans l'élaboration du PLUi.



Michel CADOT

→

10