

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 3 juillet 2015

Monsieur Guy TEISSIER, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 109 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Robert ASSANTE - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Nicole BOUILLOT - Valérie BOYER - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Eric DIARD - Nouriatl DJAMBAE - Emilie DOURNAYAN - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - José GONZALES - Régine GOURDIN - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Nathalie LAINE - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Janine MARY - Florence MASSE - Patrick MENNUCCI - Danièle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Véronique PRADEL - Marlène PREVOST - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Sandra SALOUM-DALBIN - Guy SAUVAYRE - Isabelle SAVON - EMMANUELLE SINOPOLI - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Colette BABOUCHIAN représentée par Maxime TOMMASINI - Patrick BORE représenté par Roland GIBERTI - Jean-Claude GAUDIN représenté par Laure-Agnès CARADEC - Samia GHALI représentée par Eugène CASELLI - Vincent GOMEZ représenté par Vincent COULOMB - Marcel GRELY représenté par Eric DIARD - Albert GUIGUI représenté par René BACCINO - Garo HOVSEPIAN représenté par Roger RUZE - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Laurent LAVIE représenté par Véronique PRADEL - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Janine MARY - Marc LOPEZ représenté par Catherine CHAZEAU - Patrick MAGRO représenté par Marc POGGIALE - Bernard MARTY représenté par Louisa HAMMOUCHE - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Martine MATTEI représentée par Sophie CELTON - Guy MATTEONI représenté par Guy PONTOUS - Claudette MOMPRIVE représentée par Eric LE DISSES - Daniel NAVARRO représenté par Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Grégory PANAGOUDIS représenté par EMMANUELLE SINOPOLI - Claude PICCIRILLO représenté par Anne DAURES - Marine PUSTORINO représentée par Josette VENTRE - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO représentée par Albert LAPEYRE - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Martine GOELZER - Patrick VILORIA représenté par Jean-Pierre BERTRAND.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Laurent COMAS² - Yann FARINA - Roland POVINELLI - Karim ZERIBI.

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

AEC 017-1130/15/CC

**■ Plan Local d'Urbanisme de Marseille – Approbation de la procédure de modification n°1
DUFSV 15/13295/CC**

Monsieur le Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de Communauté le rapport suivant :

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole exerce depuis le 31 décembre 2000, les compétences relatives à l'élaboration des documents d'urbanisme.

La charte pour l'action et la solidarité communautaire, adoptée par l'ensemble des communes membres, prévoit une étroite concertation avec les communes dans l'exercice des compétences en matière d'urbanisme.

Le conseil municipal de la ville de Marseille a demandé lors de sa séance du 30 juin 2014, à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme, d'engager une procédure de modification pour permettre la prise en compte de réflexions en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Par délibération AEC 001-456/14/CC du 9 octobre 2014, Marseille Provence Métropole a donc décidé de prescrire la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Marseille afin :

- d'une part de prendre en compte les impacts de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) concernant entre autres, la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) et de la taille minimale des parcelles, la caducité des règlements de lotissements et de faire évoluer le document d'urbanisme en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable.
- d'autre part d'adapter ses supports graphiques au format numérique.

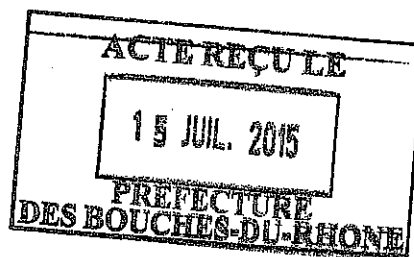
Le PLU approuvé le 28 juin 2013 a déjà donné lieu à la suppression des COS et des superficies minimales des terrains dans la plupart des zones urbaines.

En revanche ces deux dispositions ont été maintenues dans les quartiers dont les capacités d'accueil sont limitées par des équipements insuffisants et des fortes sensibilités paysagères.

Les secteurs concernés sont les zones :

- UM dites de «maîtrise» (UM1 et UM2) correspondant à des quartiers périphériques pavillonnaires dont le développement est fortement contraint par des enjeux paysagers, environnementaux, et une desserte (voirie, assainissement...) insuffisante. Les COS sont limités à 0,08 en zone UM1 et 0,12 en zone UM2 avec des superficies minimales requises fixées à 2000 m² (UM1) et 800 m² (UM2).
- UR dites de «respiration» caractérisées par des tissus discontinus intermédiaires et pavillonnaires aérés (UR1, UR2 et UR3 avec des COS respectifs fixés à 0,25, 0,5 et 0,40 (pour les parcelles d'une superficie supérieure à 600 m²)), ainsi que les lotissements qui ont conservés leurs règles d'urbanisme propres, au nombre de 18, et indicés UR2L.

Le PLU approuvé régleme également les COS et les superficies minimales dans certaines Zones d'Aménagement concertées (ZAC).



Ainsi, le projet de modification porte sur des adaptations concernant pour l'essentiel les règles de gabarit, de prospect mais aussi d'emprise au sol et d'espaces verts :

Zone UM (UM1 et UM2):

Il est proposé la suppression des dispositions de l'article 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et l'article 14 (coefficient d'occupation du sol) avec rajout de la mention «sans objet».

Lorsque le stationnement est réalisé en sous-sol, il s'inscrit dans l'emprise au sol de la construction (art. 12.2.6).

- en zone **UM1** (H = 7,5 m) :
L'emprise au sol des constructions est diminuée de 20% à 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération et limitée à 160 m² (art.9).
- en zone **UM2** (H = 7,5 m) :
L'emprise au sol des constructions est diminuée de 30% à 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération et limitée à 180 m² (art.9).

Zone UR (UR1, UR2 et UR3) :

Il est proposé la suppression des dispositions de l'article 5 et l'article 14 avec rajout de la mention «sans objet» et la non prise en compte de la surface des toitures terrasses végétalisées au titre du pourcentage d'espaces végétalisés y compris en ce qui concerne les obligations de pleine terre (art. 13.2.6). Ainsi cette règle qui impose que le pourcentage d'espaces végétalisés soit réalisé au sol permettra de limiter l'artificialisation des terrains.

- en zone **UR1** (H = 7,5 m) :
L'emprise au sol des constructions est diminuée de 1/3 à 25% de la surface d'assiette de l'opération (art.9).
Lorsque le stationnement est réalisé en sous-sol, il s'inscrit dans l'emprise au sol de la construction (art. 12.2.6).

Quartiers en balcon en zone UR1 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain (art.9 du règlement et 13.5.2 des dispositions générales du règlement).

- en zone **UR2** (H = 12 m) :
L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette de l'opération (art.9).
- en zone **UR3** (H = 9 m) :
L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain du terrain d'assiette de l'opération lorsque ce terrain est supérieur à 600 m² (art.9).

Lotissements :

Suite aux dispositions de la loi ALUR sur les lotissements, ces derniers sont reclassés en zone UR2 (UR2L au PLU de 2013).

Cependant, au regard de leurs formes urbaines ou de leur structure parcellaire, sur les 18 lotissements, il est proposé de reclasser :

- 3 lotissements en zone UR3 (Barry, Le Paradou et Parc Beauchêne - 9^{ème} arrondissement)
- 2 lotissements en zone UR1 (Cantogal - 9^{ème} arrondissement et Les Terres du Chateau - 11^{ème} arrondissement).

Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) :

Il est proposé la suppression des dispositions de l'article 5 et l'article 14 avec rajout de la mention « sans

objet » sur les ZAC : Sud Caillols, Château-Gombert, Hauts de Sainte Marthe, Vallon Régny et Valentine et de corriger certains chapeaux introductifs (abandon à la référence à la notion de densité).

Certaines dispositions réglementaires devenues sans objet ou obsolètes sont corrigées pour tenir compte de la suppression des COS et de la taille minimale des terrains dans les dispositions générales, dans les règlements des zones de plan de masse ou des autres ZAC.

L'annexe relative aux lotissements ayant gardé leurs règles propres est supprimée.

Enfin, les supports graphiques du PLU ont été modifiés pour être harmonisés avec les autres communes de Marseille Provence Métropole afin d'en faciliter l'utilisation numérique par les services instructeurs et la consultation par la population. Cette démarche s'inscrit également dans le processus normatif d'intégration du format CNIG (Conseil National de l'Information Géographique) conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique. Certaines représentations d'emplacements réservés et leurs numéros figurant au tome 4 du règlement du PLU ont été mises en cohérence.

Le projet de modification a été soumis à une enquête publique du 9 février au 12 mars 2015.

Le commissaire enquêteur a émis en conclusion un avis favorable à la modification n°1 du PLU de Marseille avec les recommandations suivantes :

- Evolution de l'ER n° 106Z38 - Vallon de l'Ermite : modification du zonage UBt2 à UBt1.
- Quartier Gratte Semelle : modification du zonage de UBt1 à UR1.
- Lotissement Barry : modification du zonage de UR3 à UR1.
- Lotissements Talabot et Roucas-Plage : application d'un velum de 9 m (hauteur maximale).

Il est proposé de suivre ces recommandations pour les deux lotissements.

Par contre, les modifications de zonage demandées sur le Vallon de l'Ermite (anciens tennis du Baou de Sormiou/ La Cayolle - 9^{ème} arrondissement) intéressé par l'emplacement réservé n°106Z38 et du quartier Gratte Semelle - 7^{ème} arrondissement, ne concernent pas l'objet de la présente modification du PLU et ne peuvent donc être prises en compte.

Les différentes pièces du PLU sont modifiées : rapport de présentation, règlement, documents graphiques et annexes.

Il est à préciser qu'un tome 0 du rapport de présentation est créé à l'occasion de cette modification n°1 du PLU en vue de recenser et présenter les évolutions du document d'urbanisme depuis son approbation le 28 juin 2013 et qui sera complété au fur et à mesure des procédures (mises à jour, modifications...).

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code général des collectivités territoriales ;
- Le Code de l'urbanisme ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- La délibération du Conseil de Communauté du 29 juin 2012 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- Vu la délibération du 28 juin 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le plan local d'urbanisme de la ville de Marseille ;

- La délibération du conseil municipal de Marseille du 30 juin 2014 demandant à la Communauté urbaine d'engager une procédure de modification du plan local d'urbanisme de Marseille ;
- La délibération du Conseil de Communauté n°AEC 001-456/14/CC décidant l'engagement de la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Marseille ;
- L'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole n°14/807/CC du 4 novembre 2014 engageant la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Marseille concernant d'une part la prise en compte des impacts de la loi ALUR du 24 mars 2014 et d'autre part l'adaptation des supports graphiques ;
- L'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole n°15/010/CC du 19 janvier 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Marseille ;
- Les conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de modification ;
- La délibération du conseil municipal de la ville de Marseille donnant un avis favorable sur la modification.
- La note de synthèse diffusée aux Conseillers Communautaires.

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le projet de modification ne change pas les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qu'il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection éditée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'il ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- Qu'il convient d'approuver la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Marseille.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article unique :

Est approuvée la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Marseille telle qu'annexée à la présente.

Pour Visa,
La Vice-Présidente Déléguée - Urbanisme
PLUi - Aménagement communautaire



Laure-Agnès CARADEC

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Aménagement de l'espace communautaire,

Guy SAUVAYRE 

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Guy TEISSIER 

