



CABINET BERENGER BLANC
BURTEZ-DOUCEDE
& associés

Olivier BURTEZ-DOUCEDE

Livia ROSSINI

Véronique UZAN

Cécile CLAVEAU

Jean-Philippe REBOUL

Aurélié BERENGER

Aurélié ROSTINI

M. Marc CHALLEAT

Président de la commission d'enquête publique

Métropole Aix-Marseille Provence

BP 48014

13567 Marseille Cedex 02

AVOCATS ASSOCIES

Aleksy JANKOWIAK

AVOCAT

Marc BERENGER

Xavier BLANC

AVOCATS HONORAIRES

Marseille, le 9 avril 2025

Nos Réf. : JP/CS –

Aff. : Nexity 19 avenue bernard

lecache 13011 MARSEILLE

Vos Réf. :

LRAR et dépôt sur registre
dématérialisé d'enquête numérique

Objet : Observations sur l'enquête publique de la modification n°4 du PLUi du territoire Marseille Provence concernant un terrain situé 19 Avenue Bernard Lecache 13011 MARSEILLE

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'interviens au titre de la présente enquête au nom et pour le compte de :

- Monsieur BIAGINI Bruno domicilié 19 avenue bernard lecache 13011 MARSEILLE.

(co-indivisaire propriétaire au 19 avenue Bernard Lecache 13011 MARSEILLE)

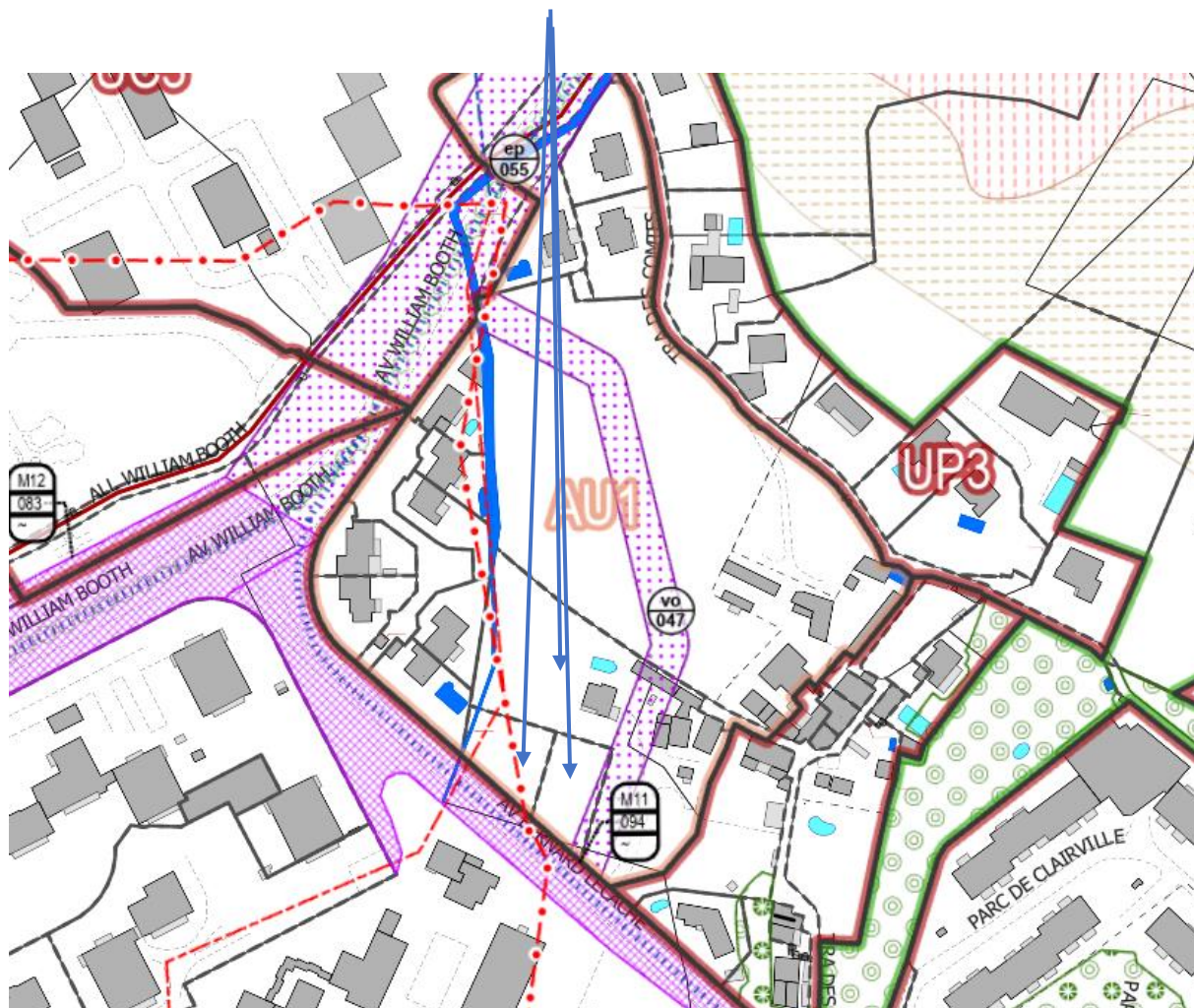
- La société par action simplifiée (SAS) **NEXITY IR PROGRAMMES REGION SUD**, prise en la personne de son représentant légal domiciliée pour les présentes 5 rue René Cassin 13331 MARSEILLE CEDEX 3.

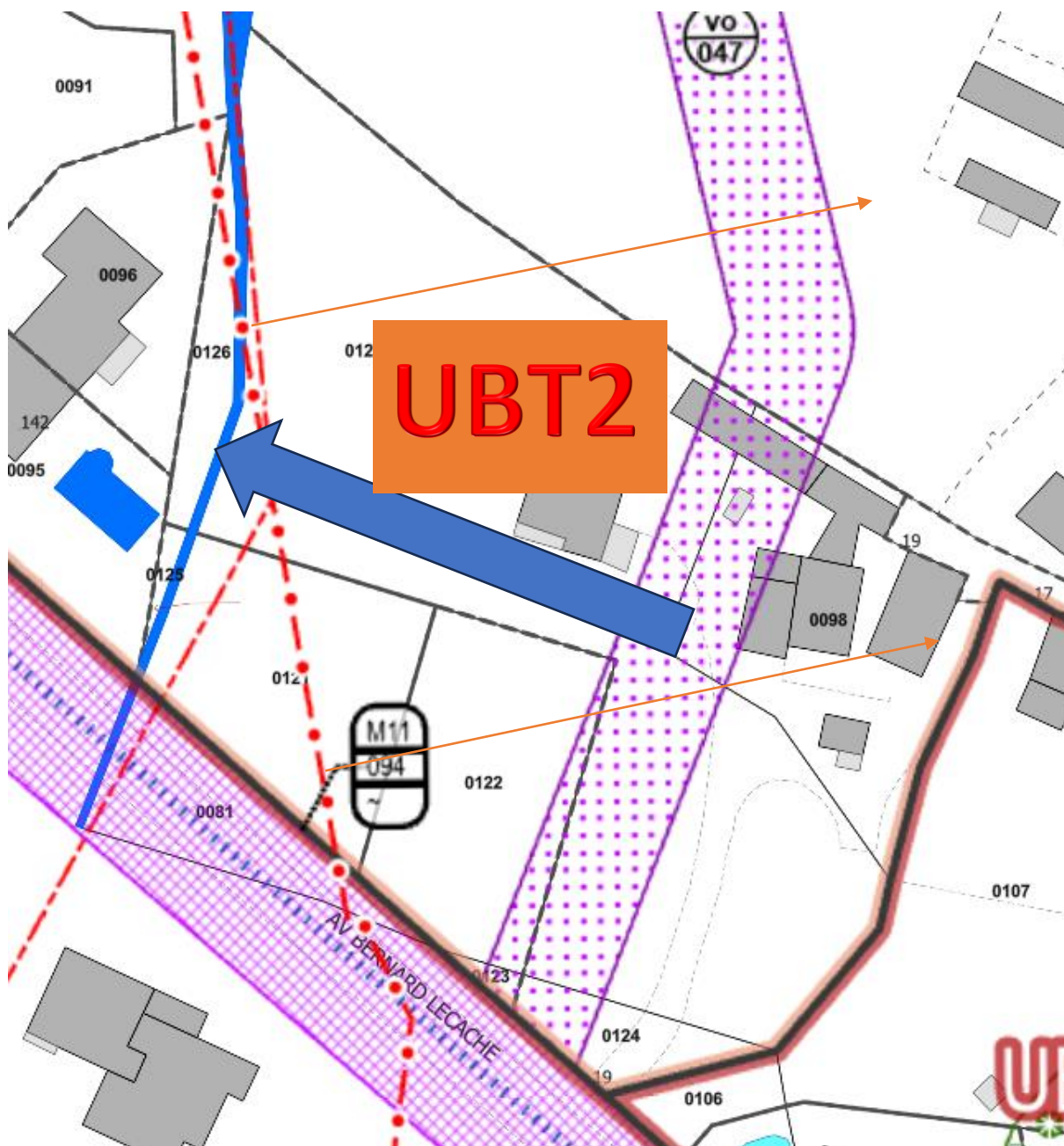
La société NEXITY IR programmes Région sud est titrée sur un tènement immobilier dite « campagne Maurel » située traverse des comtes, 13011 MARSEILLE.



Il s'agit d'un tènement composé des parcelles cadastrées section 866 E n°98, 120, 121, 122, 123, 124, 125 et 126 d'une superficie totale de 5375 m².

Nous vous adressons les présentes observations puisque la modification n°4 prévoit l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones AU et le document soumis à enquête publique laisse le secteur du collet des comtes en AU1. Nous vous présentons ainsi les observations suivantes en vue d'obtenir un avis favorable à la modification du zonage et diverses autres modifications des contraintes urbanistiques.





Dans le projet de PLUi soumis à enquête publique au titre de la procédure de modification n°4 du PLUi, il est demandé de changer le zonage AU1 en zone UBT2 avec un éventuel zonage UP3 sur les parcelles situées au nord ouest.

Il est également demandé d'élargir le périmètre de bonne desserte à l'entièreté des parcelles, puisque celles-ci se trouvent dans le périmètre visé par le Code de l'urbanisme qui est de 500 m à vol d'oiseau du terminus du tramway, qui a vocation à se prolonger sur l'avenue William Booth.

Enfin, il est également demandé de modifier intégralement vers l'ouest la servitude de prélocalisation identifiée vo-047 sur la carte du PLUi afin que la voie de desserte soit réalisée sur la partie ouest notamment sur les parcelles 125 et 126.

Un schéma des aménagements proposés et des différents zonages est reproduit ci-dessous.

1

Décaler l'ER de prélocalisation le long du Talweg:

OBJECTIFS :

- Optimiser les contraintes liées aux Talweg avec la création de voie et donc l'implantation d'arbres favorisant la perméabilité
- Permettre à la Métropole de réaliser la voie de manière dissociée par rapport au projet
- Réaliser des places de stationnement le long de la voie réalisée pour le groupe scolaire

2

Elargir la zone de bonne desserte sur l'ensemble du ténement foncier :

OBJECTIFS:

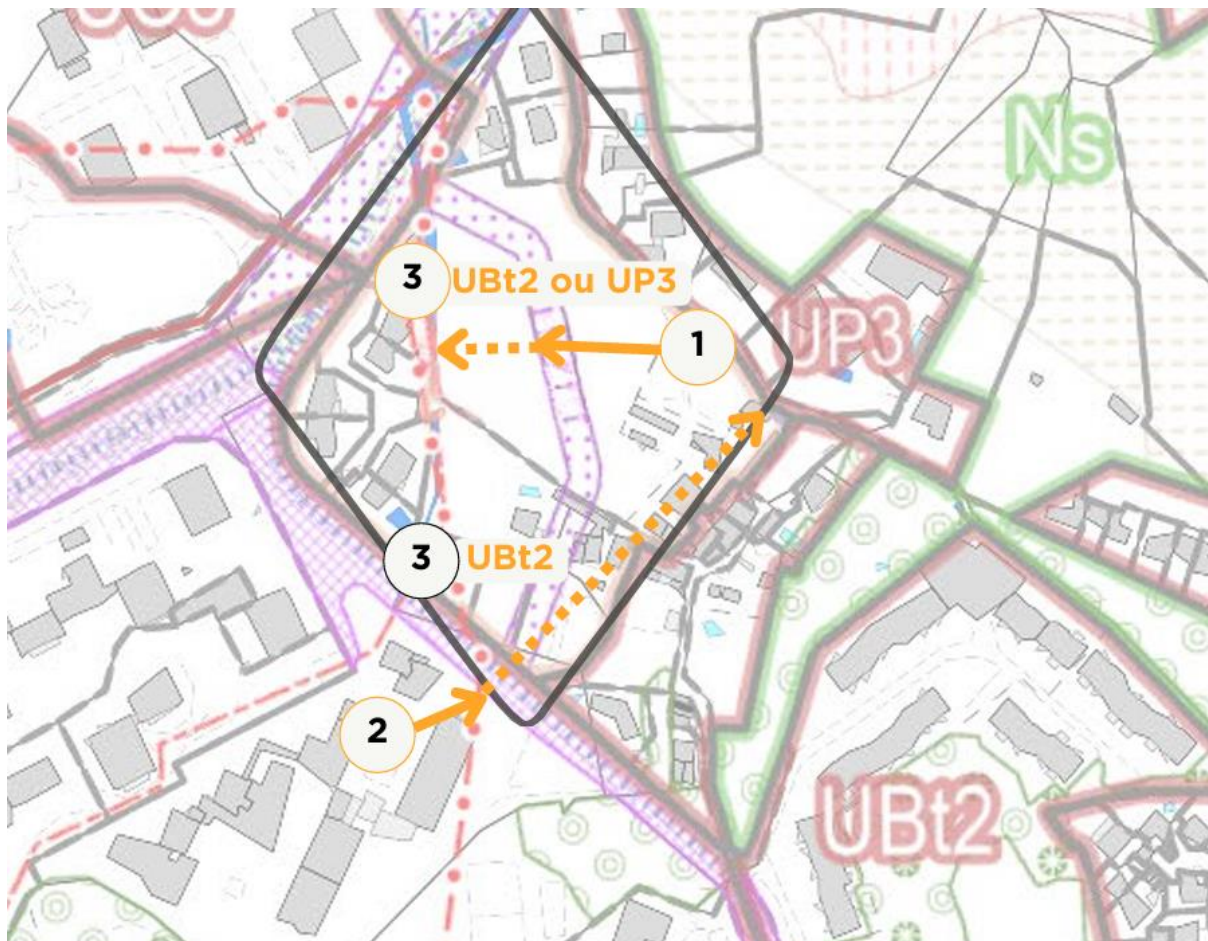
- Tenir compte des commodités actuelles (terrain à moins de 500m du terminus des caillols) et futures dans le cadre de l'extension du tracé du tramway

3

Modification zonage réglementaire :

OBJECTIFS :

- Répondre d'ici la fin d'année 2025 (entrée en vigueur de la modif.4) à un besoin de logements, dans un contexte de tension de marché très élevé à Marseille.
- Envisager une ouverture de zonage avec une densification en épannelage afin de travailler sur la couture urbaine (UBt2 sur l'ensemble du ténement ou UBt2 et UP3 sur la partie nord-ouest) et préserver ainsi le cône de vue sur le clocher
- Travailler sur une programmation proposant d'intégrer les besoins du territoire (diagnostic en cours de réalisation)



Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour la SCP
Jean-Philippe REBOUL

Pièce jointe : - étude de l'urbaniste