



METROPOLE Aix-Marseille-Provence
Le Pharo
58 boulevard Charles-Livon
13007 MARSEILLE

A Rousset, le 7 avril 2025

Objet : Enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de MARSEILLE-PROVENCE

Copie : Service urbanisme de Marseille // Monsieur Le Maire

SUPERMARCHE et PROJET LIDL – 1 chemin de la Bastide Longue – 13013 MARSEILLE

(Parcelles cadastrales : 889 OK 0081/889 OK 009/889 OK 0046)

1. CONTEXTE

L'enseigne LIDL est présente sur la commune de Marseille **depuis 1992**, et porte un projet de démolition pour reconstruction sur site d'un supermarché plus moderne.

Notre enseigne permet aujourd'hui d'apporter une offre alimentaire de proximité complémentaire des petits commerces et artisans des métiers de bouche, créant ainsi une offre complète pour les centralités urbaines.

Comme vous le savez, notre enseigne travaille depuis plusieurs années à moderniser et faire évoluer ses supermarchés afin de développer notre activité tout en apportant plus de confort à nos salariés et répondre aux besoins des clients en proposant une meilleure expérience commerciale. Cela implique que le règlement du PLUi le permet.

C'est dans ce contexte que nous apportons une attention toute particulière à la modification n°4 du PLUi de MARSEILLE-PROVENCE.

2. PROJET DE MODIFICATION DU PLUi

Notre magasin actuel (chemin de La Bastide Longue) et donc notre futur projet (site identique) **sont situés en en zone UC2.**



L'article 1 du règlement de la **zone UC2** autorise la destination **Commerce et activité de service** et plus précisément la sous destination **Artisanat et commerce de détail**. Cependant celle-ci est admise sous condition : la surface de plancher ne peut dépasser 1 250 m².

Notre projet vise à transformer le site pour créer un ensemble en mixité avec du commerce et du logement, le but étant de densifier la zone.

Notre supermarché actuel d'une surface de plancher de 957m² est aujourd'hui trop petit et ne répond plus aux besoins de la zone de chalandise. De plus, l'ensemble des retours de notre clientèle (« enquêtes clients ») semblent indiquer que celui-ci est trop petit, vétuste et qu'il n'intègre pas une gamme complète de produits.

Notre souhait qui va de paire avec une réalité économique du projet est de transformer le magasin pour l'agrandir et répondre aux besoins et aux attentes des habitants du quartier.

Cette limite de 1250m² inscrite dans le règlement freine donc ce projet soutenu par tous.

L'article 4.7 des dispositions générales du règlement prévoit en effet que, « dans les « Polarités Commerciales de Secteur » délimitées sur le règlement graphique, les éventuelles limitations des surfaces de plancher pour les constructions des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Commerce de gros* », qui seraient fixées par l'article 1 du règlement de la zone concernée », sont portées à 5 000 m² par terrain.*

Les explications contenues dans le rapport de présentation et le PADD du PLUi, relatives à ces « polarités commerciales de secteur » (PCS) sont explicites et précises :

« Les polarités commerciales de secteur (PCS) sont utilisées pour permettre un développement d'activités commerciales exceptionnel dans les zones urbaines du PLUi où celui-ci est limité (en zones UC et UP notamment). Dans les centralités urbaines mixtes, dans lesquelles des zones UC ou UP ont été définies pour reconnaître des formes de développement résidentiel modernes, des PCS sont instaurées pour conforter la vocation commerciale de polarités existantes participant à l'équilibre du maillage commercial du territoire ».

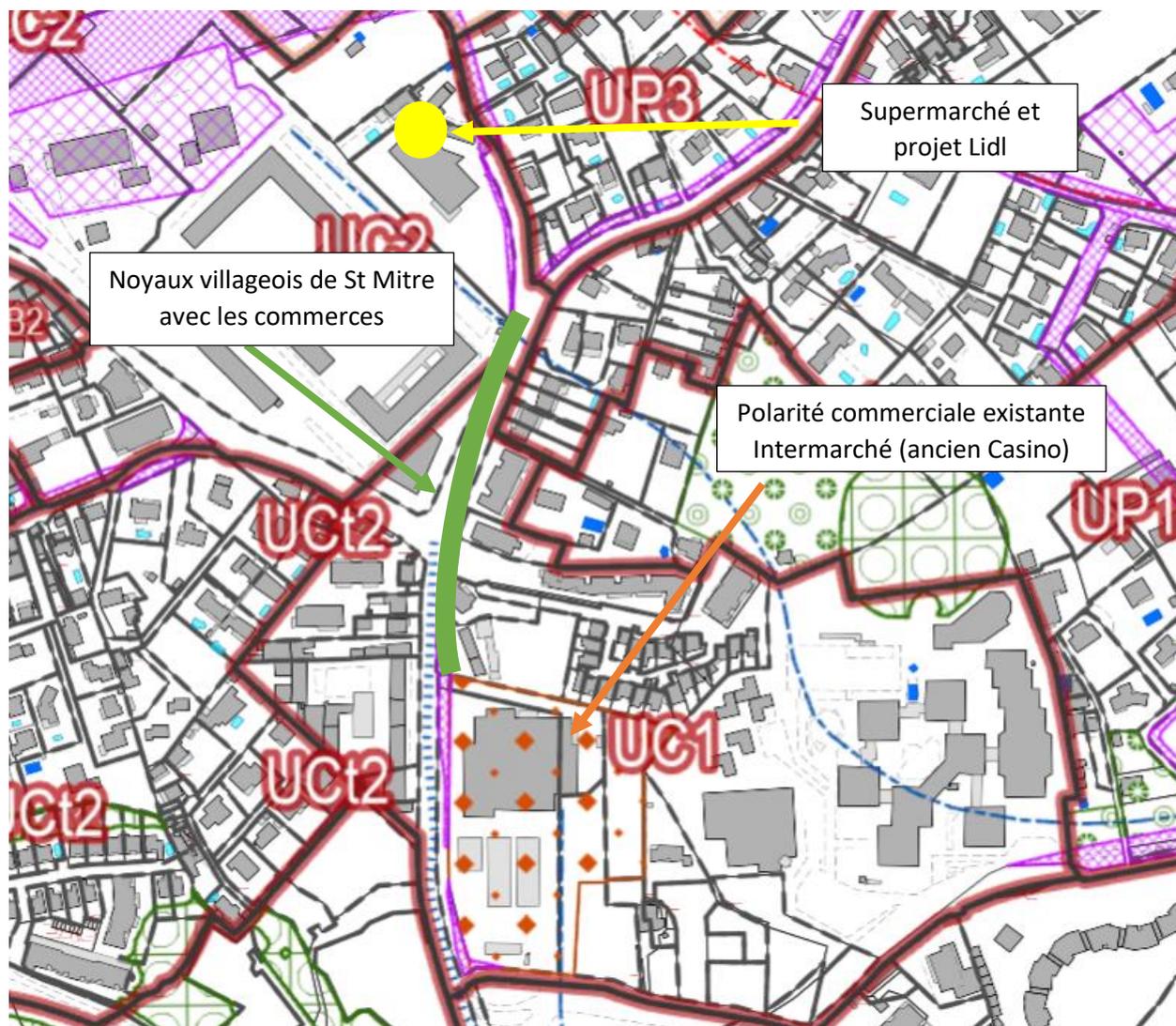
Il est important de souligner le rôle de polarité que revêt déjà notre supermarché. Il apparaît ainsi pertinent de pouvoir garantir sa pérennité afin qu'il participe à l'équilibre du maillage commercial du territoire.

En outre, l'adaptation de sa dimension commerciale à la densité de population environnante, impliquant une limitation des déplacements est clairement un facteur fléchant l'instauration d'une polarité commerciale.

Son positionnement dans un zonage mixte (tel que préconisé dans le PADD) rend possible l'ajout de cette polarité sur le règlement graphique.

Enfin, à proximité immédiate, les parcelles de l'Intermarché (ancien Casino) sont déjà fléchées comme polarité commerciale. La distance de 250m qui les sépare sur le chemin de Château Gombert est principalement constitué de commerces qui forment le noyau villageois de Marseille St Mitre. Etendre cette polarité vers notre site aurait donc tout son sens.

Ce changement conduira ainsi à la réalisation d'un projet de reconfiguration urbaine, optimisant le foncier en mêlant habitat et commerce dans une même opération.



3. SOUHAIT

Nous souhaitons que le PLUi n'entrave pas notre futur projet. La pérennité d'un commerce à destination de supermarché à dominante alimentaire passe par une surface adaptée aux besoins des habitants du quartier et passe aussi par une évolution de celui-ci au cours des années pour se moderniser et s'adapter aux mutations de la ville.

Ainsi, nous demandons que soit ajouté une polarité commerciale sur l'ensemble des parcelles (889 OK 0081/889 OK 009/889 OK 0046) dans le cadre de la modification numéro 4 du PLUi.