

La friche « SBM » à la Valentine (planche de zonage Centre-43 et Centre-50 du PLUi) est actuellement classée en zone UEa2 : « *Zones UEa : Zones principalement dédiées au développement d'activités industrielles et logistiques* » (Page 1/26- UE du fichier PLUi_CT1_L_Reglement modif 3).

Cette même friche se situe également dans une OAP sectorielle MRS-12 qui précise que « *Dans certains secteurs, les OAP sectorielles complètent, en pouvant être plus restrictives, mais pas plus permissives, le règlement des zones UE.* » (fichier OAP sectorielle PLUi_CT1_J13-2_MRS).

Et en effet cette OAP est plus restrictive, en indiquant que le PADD (*voir détail en fin de texte*), partie intégrante du PLUi (page 61), précise pour requalifier la vallée de l'Huveaune :

- De « *St loup à St Marcel : privilégier les parcs économiques urbains pour la logistique urbaine (...)* »
- De St Marcel à Aubagne (zone de la friche SBM) l'activité prévue est de « *développer (...) la petite production industrielle, commerce de gros (...) en favorisant l'évolution du secteur Valentine Barasse (...)* » et « *La zone commerciale de la Valentine à revaloriser et rendre plus accessible* »
- « *(...) L'enjeu majeur est d'améliorer les déplacements (...) et de créer une offre de services (équipements sportifs, espaces de détente), les terrains en friche de l'ancien site industriel SBM Formulation constituent un site stratégique pour la ville de Marseille. Une mixité économique reste à étudier en tenant compte des contraintes environnementales qui pèsent sur ce site.* »
- Sur le plan de l'OAP, le sud de la fiche SBM n'est pas constructible (espace de terrain à conserver ou améliorer), du fait du caractère inondable de celle-ci selon le PPRI. Une mise à jour du PLUi est donc indispensable.

Donc, l'OAP étant plus restrictive que la réglementation UEa et s'appuyant sur la PADD, l'activité de logistique ne doit plus être validée dans cette zone UEa2 à la Valentine. L'OAP sectorielle doit l'affirmer clairement.

C'est l'objet de cette demande de modification du PLUi.

D'autres considérations viennent argumenter cette demande, pour des problèmes environnementaux et de circulation saturée. En effet un hôtel logistique est tourné vers la logistique du dernier kilomètre et donc, avec une gestion à flux tendu, sans stockage, contrairement à un entrepôt classique. Son activité principale est la livraison en continu par dizaines, voire centaines de camions et la distribution par autant de camions et camionnettes à toute heure de la journée, engendrant beaucoup de pollution de bruit et une saturation de la circulation.

1 – Environnement. Annulation du permis le 6 février 2025

La récente décision du 6 février 2025 de la mairie de Marseille de « *retirer la demande de permis de construire* » d'un hôtel logistique sur la friche SBM de la Valentine sur un terrain en zone UEa2, a été motivée en grande partie pour des enjeux environnementaux (fichier pc01305524003 10p0_2767559_20250205_arrete_refus) :

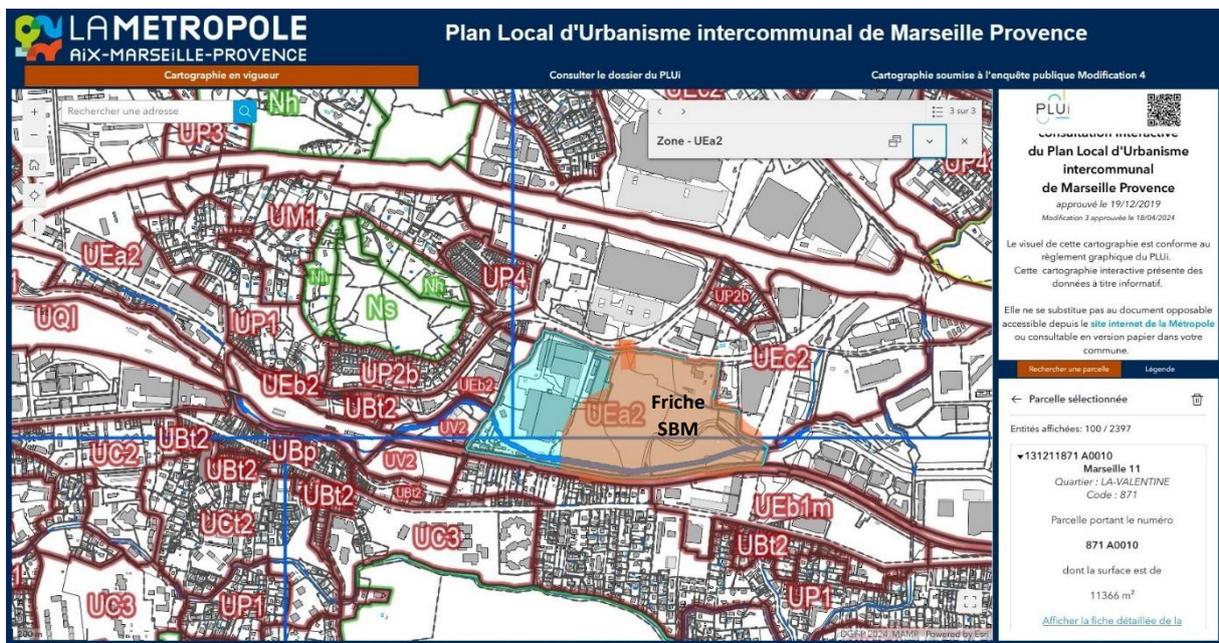
- « *au regard des éléments soulevés par la MRAe et de l'insuffisance des réponses apportées* »

- « en second lieu, l'avis de la MRAe demandait que l'état initial de l'étude d'impact par la description de la population environnante soit complété (...) »
- « en troisième lieu, l'analyse des effets cumulés, afin de quantifier et d'agréger les effets pour déterminer l'impact global méritait des précisions »
- « en quatrième lieu vous deviez justifier le dimensionnement de l'hôtel de logistique urbaine et présenter une analyse comparative de sites potentiels d'implantation (...) au regard des incidences sur l'environnement »
- « en cinquième lieu, il vous a été demandé d'étudier la solution d'un report modal vers le ferroviaire (...) vous ne proposez aucune solution immédiate (...) »
- « en sixième lieu, vous deviez apporter des précisions (...) afin de réduire l'exposition des riverains (...) aux nuisances sonores »
- « en septième lieu, il vous a été demandé d'actualiser et compléter l'état initial de la qualité de l'air (...) »
- « en dernier lieu (...) la MRAe recommandait de compléter le volet GES de l'étude d'impact (...) »

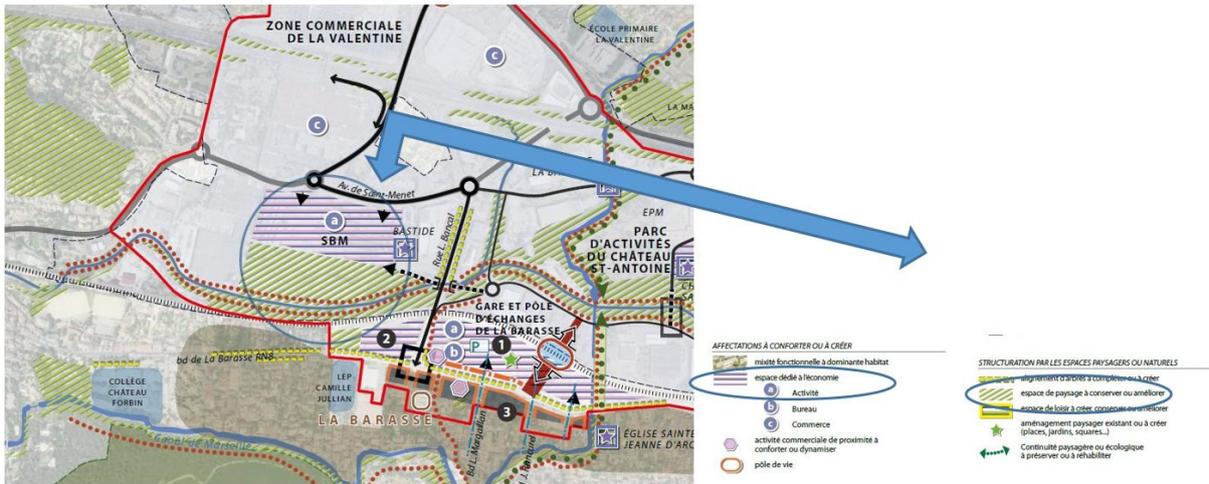
2 – Saturation de la circulation

La circulation dans cette zone est déjà saturée, avec 6 millions de visiteurs par an des centres commerciaux près de la friche SBM, ce projet de logistique induisait des centaines de camions par jour en plus. Le Conseil d'État a auparavant invalidé par 3 fois des permis de construire sur cette même friche en raison d'« une augmentation significative des flux de circulation automobile alors que le site est desservi par des voies routières d'ores et déjà particulièrement encombrées.»

3 – Plans



Délimitation de la zone UEa2 - Planche Centre-43 et Centre-50 du PLUi



Extrait OAP sectorielle friche SBM

(1) Les autres pièces du PLUi doivent obligatoirement être constituées de **déclinaisons des orientations du PADD** pour maintenir un plan cohérent. La démarche consiste alors à effectuer une relecture de l'ensemble du dossier pour s'assurer que les intentions mentionnées ont effectivement leur traduction concrète qui permettra leur réalisation. Même s'il ne doit pas prêter à confusion avec le rapport de présentation ou encore les OAP, la limite avec ces derniers sera parfois difficile à appréhender d'une collectivité à une autre. En tant qu'élu, vous pourrez décider de mettre certains éléments à l'échelle de quartier dans le dossier si vous jugez ces principes fondamentaux, ou alors uniquement en OAP si vous voulez que les principes énoncés soient opposables aux autorisations d'occupation du sol.

(<https://ing-avocat.legal/plan-d-amenagement-et-de-developpement-durable-PADD>)