

# **TOME II**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE DE MARSEILLE-PROVENCE**

-----

### **MODIFICATION N° 4**

## **CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**Adressé au maître d'ouvrage le 15 mai 2025**

Commission d'enquête composée de :  
Marc CHALLEAT (président)  
Marcel HUARD (membre)  
Joseph RECEVEUR (membre)

# Table des matières

|                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CHAPITRE 1. Généralités.....</b>                                                                             | <b>4</b>  |
| 1.1Cadre juridique et administratif .....                                                                       | 4         |
| 1.1.1 Historique.....                                                                                           | 4         |
| 1.2Objet de l'enquête.....                                                                                      | 5         |
| 1.3Composition du dossier.....                                                                                  | 5         |
| <b>CHAPITRE 2. Organisation et déroulement de l'enquête .....</b>                                               | <b>7</b>  |
| 2.1Organisation de l'enquête.....                                                                               | 7         |
| 2.2Désignation de la commission d'enquête.....                                                                  | 7         |
| 2.2.1 Préparation de l'enquête.....                                                                             | 7         |
| 2.3Déroulement de l'enquête .....                                                                               | 8         |
| 2.3.1 Information effective du public .....                                                                     | 8         |
| 2.3.2 Permanences .....                                                                                         | 8         |
| 2.3.3 Conditions de travail et climat de l'enquête.....                                                         | 9         |
| 2.3.4 Modalités de transfert des observations du public-Clôture de l'enquête et procès- verbal de synthèse..... | 9         |
| 2.4Analyse comptable des observations.....                                                                      | 10        |
| <b>CHAPITRE 3. Analyse des observations .....</b>                                                               | <b>11</b> |
| 3.1Avis et observations des personnes publiques.....                                                            | 11        |
| 3.1.1 Observations de la MRAe, réponse du maître d'ouvrage et analyse de la commission. ....                    | 11        |
| 3.1.2 Avis de la DDTM, réponse du maître d'ouvrage. ....                                                        | 11        |
| 3.1.3 Observations du Département.....                                                                          | 11        |
| 3.1.4 Observations du GPMM .....                                                                                | 12        |
| 3.1.5 Observations d'EUROMED.....                                                                               | 12        |
| 3.1.6 Avis du PNR Sainte-Baume.....                                                                             | 12        |
| 3.1.7 Avis de la Chambre d'Agriculture (CA).....                                                                | 12        |

|                    |                                                            |           |
|--------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1.8              | Avis de la Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA)..... | 12        |
| 3.1.9              | Avis de la CCI Aix Marseille Provence.....                 | 12        |
| 3.1.10             | Avis de la SNCF.....                                       | 12        |
| 3.1.11             | Observations des communes.....                             | 13        |
| 3.2                | Avis et observations du public.....                        | 13        |
| 3.3                | Réponse du maître d'ouvrage aux observations.....          | 14        |
| <b>CHAPITRE 4.</b> | <b>Avis de la commission d'enquête.....</b>                | <b>15</b> |

# CHAPITRE 1. Généralités

## 1.1 Cadre juridique et administratif

### 1.1.1 Historique

La Métropole Aix-Marseille-Provence, créée le 1er janvier 2016 en application de la loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014), dite « loi MAPTAM », exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, certaines compétences dont l'élaboration du « ... plan local d'urbanisme, document en tenant lieu ou carte ... ».

Le territoire Marseille Provence (ancienne communauté urbaine Marseille Provence Métropole), dont le PLUi fait l'objet de la modification n°4 objet de l'enquête publique, est l'un des six territoires constituant la métropole Aix Marseille Provence. Il regroupe 18 communes de la partie sud du département des Bouches-du-Rhône, totalisant 1 068 168 habitants (donnée 2018) sur un territoire d'environ 60 475 ha.

Par délibération du 16 mars 2023 le Conseil de Métropole a sollicité Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour effectuer l'engagement de la procédure de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme intercommunal du Territoire Marseille-Provence.

Par arrêté n°23/241/CM du 25 avril 2023, Madame la Présidente a engagé la modification n°4 du PLUi Marseille Provence.

L'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°4 ont été prononcées par l'arrêté n°25/016/CM du 04 février 2025.

La modification n°4 porte sur tout le territoire de Marseille-Provence qui regroupe les 18 communes. Ce territoire est divisé en trois bassins :

- BASSIN EST qui regroupe les communes de Ceyreste, Carnoux-en-Provence, Cassis, Gémenos, La Ciotat, Roquefort-la-Bédoule.
- BASSIN CENTRE qui regroupe les communes de Marseille, Plan-de-Cuques, Allauch et Septèmes-les-Vallons.
- BASSIN OUEST qui regroupe les communes de Carry-le-Rouet, Châteauneuf-les- Martigues, Ensues-la-Redonne, Gignac-la-Nerthe, Le Rove, Saint-Victoret, Marignane et Sausset-les-Pins.

La procédure de modification n° 4 du PLUi respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

En particulier la modification n° 4 du PLUi Marseille-Provence respecte les orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dont elle ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques.

Les principes du PADD qui s'appliquent à la modification n° 4 sont en compatibilité avec les documents cadres tels que le Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019 et le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 29 juin 2012.

Les principes de compatibilité ne sont pas remis en cause et ne font donc pas l'objet d'une actualisation avec la modification n° 4.

La présente modification n° 4 fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette dernière présente, pour les évaluations les plus complètes, les principales caractéristiques de l'état initial, les incidences de la

modification et les mesures envisagées.

L'enquête publique a été réalisée à la fois sous forme dématérialisée (dossier et registre numériques) et sur support papier (dossiers et registres en format papier). Le dossier numérique d'enquête publique a pu être consulté à compter du premier jour de l'enquête publique à 9h00, jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 à l'adresse internet suivante :<https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pluimp-m4>, au siège de la Métropole et dans les 18 communes de Marseille-Provence depuis un poste informatique.

Le dossier papier d'enquête publique a pu être consulté à compter du premier jour de l'enquête publique au siège de la Métropole et dans 7 communes (Septème-les-Vallons, La Ciotat, Allauch, Gignac la Nerthe, Marignane, Marseille sites Pharo et Fauchier, Roquefort la Bédoule), et ce pendant toute la durée de l'enquête, aux jours, horaires et modalités d'ouverture de ces lieux, hors fermetures exceptionnelles.

## **1.2 Objet de l'enquête**

Les objectifs de la modification n° 4 sont les suivants :

- ouverture à l'urbanisation et/ou reclassement de zones AU ;
- adaptation des emplacements réservés (ajouts, suppressions, rectifications) ;
- intégration de mesures favorisant la nature en ville ;
- meilleure prise en compte des risques naturels ;
- évolution des droits à construire (majoration ou minoration) ;
- ajout de protections patrimoniales ou environnementales.

Cette modification respecte les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

## **1.3 Composition du dossier**

- Le dossier d'enquête comprend toutes les pièces du dossier concernées par la modification n°4 du PLUi des 18 communes des trois bassins Ouest, Centre et Est composant le Territoire Marseille Provence :
- Le registre papier d'enquête publique.
  - Les actes administratifs avec :
  - arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 4 ;
  - arrêté portant engagement de la procédure de la modification n° 4 ;
  - avis d'enquête publique ;
  - délibération du Conseil de Métropole n°URBA-028-14339/23/CM du 29 juin 2023 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la consultation du public ;
  - délibération du conseil de Métropole n°URBA-003-13560/23/CM du 16/03/2023 portant engagement de la procédure de la modification n° 4.
- Avis de la MRaE du 27/02/2025 et la réponse de la Métropole à cet avis .

- Les PPA et PPC suivantes ont exprimé un avis : de la ville de Marseille, communes de Ceyreste, La Ciotat, Cassis, Septème-les-Vallons, Saint-Victoret, Le Rove, Marignane, le PNR de la Sainte-Baume, la DDTM, le Département, le Grand port maritime de Marseille (GPMM), la Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône, la Chambre des métiers et de l'artisanat PACA, la Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône, la SNCF, l'INAO.
- Bilan de la concertation :
  - La délibération URBA-003-16081/24/CM du Conseil de la Métropole a arrêté le bilan de concertation, bilan en annexe de la délibération qui est effectivement joint au dossier d'enquête.
- Insertion dans la presse :
  - Les insertions dans le journal La Marseillaise et le journal La Provence ont été publiées les 24 février et 17 mars 2025.
- Le rapport de présentation des évolutions du PLUi. Ce rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme. Il intègre le résumé non technique de la modification n° 4.
- L'évaluation environnementale.
- L'étude de densification effectuée en application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.
- Les pièces du dossier de PLUi modifiées : les tomes H « Evolutions du PLUi », J « OAP sectorielles », K « OAP multisites », L « Règlements », M « Règlement des zones spécifiques », N « Règlement volet patrimonial », O « Règlement servitudes d'urbanisme », P « Planches de zone », Q « Autres planches ».

## **CHAPITRE 2. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1 Organisation de l'enquête**

La Métropole a choisi une modification de droit commun (art. L.153-41 à 44 du Code de l'Urbanisme) avec une concertation préalable, une notification aux PPA et l'avis de l'Autorité environnementale.

L'arrêté n° 25/016/CM, du 04 février 2025 porte sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence.

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 31 jours consécutifs, du mercredi 12 mars 2024 au vendredi 11 avril 2024.

### **2.2 Désignation de la commission d'enquête**

Le président du Tribunal administratif de Marseille a désigné la commission d'enquête par décision N°E24000105/13 du 9 décembre 2024.

Cette commission d'enquête est composée de :

- Président : Monsieur Marc CHALLEAT
- Membres : Monsieur Marcel HUARD
- Monsieur Joseph RECEVEUR.

#### *2.2.1 Préparation de l'enquête*

Dans sa phase préparatoire, l'enquête publique a nécessité plusieurs activités :

- réunions internes des membres de la commission d'enquête ;
- réunions communes entre la commission d'enquête et les acteurs concernés de la métropole ;
- visites des lieux de permanences dans les communes du territoire de Marseille ainsi qu'au siège de la Métropole ;
- les registres et dossiers ont été paraphés le 18 février 2025 dans les locaux de la Métropole par le président de la commission d'enquête ;
- le contrôle des affichages.

Sept réunions de préparation ont été tenues par les membres de la commission. Elles se sont déroulées les : les 6 janvier, 10 et 26 mars, 14 et 17 avril, 6 et 14 mai 2025.

Deux réunions communes avec les services de la Métropole ont été programmées dans cette phase précédant l'ouverture de l'enquête. Elles se sont déroulées les 9 janvier et 14 avril 2025.

Ces réunions ont permis au Maître d'ouvrage de :

- présenter le projet aux commissaires enquêteurs ;
- présenter le registre numérique, dénommé e-plui, utilisé en interne par la métropole ;
- répondre aux questions et interrogations émises par les commissaires enquêteurs suite à leur lecture et étude du rapport de présentation.

L'affichage dans les lieux de permanence dans chaque mairie a été vérifié.

Des visites d'un certain nombre de lieux concernés les modifications ont été effectuées.

Il a été tenu au moins une permanence dans chacune des 18 mairies du Territoire. Deux permanences ont été tenues au siège de la Métropole, à La Ciotat et à Marignane. Quatre permanences au total ont été tenues sur Marseille (y compris celles au siège de la Métropole). Les registres et dossiers papier étaient présents sur chacun des sites.

### 2.2.2 Concertation préalable

Afin de préparer la modification n°4, le conseil de la métropole a engagé, par délibération du 29 juin 2023, une concertation préalable en application de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme. Il a ainsi défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation dans le cadre de la modification du PLUi.

Cette concertation s'est déroulée du 1er septembre 2023 au 07 février 2024. Son principal objectif était de donner au public une information claire sur le contenu de la modification n°4. Un rapport a été publié pour présenter son déroulement, son objet, son bilan et les enseignements qui peuvent en être tirés.

Le bilan est présenté dans les délibérations du conseil de métropole du 18 avril 2024.

Un total de 635 contributions a été reçu, essentiellement issues de la commune de Marseille, 94% par voie dématérialisée. Une centaine de personnes ont participé aux deux réunions publiques.

De nombreuses contributions sortaient du cadre de la modification.

Les observations « recevables » ont porté essentiellement sur les zones AU à l'étude sur la mobilité et sur le zonage. La thématique de l'environnement était présente dans la majorité des contributions.

Il est important de rappeler que parfois une certaine confusion peut s'établir entre une « modification » et une « révision » du PLUi, notamment en ce qui concerne les changements de zonage.

Le bilan de la concertation préalable est consultable à l'adresse suivante : [https://cumpm1-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/plui\\_marseilleprovence\\_ampmetropole\\_fr/EoicR74Fl89CjRG2cAHtclUBpCughTOgWWaMC\\_SajZS3Zw?e=mBraYF](https://cumpm1-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/plui_marseilleprovence_ampmetropole_fr/EoicR74Fl89CjRG2cAHtclUBpCughTOgWWaMC_SajZS3Zw?e=mBraYF)

## 2.3 Déroulement de l'enquête

### 2.3.1 Information effective du public

L'avis d'enquête a fait l'objet de deux publications dans deux quotidiens régionaux « La Provence » et « La Marseillaise » les 24 février et 17 mars 2025.

Il a pu être constaté que les services communaux avaient reçu un exemplaire de l'affiche au format standard et l'avaient apposé aux endroits habituels de l'affichage officiel des enquêtes publiques. Au total l'information de l'enquête publique a été assurée de façon satisfaisante et au-delà du minimum légal.

### 2.3.2 Permanences

Les permanences ont été effectuées par les membres de la commission d'enquête aux dates prévues et dans les lieux définis à l'article 10 de l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique. Elles se sont tenues au total dans les 17 mairies ainsi qu'à la Délégation Générale de « la ville plus verte et plus durable » pour la ville de Marseille et au siège de la Métropole.

Le tableau suivant indique, pour chacun des bassins (Centre, Ouest et Est) le nom du commissaire enquêteur qui a assuré les permanences dans les villes correspondantes.

| Bassin | Ville                                                                                                                                      | Commissaire enquêteur                      |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Centre | Allauch, Marseille le Pharo (siège Métropole), Marseille (DG « la ville plus verte et plus durable»), Plan de Cuques, Septèmes-les-Vallons | Marc CHALLEAT (Président de la commission) |
| Ouest  | Carry-le-Rouet, Châteauneuf-les-Martigues, Ensues-la-Redonne, Gignac-la-Nerthe, Le Rove, Marignane, Saint Victoret, Sausset-les-Pins,      | Marcel HUARD                               |
| Est    | La Ciotat, Carnoux, Cassis, Ceyreste, Gémenos, Roquefort-la-Bédoule,                                                                       | Joseph RECEVEUR                            |

Le nombre de permanences a été de trois demi-journées au site Fauchier de la Métropole et de deux demi-journées au site Pharo de la Métropole ainsi que dans les communes de Marignane, Allauch et La Ciotat.

Le nombre de permanences dans chacune des autres communes a été d'une demi-journée.

### 2.3.3 Conditions de travail et climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et sans incident majeur.

Le nombre de rencontres avec les commissaires enquêteurs a été soutenu et assez dense à Marseille. Il y a eu dans certains cas des prolongements d'horaire.

Les échanges entre la commission d'enquête et le maître d'ouvrage, qui était également « autorité organisatrice » ont été fournies et constructives. Elles se sont toujours déroulées dans un climat serein.

Les commissaires enquêteurs ont pu noter la disponibilité et l'amabilité des personnels affectés au déroulement des permanences au siège de l'enquête et dans les mairies.

### 2.3.4 Modalités de transfert des observations du public-Clôture de l'enquête et procès-verbal de synthèse

Le public pouvait faire ses observations par quatre moyens d'accès :

- Par voie électronique, sur un registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié à l'enquête publique, à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-pluimp-m4>
- Par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante : [enquetepublique-pluimp-m4@mail.registre-numerique.fr](mailto:enquetepublique-pluimp-m4@mail.registre-numerique.fr)
- Sur les registres d'enquête papier à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par un des membres de la commission d'enquête. Ces registres étaient disponibles dans les 19 lieux de permanences pendant toute la durée de l'enquête.
- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à : M. Marc CHALLEAT- Président de la commission d'enquête modification n°4 PLUi Métropole Aix- Marseille-Provence - Direction de la planification et de l'urbanisme - Territoire Marseille-Provence - BP 48014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 02.M. Marc Challéat- Président de la commission d'enquête de la modification n°4 du PLUi de Marseille-Provence - Métropole Aix-Marseille-Provence -Direction Générale Déléguée Aménagement Durable,

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, par voie électronique, consignées dans les registres papier sur les lieux d'enquête, ou reçues par la commission d'enquête lors de ses permanences, ont été versées sur le registre dématérialisé et sont restées consultables jusqu'à la clôture de l'enquête.

L'enquête a été clôturée le vendredi 11 avril 2025 à 17h00.

Compte tenu du nombre très importants d'observations formulées et pour permettre de présenter un rapport et des conclusions de qualité, une demande de report de huit jours a été demandé pour l'échéance de remise du rapport et des conclusions. Cette demande acceptée par la présidente de la Métropole a conduit à une date limite du 16 mai 2025.

## **2.4 Analyse comptable des observations**

C'est un total de 1 795 contributions qui ont été déposées sur le registre numérique, dont 1 402 contributions déposées directement sur le registre, 246 déposées par e-mail, 88 sur les registres papier et 59 adressées par courrier. Il convient d'ajouter à cela 10 pétitions pour 646 pétitionnaires. Plus de 80 % des contributions concernent la commune de Marseille.

La fréquentation des différentes permanences de l'enquête publique a été la suivante :

Marseille (Le Pharo et Fauchier) 100, Allauch 35, La Ciotat 16, Plan-de-Cuques 8, Septème-les-Vallons 8, Roquefort-la-Bédoule 10, Cassis 4, Carnoux 6, Ceyreste 4.

Le registre numérique a été parfaitement intégré par les usagers puisque il a connu près de 8 900 visites de plus de 5 000 visiteurs. Ce sont plus de 7 000 téléchargements qui ont été effectués et plus de 2 000 observations formulées.

Un certain nombre d'observations ne relèvent en réalité pas de la modification n°4 du PLUi. Pour différentes raisons, le plus souvent il s'agit de considérations d'ordre général qui ne concernent pas une disposition en particulier, et d'autres demandes relèvent d'une révision de PLUi et pas d'une simple modification.

## CHAPITRE 3. Analyse des observations

Dans ce chapitre la commission d'enquête ne reprend que les éléments utiles au fondement et à la compréhension de son avis et de sa conclusion.

### 3.1 Avis et observations des personnes publiques

#### 3.1.1 Observations de la MRAe, réponse du maître d'ouvrage et analyse de la commission.

##### A) Observations de la MRAe

Les recommandations de la MRAe portent sur l'analyse de l'état initial de l'environnement et de l'effet induit et subis par l'aménagement des secteurs de projet des OAP. Les risques incendie de forêt, mouvements de terrain et inondation sont évoqués, ainsi que les incidences en matière de nuisances sonores et de santé. Dans chaque cas il est recommandé de prévoir les mesures pour éviter ou réduire les risques mesures ERC).

##### B) Réponses du maître d'ouvrage

La Métropole souligne que l'évaluation environnementale jointe au dossier « ... identifie précisément les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi... cette analyse des incidences comporte une analyse des sensibilités environnementales de chaque site .... est illustrée par une carte de sensibilité pour chaque secteur.». La Métropole précise que « Pour rappel, l'évaluation environnementales porte sur un document de planification. La précision n'est pas celle d'une étude d'impact. ».

Pour chacune des thématiques (risque incendie, mouvements de terrain, santé ...), la Métropole précise que « ... les mesures ERC associées à cette thématique seront également vérifiées et complétées autant que possible au secteur et au projet. ».

#### 3.1.2 Avis de la DDTM, réponse du maître d'ouvrage.

Trois réserves sont émises qui portent principalement :

- sur la production de logements sociaux, en raison de la baisse des capacités constructives de logements induites par l'évolution des OAP « Les Gaspiates » et « Saint Roch » sur Allauch ;
- sur la protection du littoral, le changement de destination de l'ancien blockhaus situé chemin des Goudes à Marseille ne peut être envisagé, car situé dans la bande littorale des 100 mètres, il est frappé d'inconstructibilité.

La DDTM demande en outre que soient prises en compte les demandes du GPMM.

#### 3.1.3 Observations du Département

Le Département souligne que la modification n°4 comprend de nombreuses ouvertures à l'urbanisation.

Le Département fait également un point sur les emplacements réservés pour analyser ceux qui concernent la voirie départementale.

### *3.1.4 Observations du GPMM*

Le GPMM souhaite une homogénéisation du zonage UEsP1 pour les espaces portuaires à vocation industrielle, avec le zonage UEsC2 (zone dédiée au fonctionnement, au développement et à l'intégration urbaine du domaine public portuaire), zonage retenu pour les chantiers navals de La Ciotat..

### *3.1.5 Observations d'EUROMED*

Secteur Aygalades – Canet :

- mise à jour de l'OAP et des emplacements réservés (ER) en fonction des évolutions du projet du parc des Aygalades et de l'extension Ouest du quartier du Canet ;
- préconisations complémentaires relatives aux éléments patrimoniaux déjà repérés à l'OAP

Secteur Zac Littorale :

- modifications techniques de certains articles des règlements écrits des zonages SUEeE1 – 2 – 3 ;
- mise à jour de l'OAP, des Emplacements Réservés et du règlement graphique en fonction des évolutions mineures du projet ;
- préconisations complémentaires relatives aux éléments patrimoniaux déjà repérés à l'OAP.

### *3.1.6 Avis du PNR Sainte-Baume*

Le PNR émet un avis favorable.

### *3.1.7 Avis de la Chambre d'Agriculture (CA)*

La CA émet un avis favorable. Elle relève que plusieurs secteurs classés en zone « à urbaniser » rebasculent en zone agricole sur plus de 40ha. Elle demande un ajustement de classement sur la zone AU1 de Palma et sur la zone AU1 de Sainte Marthe.

### *3.1.8 Avis de la Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA)*

Quatre OAP ont appelé des observations : Domaine du Golf (Allauch), Billard/Bricard (Gignac-la-Nerthe), la Plaine du Caire (Roquefort-la-Bedoule) et les Moulins Maurel (Marseille). Pour la CMA celles-ci soulèvent des préoccupations importantes en matière d'équilibre commercial et artisanal entre centre-ville et périphérie ainsi que sur le potentiel d'appui au développement sur les zones d'activités des communes concernées.

### *3.1.9 Avis de la CCI Aix Marseille Provence*

Avis défavorable, elle est opposée à la création des surfaces commerciales dans l'OAP ALH 08 Domaine du Golf, regrette la sous-densification du foncier économique futur à vocation productive de la zone d'activité de la Haute Bédoule à Septème Les Vallons. La CCI demande également d'encadrer le développement commercial dans les zones futures d'habitat à faible densité.

### *3.1.10 Avis de la SNCF*

La SNCF rappelle les projets identifiés sur le périmètre du PLUi et demande que les prescriptions sur la traverse Trévaresse soient ajustées pour permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain dans le cadre de cession de foncier.

### 3.1.11 Observations des communes

- La commune de Cassis demande de précisions sur les constructions/reconstructions possibles dans certaines situations.
- La commune de Ceyreste demande de création d'un espace vert protégé (EVP) et d'un ajustement de zonage.
- La commune de La Ciotat demande des ajustements de prescriptions dans quelques zones.
- La commune de Le Rove demande la suppression d'emplacements réservés qui ne sont plus justifiés.
- La commune de Marignane demande des ajustements de zonage.
- La commune de Marseille émet plusieurs observations qui portent sur :
  - Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), OAP Cohérence urbaine et transport, demande de dérogation sur la hauteur minimale de constructibilité pour les équipements publics ; OAP Calanques Garlaban, ajustements rédactionnels ; suppression de l'OAP Madrague.
  - Le développement urbain et le zonage, friche industrielle Légré-Mante pour mise en accord avec un jugement ; chemin de la colline Saint Joseph pour tenir compte de l'arrivée du tram T3 ; vallon des Hautes Douces pour mise en œuvre d'un projet agro-alimentaire ; carrière du Vallon pour le développement d'un projet d'excellence numérique.
  - La création ou la suppression d'emplacements réservés et de servitudes de mixité sociale : Sainte-Marie Blancarde pour introduction d'une servitude de mixité sociale ; création d'un emplacement réservé rue Chape, impasse de la colline Périer, chemin piéton résidence la Cravache, rue Paul Coxe ; suppression de l'emplacement réservé avenue Clot Bey, chemin Notre Dame de la Consolation, traverse maritime, rue Odette Jasse, boulevard des Créneaux, avenue Flotte.
  - Le règlement du PLUi : modulation de la mixité sociale dans les arrondissements déficitaires ; élargissement de la ZBD « Habitat » aux arrêts de BHNS ; élargissement du linéaire commercial strict ; permettre le photovoltaïque dans les quartiers en balcon ; encadrement meublés de tourisme ; interdiction des stations de lavage dans les zones résidentielles ; aggravation de la non-conformité aux règles de stationnement ; facilité la transformation des constructions en logement ; favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur ; atténuer la contrainte de places de stationnement pour le logement locatif intermédiaire.
  - La protection de l'environnement (demande de rétablissement de 58 EVP et EBC qui ont été supprimés lors de l'approbation de la modification n°3 du PLUi.
- La commune de Saint Victoret demande des ajustements du zonage pour tenir compte de l'abandon d'un projet.
- La commune de Septème-les-Vallons demande l'insertion de l'évocation de l'histoire du site dans l'OAP SLV 01 Centre-ville gare.

## 3.2 Avis et observations du public

Les principales observations sont les suivantes.

*Observations sur les emplacements réservés* : des observations nombreuses portent sur des emplacements

réservés dont les pétitionnaires jugent qu'ils n'ont plus de raison d'être, le contexte local ayant évolué.

**Cette question mérite une attention particulière** pour éviter de grever de nombreux terrains de contraintes non justifiées. Ces contraintes peuvent avoir des conséquences importantes lors de transactions.

*Environnement* : les observations expriment notamment le souhait de protéger les espaces naturels, la biodiversité. La lutte contre l'artificialisation des sols, contre la destructions des corridors écologiques et la préservation de trames vertes sont évoqués. La lutte contre la pollution de l'air et contre le bruit sont également évoqués.

*Quartiers en balcon* : des demandes portent sur une modification de prescriptions (Tome N du règlement d'urbanisme) pour permettre les équipements photovoltaïques dans les « quartiers en balcon ». Il semble que ce sujet mérite un examen attentif en lien avec les autorités compétentes en matière de défense du patrimoine et du paysage.

*Oppositions à des aménagements projetés*. Elles concernent notamment :

l'OAP MRS32 Ruissatel – Jouvène qui est source de nombreuses oppositions, l'OAP RLB 03 Cardeline, la future ZAC des Caillols, le secteur Bois Luzy à Marseille, MRS 28 à Saint Jérôme Nord et MRS 03 Château Gombert.

Les oppositions manifestées demandent la préservation des milieux et de l'environnement des secteurs concernés.

*Des observations nombreuses portent sur des demandes très localisées* pour obtenir une modification de classement de parcelles, ou une modification de disposition technique pour permettre la réalisation de projets identifiés. De nombreuses observations ne relèvent pas de la modification n°4 du PLUi mais d'une révision du PLUi, ou pourront être examinées dans le cadre d'une nouvelle modification.

### **3.3 Réponse du maître d'ouvrage aux observations**

*Mixité sociale*, la Métropole analyse les observations en collaboration avec les communes.

*Emplacements réservés*, la Métropole a engagé une réflexion sur le long terme, et les cas particuliers signalés font l'objet, au dire de la Métropole, d'analyse.

*Environnement*, la Métropole précise dans sa réponse que « la modification n°4 objet de l'enquête publique fait basculer plus de 116 ha en zonages naturels ou agricoles... Au total la modification réduit la consommation d'espace... En outre une OAP multi-thématiques traite des thèmes de la nature en ville, du cycle de l'eau et de la santé ... 'applique dans le cadre de toute instruction » .

La Métropole précise également que les OAP MRS 23 Legré-Mante et MRS 24 Pointe Rouge qui font l'objet de contributions par des associations feront l'objet d'une « réflexion plus globale .... lors de la révision du PLUi ».

*Sur les autres observations* relevées concernant différentes OAP (MRS 32 Jouvène-Ruissatel, OAP RLB 03 Cardeline, La Monjarde, friche SBM La Valentine, et autres observations sur des sujets localisés, la Métropole répond « la Métropole analyse cette demande... ».

## **CHAPITRE 4. Avis de la commission d'enquête**

### **Avis sur le déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée, dans toutes ses phases (préparation, déroulement, remise du procès-verbal de synthèse, réponse) conformément à la réglementation en vigueur. Les citoyens qui se sont exprimés l'ont fait de façon déterminée, mais apaisée.

Les services de la Métropole et des mairies concernées ont été disponibles.

Le nombre très important de consultations du registre numérique, de téléchargements, des observations déposées (plus de 2 000) montre que la modification du PLUi a mobilisé.

Ce grand nombre a nécessité un travail d'analyse important par les membres de la commission d'enquête.

### **Avis sur le dossier**

Le dossier présenté mis à disposition du public permet de disposer des éléments indispensables à la compréhension du projet de modification du PLUi.

Les documents présentés dans le dossier d'enquête permettent une bonne compréhension du dossier.

Le dossier technique présenté expose de façon claire la justification des propositions de modification du PLUi.

### **Avis de la commission d'enquêtes**

La commission d'enquête, après avoir :

- visité les principaux sites concernés par le projet ;
- vérifié la réalité de l'information par affichage, par voie de presse et par internet ;
- vérifié que les conditions de consultation du dossier étaient conformes à l'avis d'enquête publique et à la réglementation ;
- constaté que l'enquête a permis au public de prendre connaissance du dossier et d'émettre ses observations ;
- pris connaissance de l'ensemble des pièces communiquées et analysé la totalité des observations émises ;
- pris connaissance des réponses apportées par le responsable du projet aux observations formulées,

relève que :

- le dossier soumis à enquête, malgré sa complexité inhérente à la procédure imposée par le code de l'urbanisme, est satisfaisant par les informations qu'il donne, l'explication des choix retenus ;
- le public s'est fortement mobilisé dans le cadre de l'enquête publique comme l'attestent le nombre de visites du site et le nombre d'observations exprimées ;
- les réponses de la Métropole Aix-Marseille-Provence aux questions soulevées restent parfois générales en faisant appel à des concertations à venir avec les communes.

### **La commission d'enquête émet trois recommandations :**

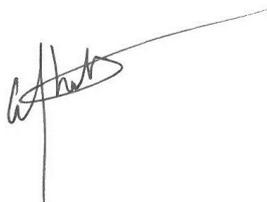
- *mixité sociale* : si la Métropole précise analyser les observations formulées par la DDTM, cette dernière relève que sur les communes carencées (Allauch et Roquefort-la-Bédoule) la modification

du PLUi va à l'encontre des objectifs de mixité sociale, pour la commission d'enquête, il est indispensable d'apporter une réponse appropriée à la hauteur des enjeux :

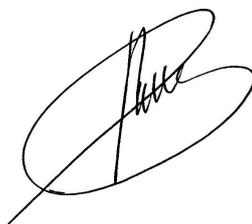
- les emplacements réservés très nombreux doivent, pour la commission d'enquête, impérativement faire l'objet d'un examen attentif afin d'effectuer le toilettage manifestement indispensable pour ne pas grever inutilement et injustement des terrains et ne pas entraver et impacter les transactions. Les engagements pris par la Métropole dans sa réponse au PV de synthèse doivent être respectés.
- Si un certain nombre d'observations ne relèvent pas de la modification n°4 du PLUi, elles méritent d'être prises en considération pour en tenir compte dans les futures modifications ou la prochaine révision du PLUi.

**La commission d'enquête formule un avis favorable, sans réserve sur la modification n°4 du PLUi.**

**LA COMMISSION D'ENQUETE :**



Marc CHALLEAT (président)



Joseph RECEVEUR (membre)



Marcel HUARD (membre)