



RAPPORT DE PRÉSENTATION

H ÉVOLUTIONS DU PLUI

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Prise en compte du jugement n°2007514
approuvée le 20/10/2022



Information :

L'ensemble des extraits cartographiques présents dans ce document sont informatifs et ne sauraient être opposables.
En effet, il s'agit d'extraits ne faisant apparaître que les dispositions graphiques concernées et non l'ensemble des dispositions graphiques réglementaires du PLUi, afin de permettre une meilleure visibilité des modifications.
Les documents de zonage opposables sont les planches graphiques.

PRINCIPE ET MÉTHODE

En application de l'article L. 153-7 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de PLU doit, en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, élaborer sans délai les nouvelles dispositions applicables aux parties du territoire concernées par l'annulation partielle.

Ces dispositions font ainsi obligation à l'autorité compétente d'élaborer de nouvelles dispositions se substituant à celles qui ont été annulées par le juge, en se fondant le cas échéant, dans le respect de l'autorité de la chose jugée, sur certains actes de procédure déjà accomplis.

ÉVOLUTION DU DOSSIER

Seules certaines pièces du dossier de PLUi ont été modifiées.

Sont uniquement concernés :

- Le tome H Évolutions du PLUi est complété avec le rapport de présentation de la prise en compte des évolutions du PLUi suite au jugement n°2007514 qui explique les choix effectués ainsi que les modifications actées dans la délibération.
- Le tome J. OAP sectorielles et plus particulièrement J0, J5, J8 et J13
- Le tome L. Règlement est modifié, notamment la zone N
- Le tome P. Planches graphiques (Centre 01-02-04-06-12-54 ; Est 04-13-20-24 ; Ouest 06-08-10-11)
- Le tome Q. Autres Planches (06, 08, 10 et 11)

1. Le Règlement – Tome L

AVANT

Zone N – Article 2 :

- c) **En Nh et Nt** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les **extensions*** et les **constructions annexes*** des **constructions légales*** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « Logement* »** à condition :
- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
 - et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
 - et que la surface de plancher totale des **extensions*** et des **constructions annexes*** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - et que la surface de plancher totale (**extensions*** et **constructions annexes*** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

APRÈS

- c) **En Nh et Nt** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les **extensions*** et les **constructions annexes*** des **constructions légales*** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « Logement* »** à condition :
- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
 - et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
 - et que la surface de plancher totale des **extensions*** et des **constructions annexes*** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - et que la surface de plancher totale (**extensions*** et **constructions annexes*** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

Toutefois, **pour les communes littorales**, les **constructions annexes*** sont interdites hormis les piscines qui doivent respecter les conditions énoncées précédemment.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

AVANT



LISTE DES OAP SECTORIELLES

J1	ALLAUCH	ALH-01	LA POUNCHE OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-02	LES EMBUCS OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-03	LES GASPIATES OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-04	PLATEAU DE L'ENVIRONNEMENT OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-05	SAINTE-ANNE
		ALH-06	SAINTE-CROIX
J2	CARNOUX-EN-PROVENCE	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J3	CARRY-LE-ROUET	CLR-01	LE REGANAS
J4	CASSIS	CAS-01	LE BESTOUAN
J5	CEYRESTE	CEY-01	VALTENDRE
J6	CHÂTEAUNEUF-LÈS-MARTIGUES	CLM-01	LA MOUTE NORD
J7	ENSUËS-LA-REDONNE	ELR-01	VAL-DE-RICARD OAP supprimée - modification n° 2
		ELR-GLN-01	LES AIGUILLES
		GEM-01	LE COUPIER
J8	GÉMENOS	GEM-01	LE COUPIER
J9	GIGNAC-LA-NERTHE	GLN-01	BOULEVARD URBAIN MULTIMODAL
		GLN-02	GARDEN LAB
		ELR-GLN-01	LES AIGUILLES
J10	LA CIOTAT	LC-01	ATHELIA V
		LC-02	SECTEUR NORD
J11	LE ROVE	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J12	MARGINANE	MGN-01	LES BEUGONS
		MGN-02	LES FLORIDES
		SVT-MGN-01	PAS-DE-LANCIERS

J13	MARSEILLE	MRS-01	AIR BEL
		MRS-02	BESSONS - GIRAUDY OAP modifiée - modification n° 2
		MRS-03	EXTENSION DE CHÂTEAU-GOMBERT
		MRS-04	CITÉ RADIEUSE- BOULEVARD MICHELET
		MRS-05	EUROMEDITERRANEE II OAP modifiée - modification n° 2
		MRS-06	FLAMMARION
		MRS-07	GRAND SAINT-BARTHÉLEMY - CENTRE URBAIN DU MERLAN - MALPASSÉ
		MRS-08	INTERFACE VILLE-PORT
		MRS-09	LA JARRE
		MRS-10	LA SAVINE - VALLON DES TUVES - BOSPHORE
		MRS-11	LA SOLIDARITÉ
		MRS-12	LA VALENTINE - LA BARASSE
		MRS-13	TECHNOPOLE DE LUMINY
		MRS-14	POINTE-ROUGE
		MRS-15	
MRS-16	SAINT ANTOINE - LA BRICARDE - LA CASTELLANE		
MRS-17	SAINT-LOUIS		
MRS-18	SAINT-MARCEL		
MRS-19	LE STADE NAUTIQUE DU ROUCAS BLANC		
MRS-20	LES CALLOLS - SITE U400 OAP supprimée - modification n° 2		
MRS-21	VALLON RÉGNY OAP modifiée - modification n° 2		
MRS-22	DOLET - BESSONS		
MRS-23	LEGRÈ-MANTE		
PDC-01	LES PLAINES OUEST OAP modifiée - modification n° 2		
J14	PLAN-DE-CUQUES	PDC-01	LES PLAINES OUEST OAP modifiée - modification n° 2
J15	ROQUEFORT-LA-BÉDOULE	RLB-01	LES FOURNIERS
J16	SAINT-VICTORET	SVT-01	EMPALLIÈRES
		SVT-02	LA ROSERAIE
		SVT-MGN-01	PAS-DE-LANCIERS
J17	SAUSSET-LES-PINS	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J18	SEPTÈMES-LES-VALLONS	SLV-01	CENTRE-VILLE - GARE
		SLV-02	VALLON D'OL - LES MAYANS

APRÈS



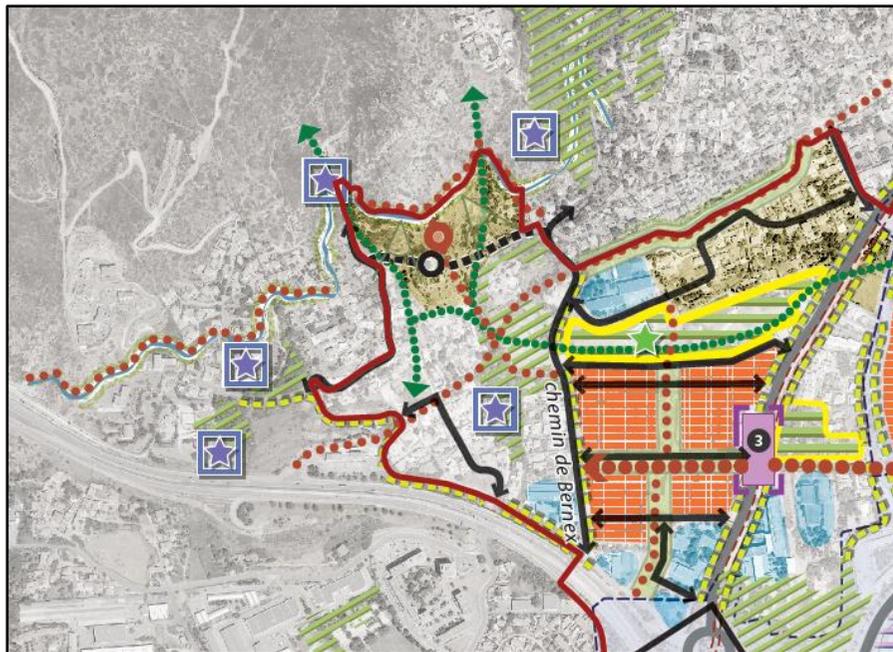
LISTE DES OAP SECTORIELLES

J1	ALLAUCH	ALH-01	LA POUNCHE OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-02	LES EMBUCS OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-03	LES GASPIATES OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-04	PLATEAU DE L'ENVIRONNEMENT OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-05	SAINTE-ANNE
		ALH-06	SAINTE-CROIX
J2	CARNOUX-EN-PROVENCE	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J3	CARRY-LE-ROUET	CLR-01	LE REGANAS
J4	CASSIS	CAS-01	LE BESTOUAN
J5	CEYRESTE	CEY-01	VALTENDRE OAP supprimée - jugement n°2007514
		CLM-01	LA MOUTE NORD
J6	CHATEAUNEUF-LÈS-MARTIGUES	ELR-01	VAL-DE-RICARD OAP supprimée - modification n° 2
		ELR-GLN-01	LES AIGUILLES
J8	GÉMENOS	GEM-01	LE COUPIER OAP supprimée - jugement n°2007514
		GLN-01	BOULEVARD URBAIN MULTIMODAL
J9	GIGNAC-LA-NERTHE	GLN-02	GARDEN LAB
		ELR-GLN-01	LES AIGUILLES
J10	LA CIOTAT	LC-01	ATHELIA V
		LC-02	SECTEUR NORD
J11	LE ROVE	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	

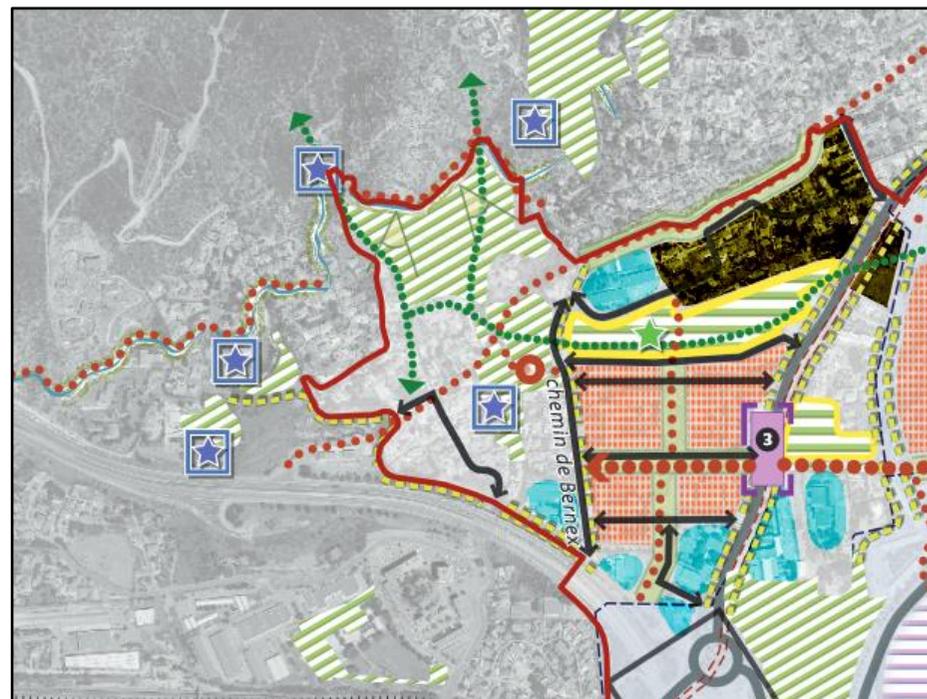
J12	MARIGNANE	MGN-01	LES BEUGONS
		MGN-02	LES FLORIDES
		SVT-MGN-01	PAS-DE-LANCIERS
J13	MARSEILLE	MRS-01	AIR BEL
		MRS-02	BESSONS - GIRAUDY OAP modifiée - modification n° 2
		MRS-03	EXTENSION DE CHÂTEAU-GOMBERT
		MRS-04	CITÉ RADIEUSE- BOULEVARD MICHELET
		MRS-05	EUROMEDITERRANEE II OAP modifiée - modification n° 2
		MRS-06	FLAMMARION
		MRS-07	GRAND SAINT-BARTHÉLEMY - CENTRE URBAIN DU MERLAN - MALPASSÉ
		MRS-08	INTERFACE VILLE-PORT
		MRS-09	LA JARRE
		MRS-10	LA SAVINE - VALLON DES TUVES - BOSPHORE
		MRS-11	LA SOLIDARITÉ
		MRS-12	LA VALENTINE - LA BARASSE
		MRS-13	TECHNOPOLE DE LUMINY
		MRS-14	POINTE-ROUGE
		MRS-15	QUARTIERS LIBRES OAP modifiée - modification n° 2
MRS-16	SAINT-ANTOINE - LA BRICARDE - LA CASTELLANE	OAP modifiée - jugement n°2007514	
		MRS-17	SAINT-LOUIS
MRS-18	SAINT-MARCEL		
MRS-19	LE STADE NAUTIQUE DU ROUCAS BLANC		
MRS-20	LES CALLOLS - SITE U400	OAP supprimée - modification n° 2	
		MRS-21	VALLON RÉGNY OAP modifiée - modification n° 2
MRS-22	DOLET - BESSONS		
MRS-23	LEGRÉ-MANTE		
J14	PLAN-DE-CUQUES	PDC-01	LES PLAINES OUEST OAP modifiée - modification n° 2
		RLB-01	LES FOURNIERS
J15	ROQUEFORT-LA-BÉDOULE	RLB-01	LES FOURNIERS

OAP MRS 16 – ST ANTOINE/LA BRICARDE/LA CASTELLANE

AVANT



APRÈS



3. Les Planches Graphiques – Tomes P et Q

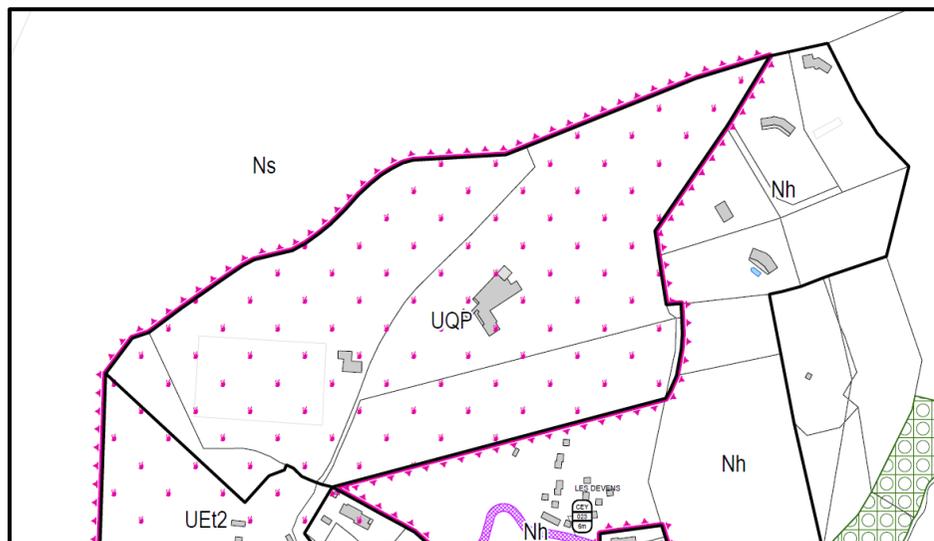
Ci-après les évolutions des planches graphiques par communes :

- Ceyreste
- Gémenos
- Marignane
- Marseille
- Roquefort-la-Bédoule
- Sausset-les-Pins
- Septèmes-les-Vallons

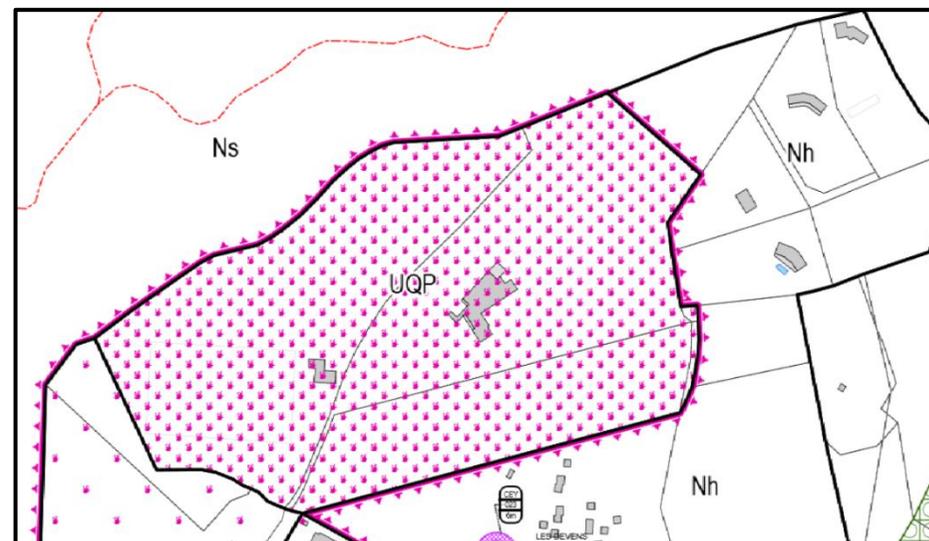
Ceyreste

- Planche EST - 20 : réduction de la zone UQP et prescriptions renforcées au titre du risque incendie de forêt

AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)



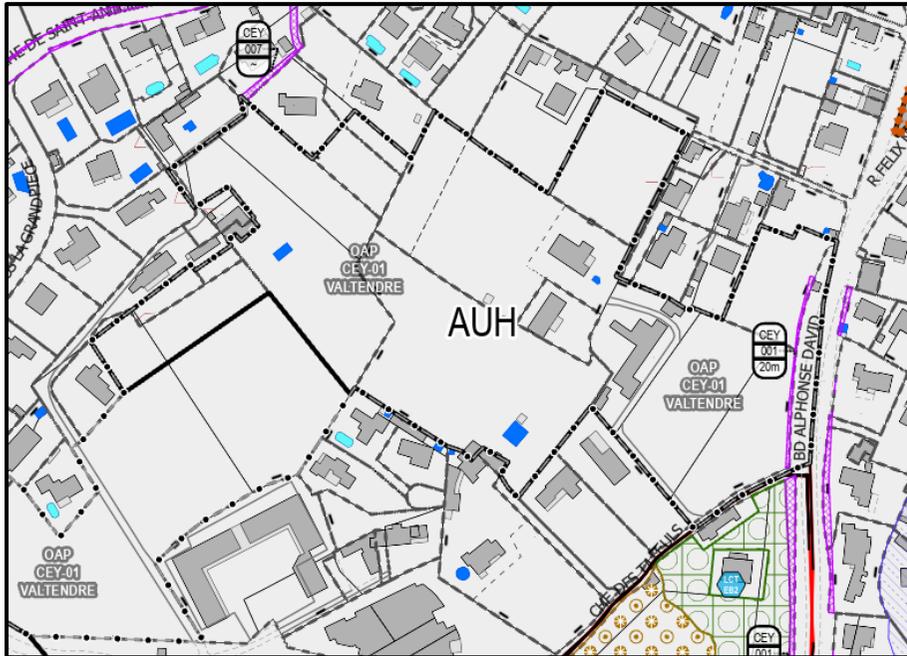
APRÈS



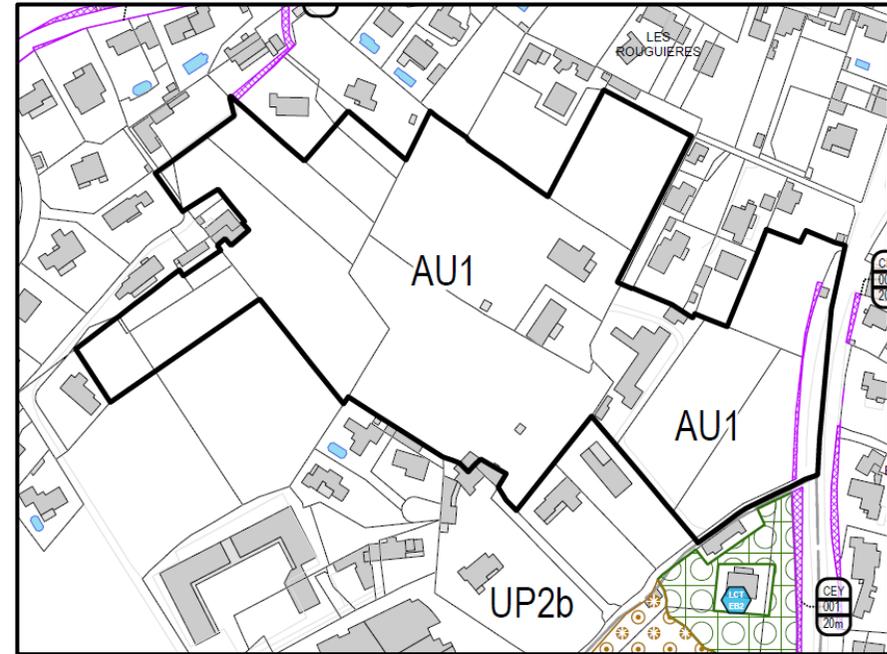
- Erreur manifeste d'appréciation au regard du risque incendie

- Tome J5 : suppression de l'OAP CEY-01 Valtendre
- Planche EST-24 et complémentaire 11 : suppression de l'OAP CEY-01 et classement en AU1

AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)



APRÈS

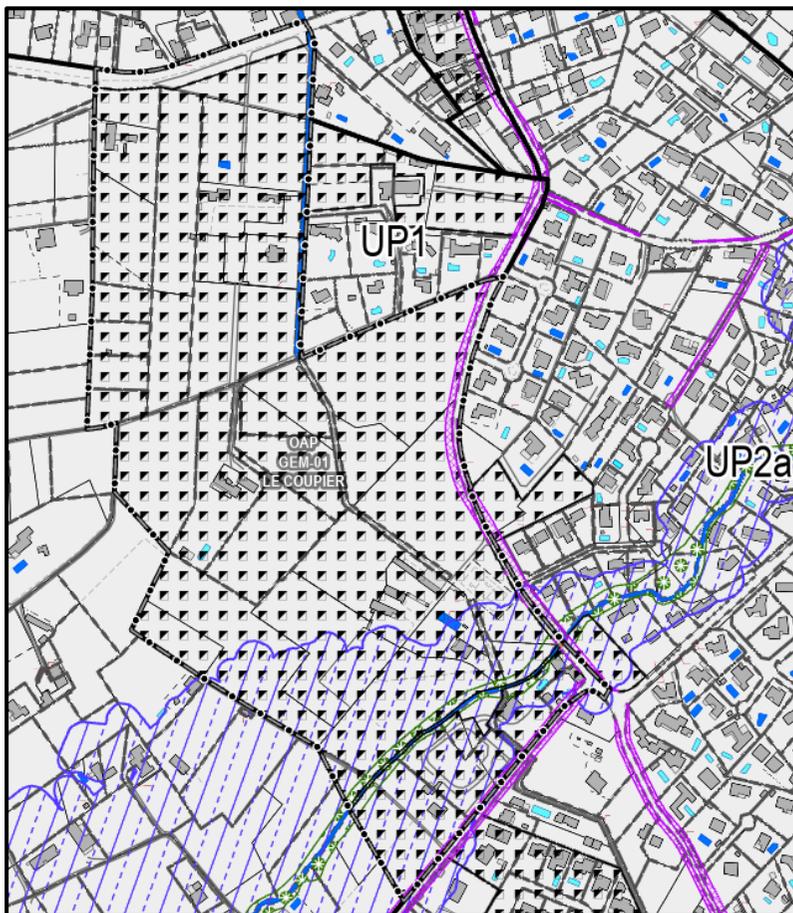


- Densité de l'opération incohérente. La zone AUH est refermée en AU1. Un nouveau projet d'aménagement sera étudié dans les modifications ultérieures.

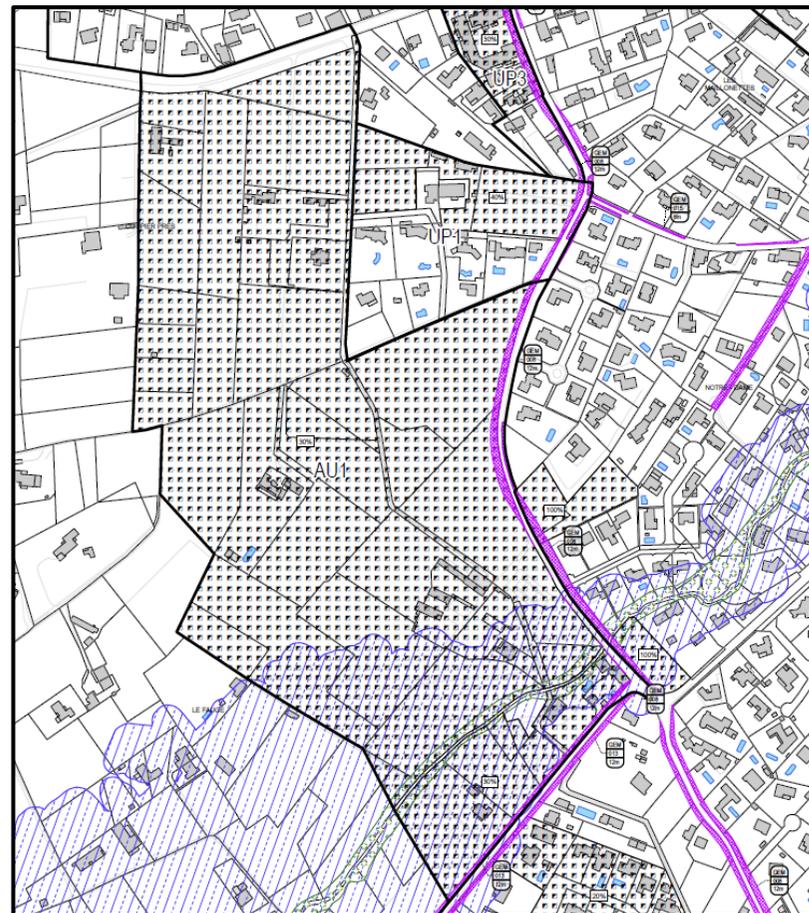
Gémenos

- Tome J8 : suppression de l'OAP GEM-01 Le Coupier
- Planches EST-04 et Complémentaire 10 : suppression de l'OAP GEM-01

AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)



APRÈS



- Densité de l'opération incohérente, nouveau projet d'OAP à étudier

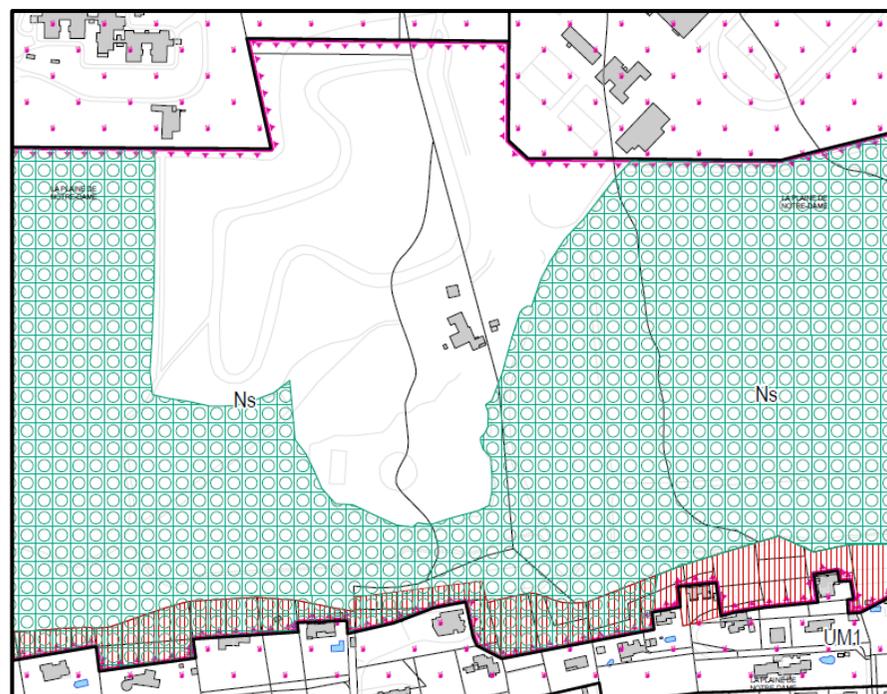
Marignane

- Planche OUEST-08 : évolution du zonage Nt en Ns – La Plaine Notre Dame

AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)



APRÈS

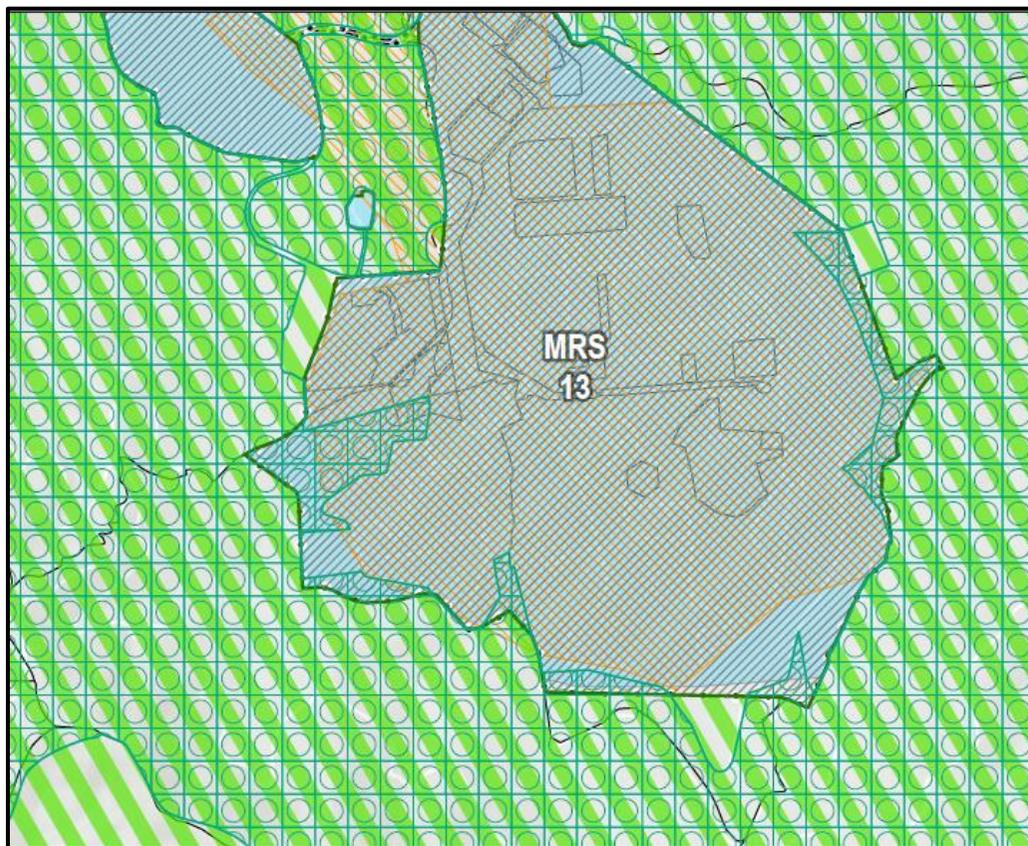


- Méconnaissance des dispositions de l'article L.121-28 du Code de l'Urbanisme

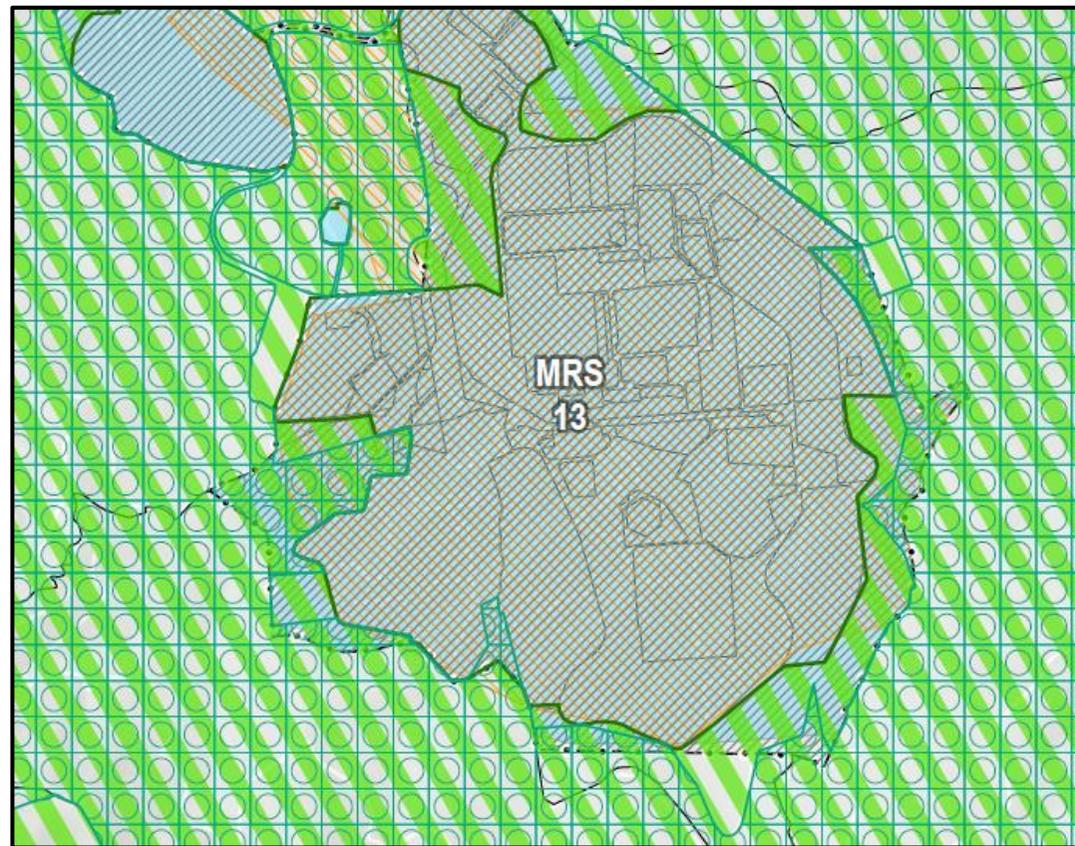
Marseille - Quartier Luminy – Marseille 9^{ème}

- Planches Complémentaires 06 et 08 - Création d'un Espace Naturel Remarquable (ENR)

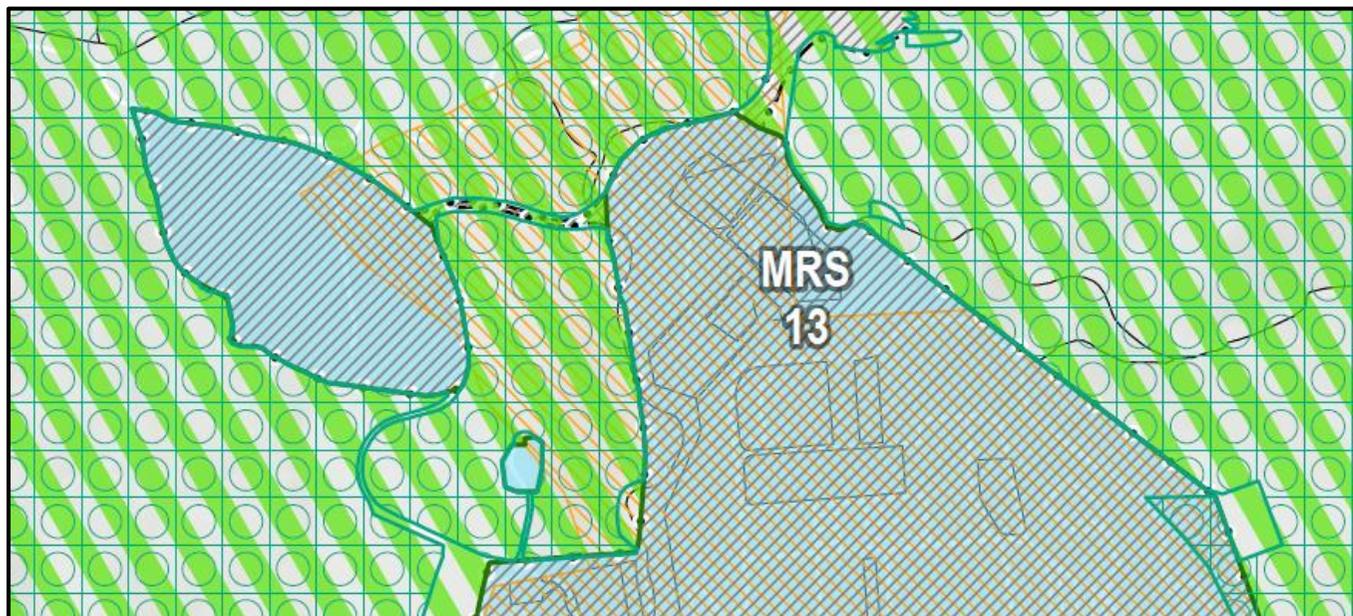
AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)



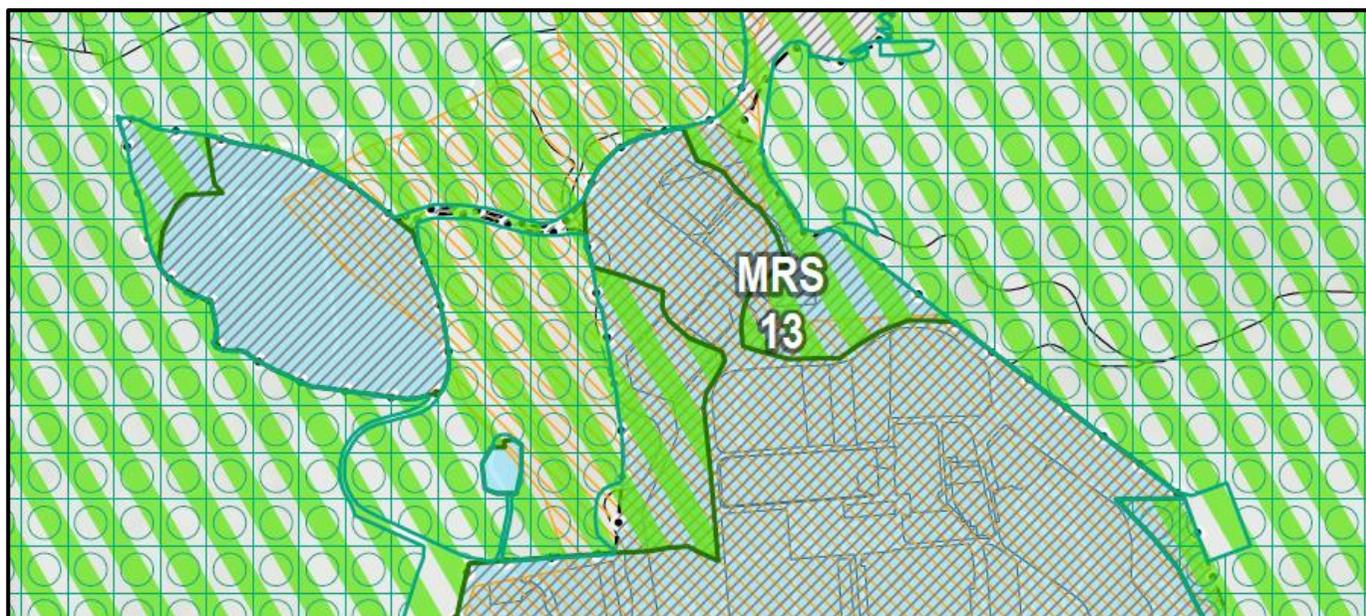
APRÈS



AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)



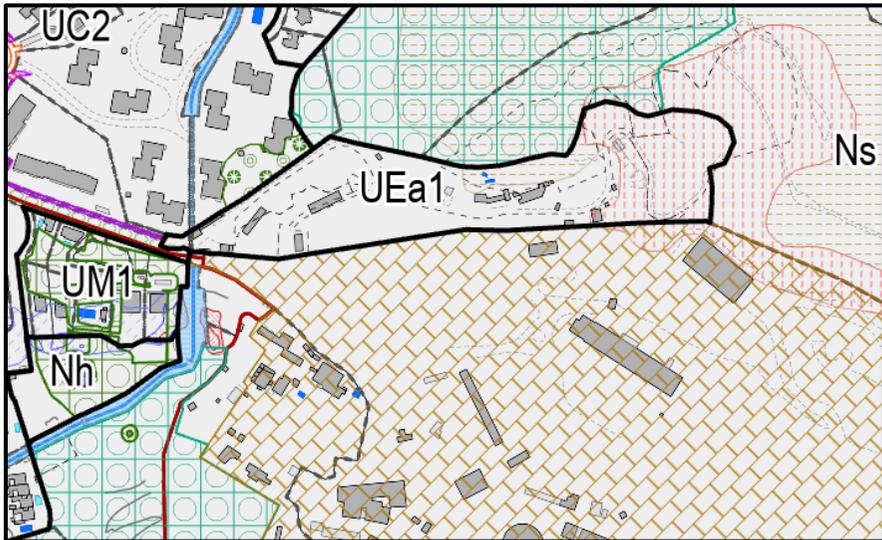
APRÈS



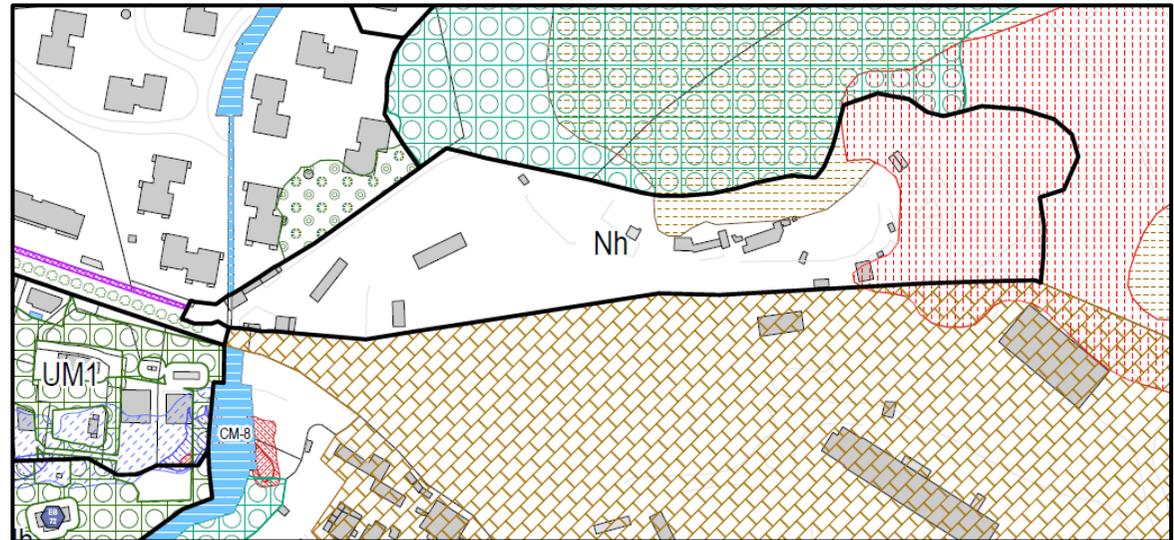
Marseille - Quartier St Tronc – Marseille 10^{ème}

- Planche Centre – 54 : évolution du classement UEa1 en Nh

AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)



APRÈS

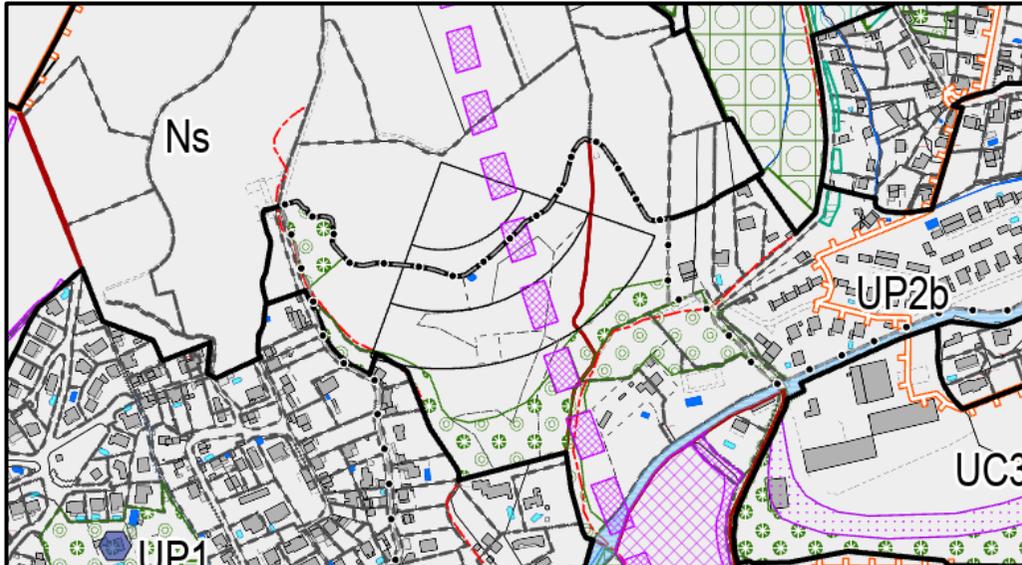


- Le zonage ne tient pas compte du risque feu de forêt, suppression de la zone UEa1 au profit d'une zone Nh, interdisant toute nouvelle construction.

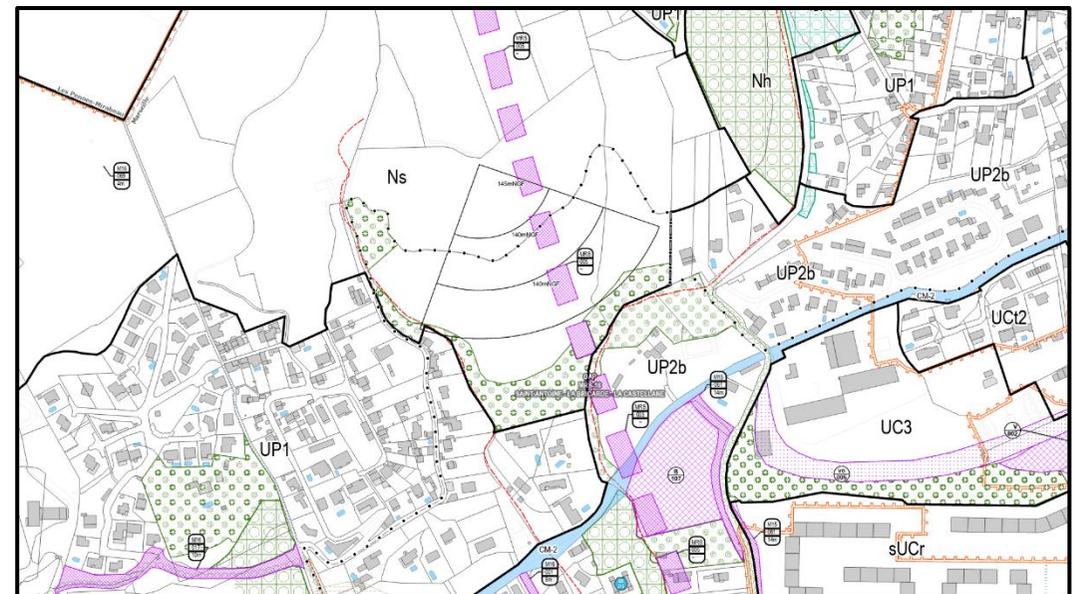
Marseille - Quartier St Antoine – Marseille 15^{ème}

- Tome J13 : modification de l'OAP MRS-016 Saint-Antoine/La Bricarde/La Castellane
- Planches Centre 06 et 12 : évolution du classement UP2b en Ns

AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)



APRÈS

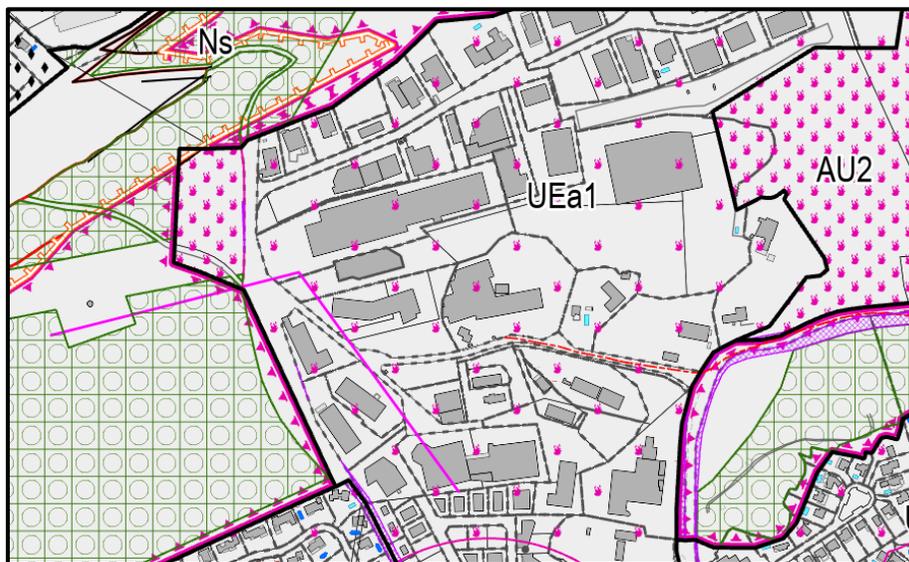


- Le zonage UP2b méconnaît les dispositions de l'article L.121-28 du Code de l'Urbanisme, évolution du classement en zone Ns.

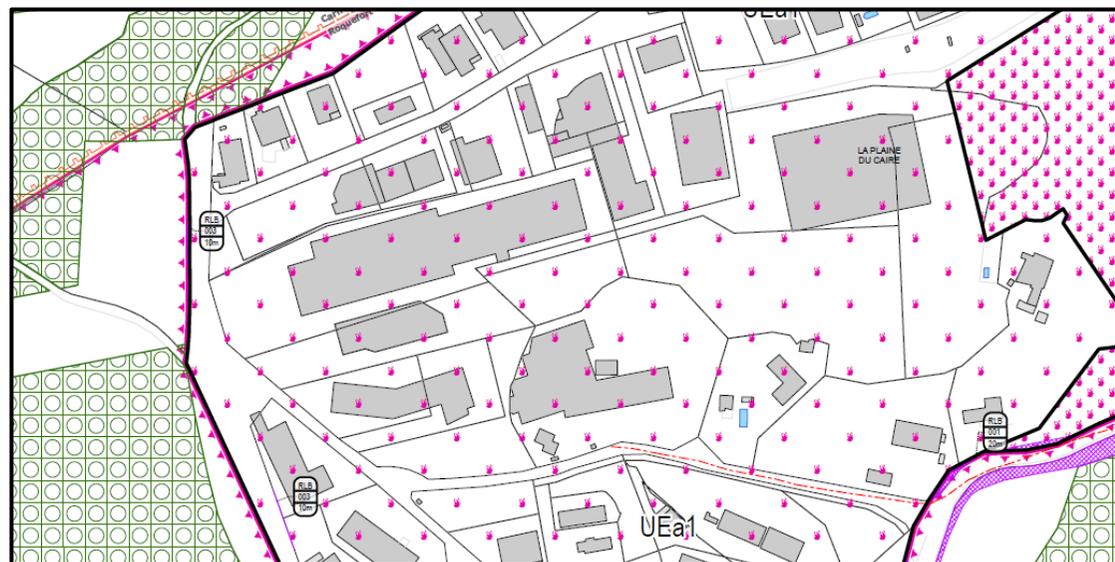
Roquefort- la-Bédoule

- Planche EST-13 : Evolution du zonage de UEa1 en Ns – La Plaine de Caire

AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)



APRÈS

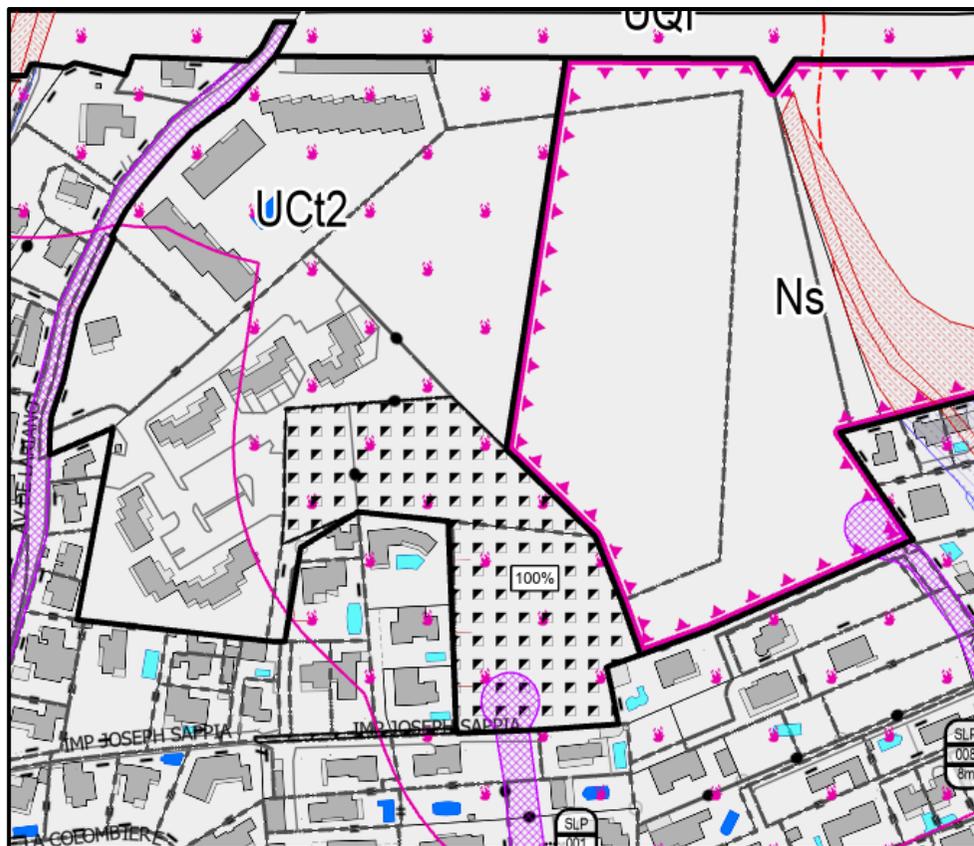


- Erreur manifeste d'appréciation au regard du risque incendie

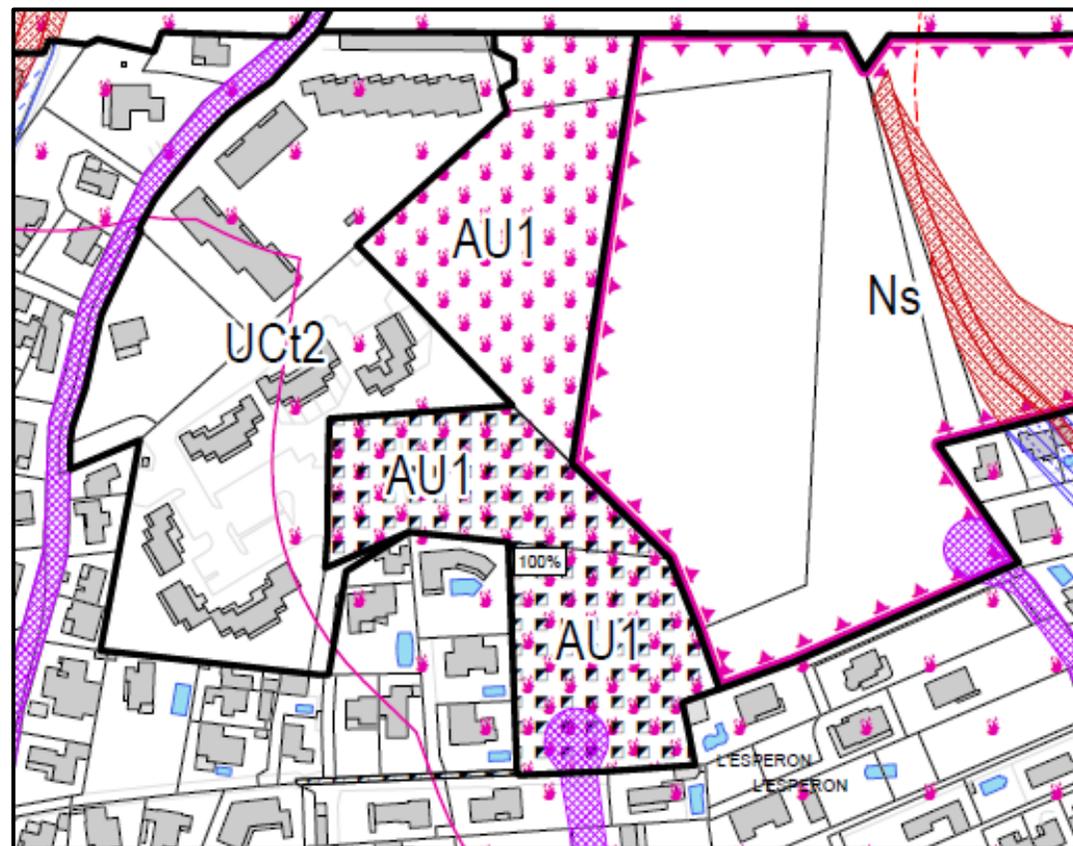
Sausset-les-Pins

- Planche OUEST-32 : Réduction de la zone Uct2 au profit d'une zone AU1 et prescriptions renforcées au titre du risque incendie de forêt – lieudit l'Esperon

AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)



APRÈS

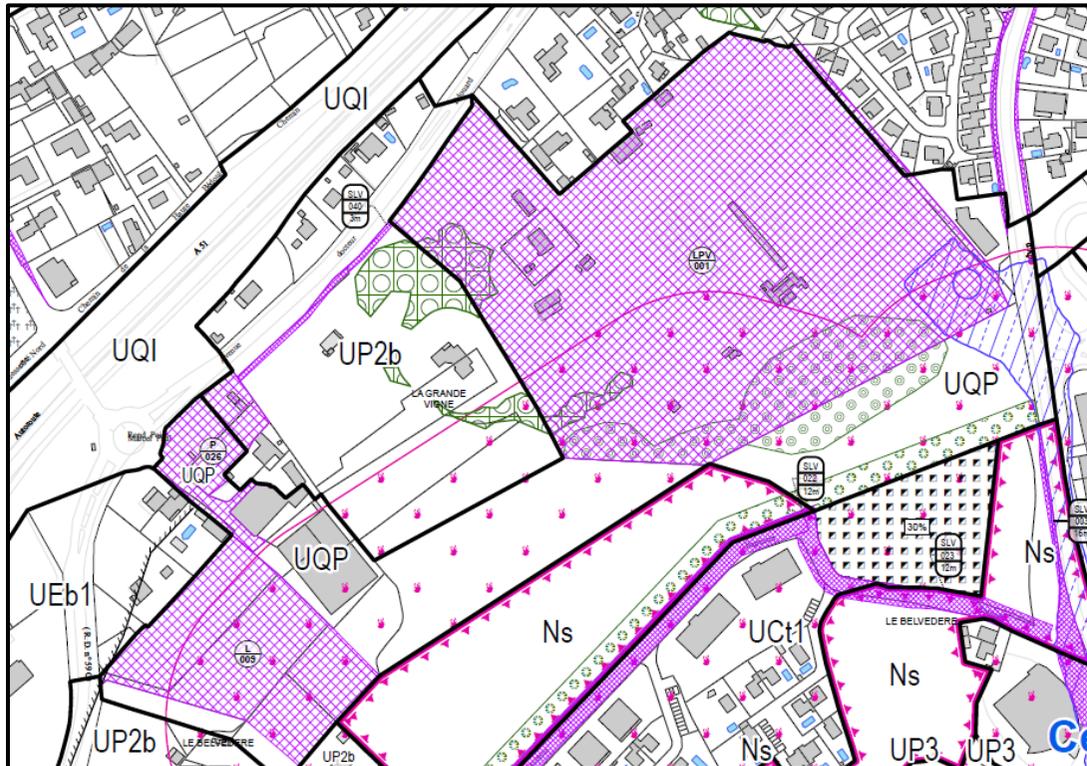


➤ Erreur manifeste d'appréciation au regard du risque incendie

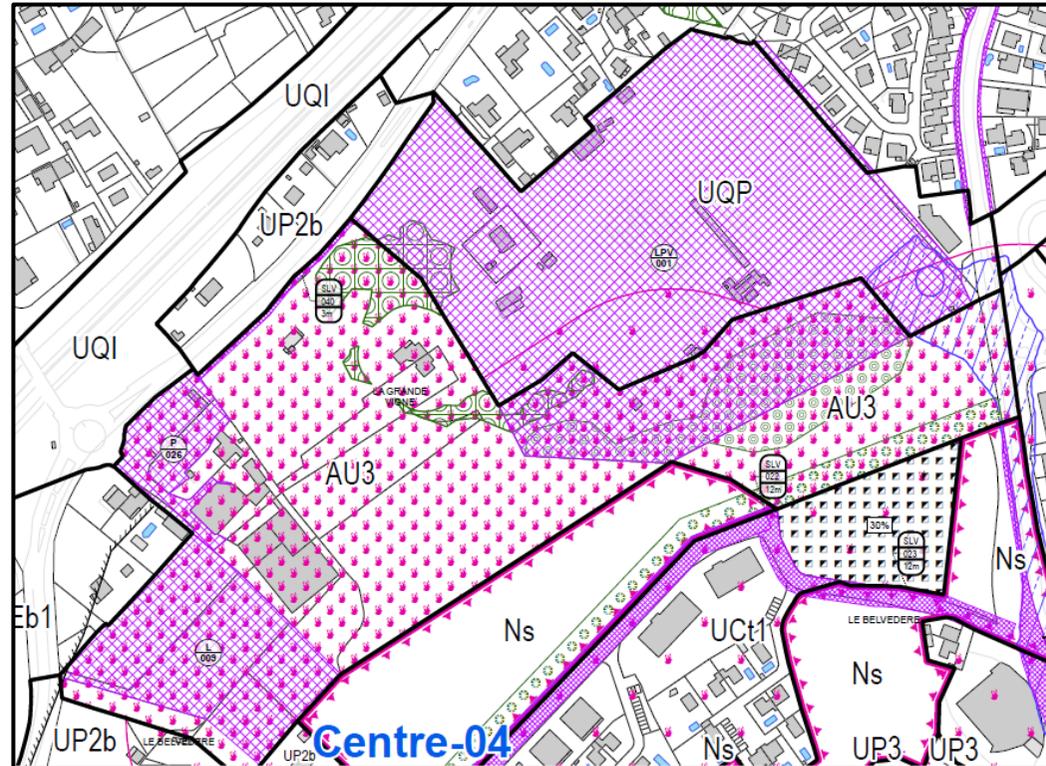
Septèmes-les-Vallons

- Planche CENTRE-01 : Réduction de la zone UP2b et UQP au profit d'une zone AU3 et prescriptions renforcées au titre du risque incendie de forêt – lieudit Le Grand Pavois et la Stèle

AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)



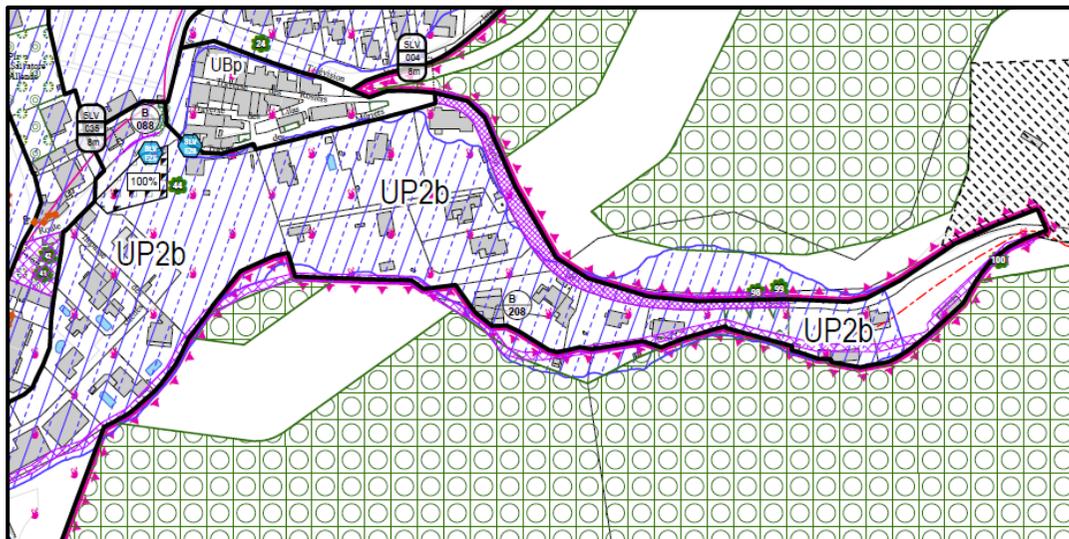
APRÈS



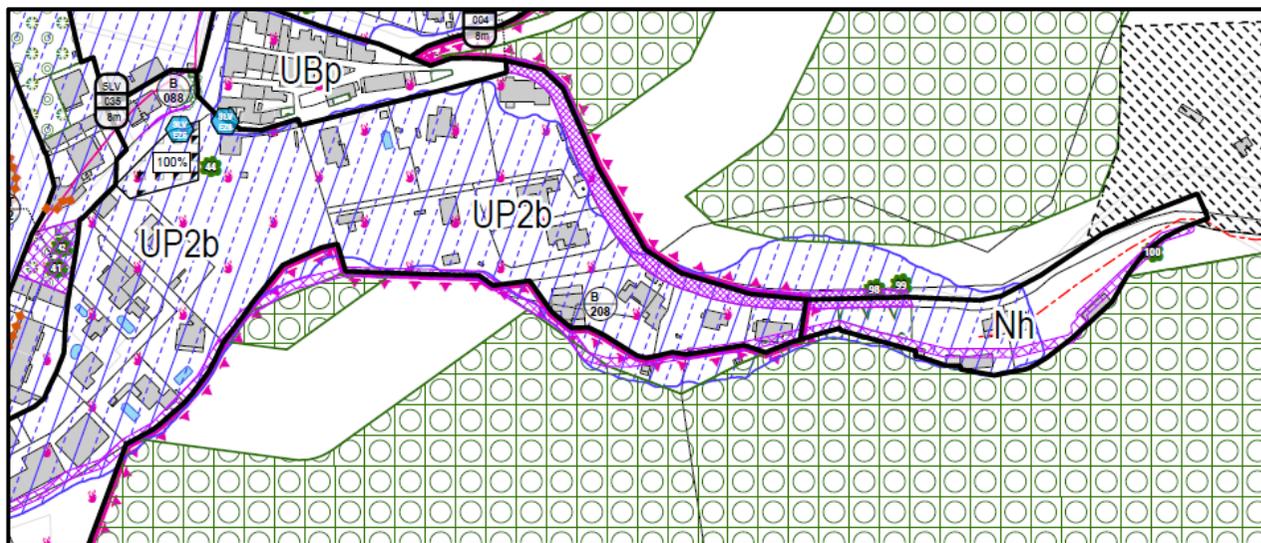
- Erreur manifeste d'appréciation au regard du risque incendie

- Planche CENTRE-02 : Réduction de la zone UP2b au profit d'une zone Nh – lieudit Les Caillols
 - Erreur manifeste d'appréciation au regard du risque incendie

AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)

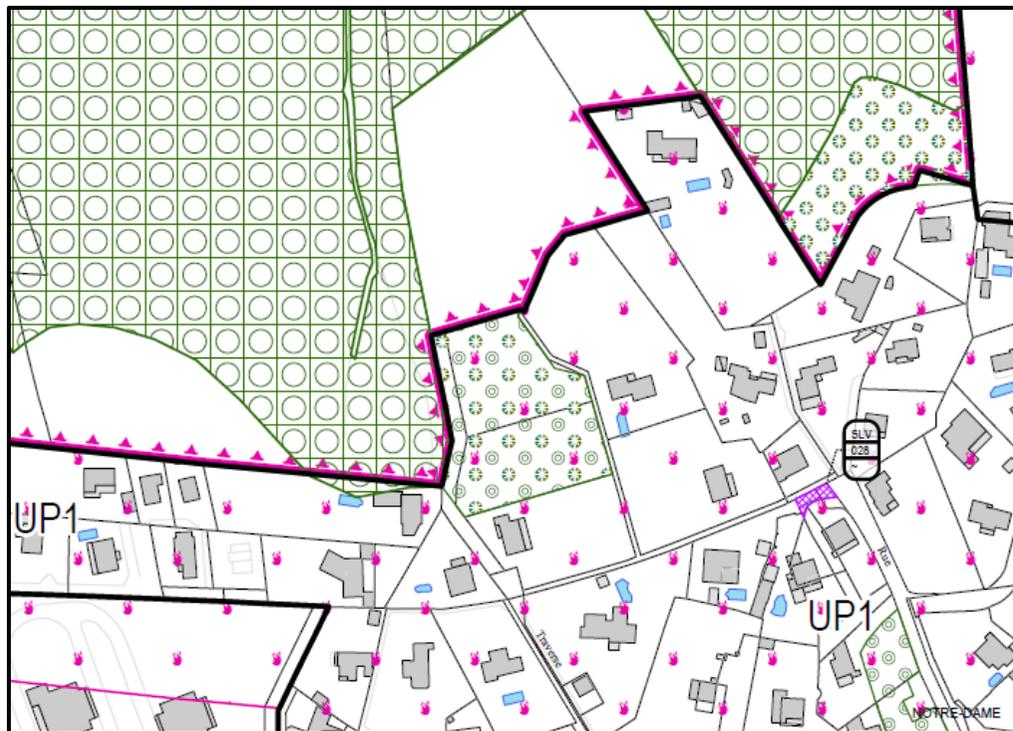


APRÈS

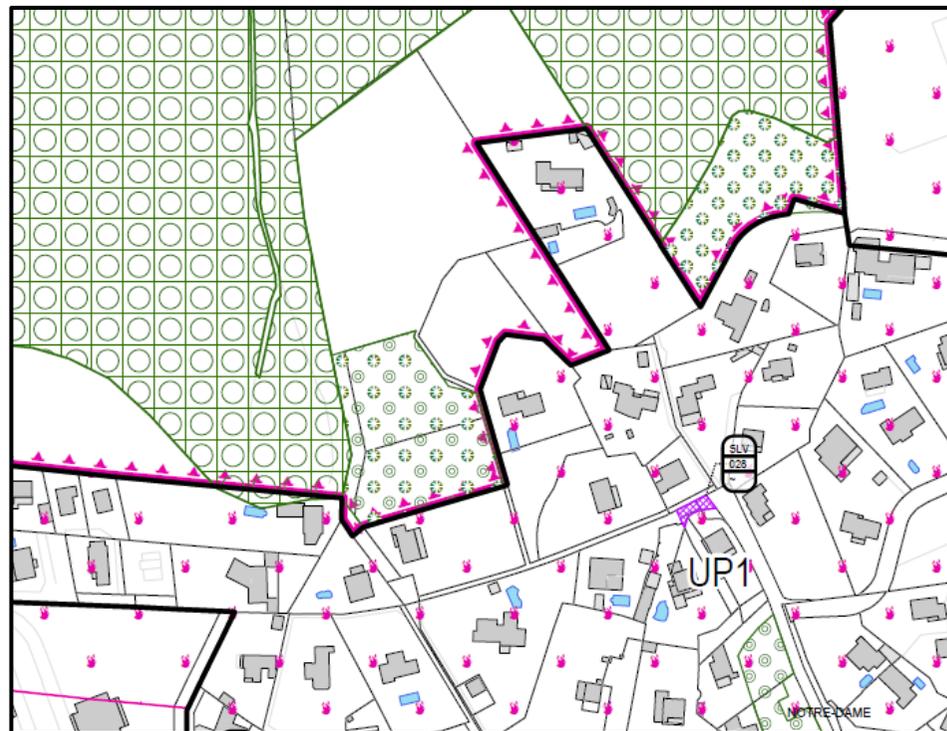


- Planche CENTRE-04 : Réduction de la zone UP1 au profit d'une zone Ns – lieudit La Gavotte

AVANT (PLUi Approuvé 19/12/2019)



APRÈS



➤ Erreur manifeste d'appréciation au regard du risque incendie