

Suite à l'enquête publique, afin de faciliter le projet sur l'usine Saint Louis Sucre (projet du hub cinématographique inclusif : intégrant notamment une programmation de commerces et activités de service), l'OAP Saint Louis est modifiée:

- ajout d'un site n°4 avec les objectifs/dispositions pour la partie « Principales affectations à conforter ou à créer »
- modification du schéma p7 :
 - o agrandissement du périmètre de l'OAP avec le site n°4,
 - o ajout d'un pôle de vie
 - o suppression du principe de liaison entre la traverse Mardirossian et le boulevard Lavoisier.

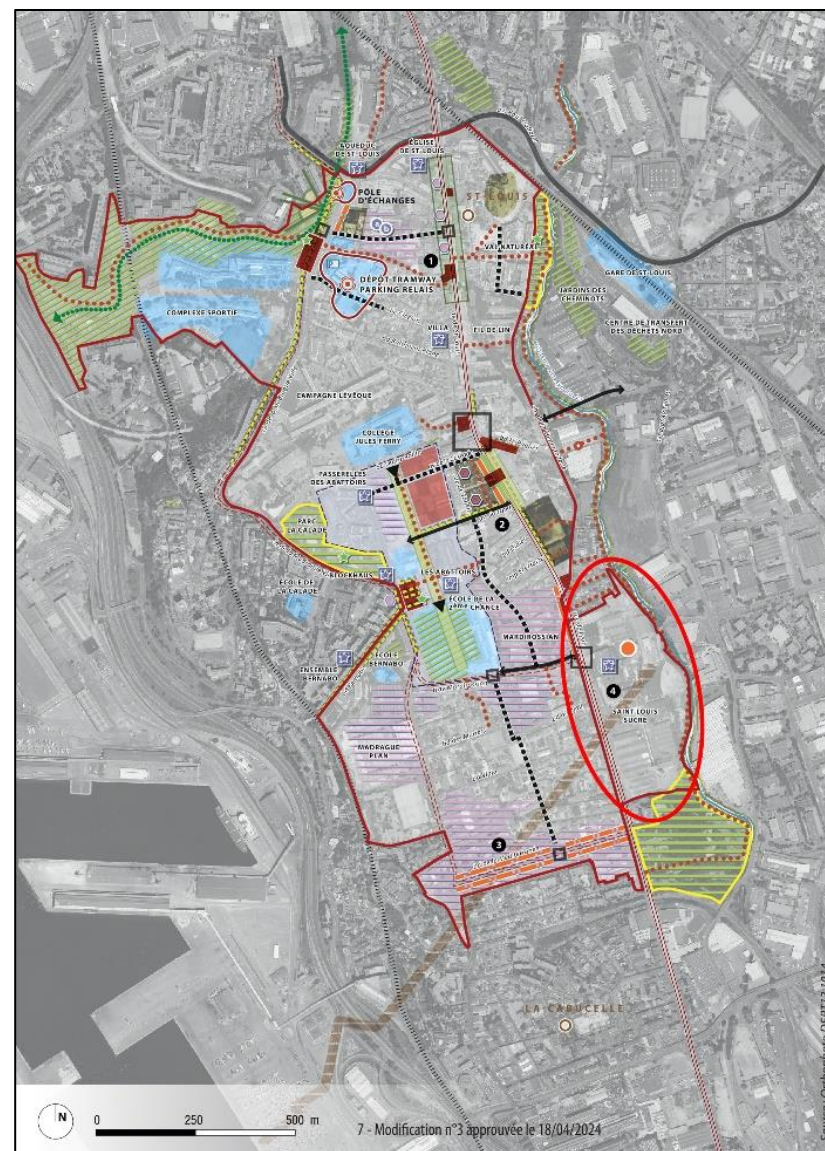
Version PLUi après enquête publique :

SITE 4

Objectif : favoriser la diversification économique du site Saint-Louis Sucre.

Disposition :

- implanter un pôle de vie pouvant accueillir environ 2000 m² pour les constructions de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristiques » et environ 4000 m² pour les constructions des autres sous-destinations de la destination « Commerce et activité de service ».

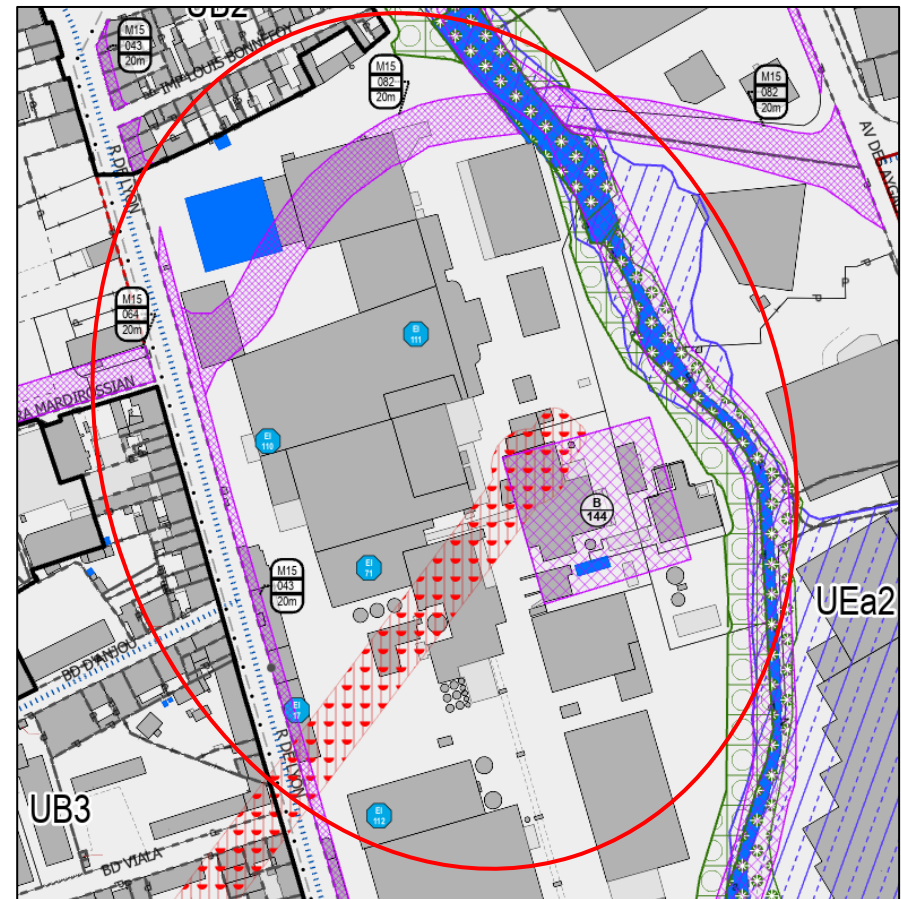


Justification :

Suite à l'enquête publique, afin de faciliter le projet sur l'usine Saint Louis Sucre (projet du hub cinématographique inclusif : intégrant notamment une programmation de commerces et activités de service, des modifications ont été apportées au règlement graphique :

- L'emplacement réservé M15-043 est supprimé et l'emplacement M15082 est modifié pour ne pas gêner le projet. Ce dernier est transformé en Pré-ER de 15m de large et non plus 20m.
- L'emplacement réservé pour bassin de rétention est supprimé. La réalisation du bassin de rétention unitaire Capitaine Gèze, plus en aval, permet de se dispenser de cet ouvrage.
- Le périmètre de l'OAP St Louis MRS 17 est étendu pour inclure le projet, et un « pôle de vie » y est ajouté
- Un vélum de hauteur à 30m est ajouté sur l'ensemble du site de projet

Version PLUi avant modification :



Version après enquête publique :

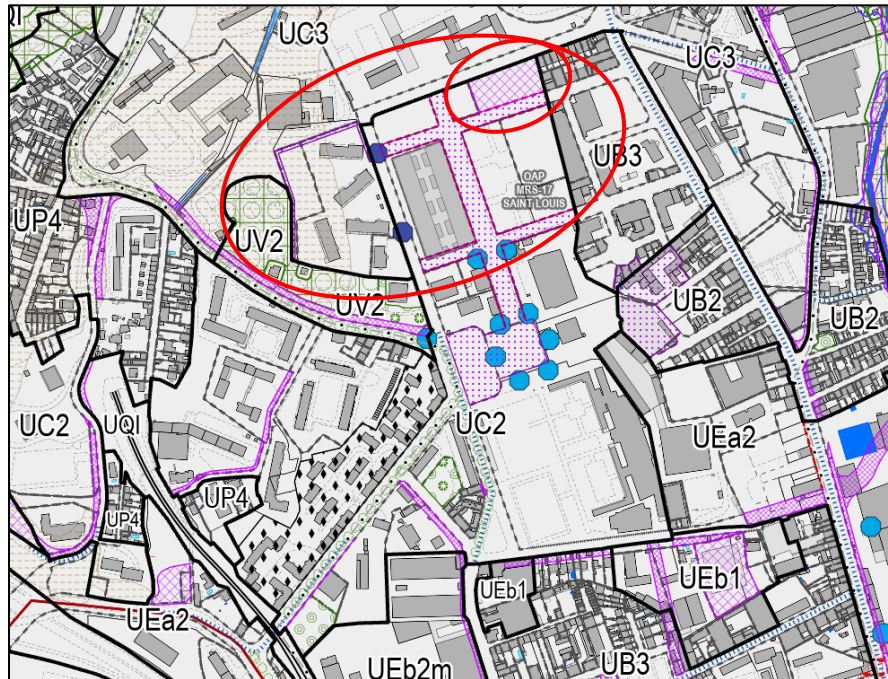


Justification :

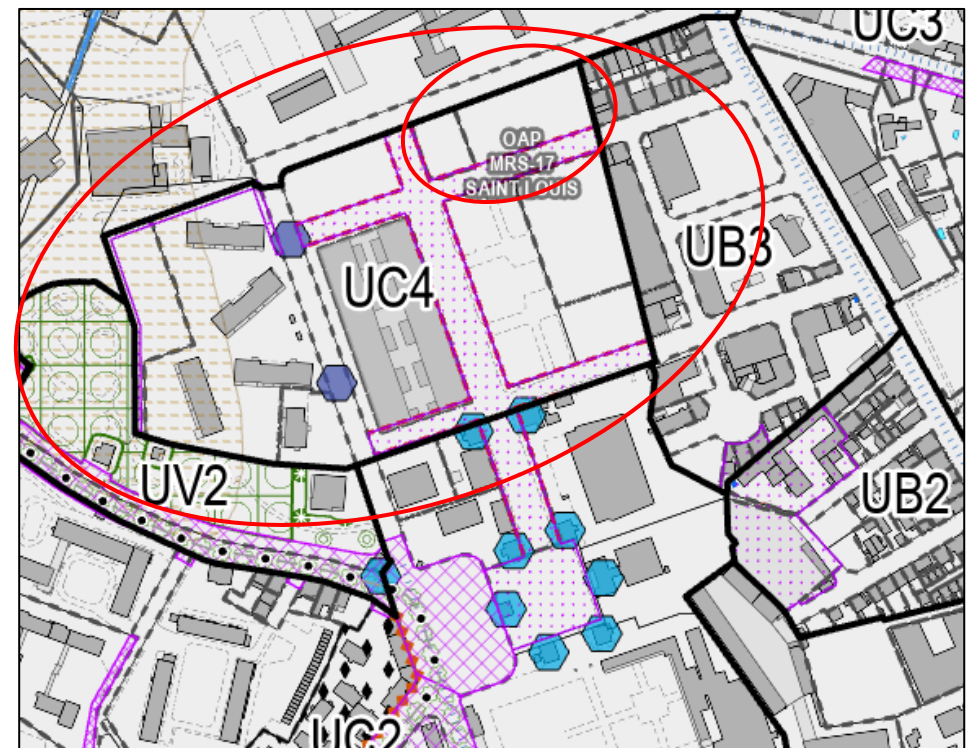
Afin de permettre l'intensification urbaine le long des axes de bonne desserte, la ZAC Saint Louis, devant se clôturer en 2024, bascule d'un zonage UC2/UC3 vers UC4.

Par ailleurs, l'emplacement réservé BP001 prévu pour un bassin de rétention est supprimé car plus nécessaire du fait des aménagements déjà réalisés.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :



. Eiffage avenue Viton

Demande de scinder le zonage de la parcelle en UC4 et UEb2 au lieu de classer l'ensemble en UC4 comme proposé dans la modification 3.

La Métropole ne se prononce pas pour le moment.

La commission est favorable à ce projet qui permettrait de mixer logements et activités économiques.

Il correspond à la demande de la Mairie de secteur, répond au besoin de logements et se situe à proximité des grands axes et est desservi par les transports en commun.

. Quartus Ensemblier

Cette société se propose de construire des logements sociaux et locatifs intermédiaires sur un terrain au sein de l'OAP "Extension de Château-Gombert".

Cette demande impliquerait un changement de zonage d'AU3 vers UCt2.

La Métropole émet un avis défavorable.

La commission pense que cette demande peut être une réponse au besoin actuel de logements, à étudier lors de la 4^{ème} modification du PLUi dans le cadre d'une procédure spéciale relative à l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

. Groupe Maurin

Réseau multi-marques de concessionnaires automobiles qui s'est porté acquéreur de deux tènements fonciers situés sur le territoire de la commune de Marseille, respectivement situés 310, chemin de l'Armée d'Afrique 13010 (anciens établissements Cabus et Raulot d'une superficie de 12 570 mètres carrés) et 139, boulevard Mireille Lauze .

Son objectif est d'implanter sur les deux sites actuellement en friches et fortement pollués, des concessions automobiles.

Or, les zonages de ces terrains et leurs règlements respectifs ne permettent pas la réalisation des projets envisagés dans la mesure où le commerce y est limité.

La zone a actuellement une vocation industrielle mais il semble n'y avoir aucune entreprise candidate au développement d'activités de ce type.

Le groupe Maurin souhaite que soit procédé à une modification de zonage et/ou des règlements des zones UEb1m et UEb2m afin que les deux projets d'implantation de concessions automobiles soient rendus possibles.

La Métropole ne se prononce pas pour le moment.

La commission pense que ces modifications permettraient la suppression de deux importantes zones à l'abandon et un développement économique du secteur.

6.8. SAINT-LOUIS SUCRE

Le projet de reconversion du site Saint-Louis Sucre, se situe dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille, au sein d'un secteur en pleine mutation dans le prolongement de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée.

L'emprise opérationnelle de ce projet se développe sur 5,8 ha et correspond à la partie sud de l'ancien site industriel de raffinage de sucre.

Le projet consiste en la construction de studios de cinémas, activités périphériques (fabrication de décors, de costumes...) et activités annexes (accueil public, accueil clientèle, restauration et hébergement) avec une création d'emplois estimée à 800.

Les porteurs de projet demandent :

- de modifier la zone UEa pour permettre la réalisation d'équipements recevant du public pour le programme de « Cité du Cinéma » ;
- d'autoriser la réalisation d'"Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (dans la destination "Commerce et activité de service") pour permettre un petit magasin-buvette de vente de « goodies » en lien avec le musée ;
- d'autoriser la réalisation d'activités de "Restauration", "Hébergement hôtelier et touristique" pour les artistes (dans la destination "Commerce et activité de service") en dehors des pôles de vie ;
- de porter la hauteur des constructions de 18 m à 30 m.

Les observations du public

Avec 60 observations positives, le public réserve un excellent accueil à ce projet.

La réponse de la Métropole

La Métropole réserve sa réponse et attend l'avis de la ville de Marseille.

L'avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête souligne la qualité du projet, position partagée par le public. Ce projet devrait contribuer à la redynamisation du quartier en complémentarité avec l'action engagée par Euroméditerranée.

Il nécessite néanmoins la prise en compte dans le règlement de la possibilité d'accueillir du public et d'offrir des capacités de restauration et d'hébergement.

Avis favorable.

6.9. L'OAP « CITÉ RADIEUSE - SAINTE ANNE - BOULEVARD MICHELET »

Inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, la Cité radieuse est une œuvre architecturale à part entière, créative et avant-gardiste, comportant 337 appartements. Se trouvent également dans le périmètre la Villa Lucia, le château de Sainte Anne au sein d'un domaine de 28 hectares.

Ce quartier résidentiel est idéalement placé, proche du centre et bien desservi par les transports en commun.

Le projet de la Métropole consiste à :

- construire des logements d'une certaine hauteur ;
- créer une « voie douce » sur l'emprise du domaine de la Villa Lucia ;
- s'approprier la voirie de la copropriété « Avenue Guy de Maupassant » ;