

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 28 juin 2013

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 133 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Zaven ALEXANIAN - Christian AMIRATY - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Jean-Louis BONAN - Sylvia BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Joëlle BOULAY - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Vincent BURRONI - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Suzanne CENTINO - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Patricia COLIN - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Nicole DESMATS - Eric DIARD - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - Gérard FERREOL - Jean-Pierre FOUQUET - Mireille FOURNERON - Magali GARDE - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Gérard GUISSANI - Robert HABRANT - Paul HUBAC - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Abdelwaab LAKHDAR - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Michel LO IACONO - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Guillaume MACHERAS DE MONTILLET - Christophe MADROLLE - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Myriam MALLIA - Christophe MASSE - Henri MATTEI - Martine MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Jean-Louis MOULINS - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Jérôme ORGEAS - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Marie-José PEREZ - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre RAVOUX - Jean-Louis RIVIERE - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Gérard SBRAGIA - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Paul SORGE - Bernard SUSINI - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Guy TEISSIER - Lachraf TIMEZOUIKHT - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMBROSINO représenté par Christian MAYADOUX - Sylvie ANDRIEUX représentée par Jean-Pierre RAVOUX - Jean-luc BENNAHMIAI représenté par Lachraf TIMEZOUIKHT - Gérard BISMUTH représenté par Marie-Madeleine PANCHETTI - Xavier CACHARD représenté par Jean-Marc BENZI - Jean-François DENIS représenté par Jean BRUNEL - Eric DI MECO représenté par Albert LAPEYRE - François FRANCESCHI représenté par Christophe MASSE - France GAMERRE représentée par Eugène CASELLI - Bruno GILLES représenté par Martine VASSAL - Haouaria HADJ CHICK représentée par Joël DUTTO - Laurence JOUANDON représentée par Guy PONTOUS - Mourad KAHOUl représenté par Myriam SALAH-EDDINE - Patrick MAGRO représenté par André MOLINO - Bernard MOREL représenté par François-Noël BERNARDI - Renaud MUSELIER représenté par Laure-Agnès CARADEC - Christine ORTIZ représentée par Frédéric DUTOIT - Frédéric OUNANIAN représenté par Michel ILLAC - Gilles PAGLIUCA représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - Gerard PEPE représenté par Marie-Thérèse CARDONA - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Jean-Pierre REPIQUET représenté par Antoine LORENZI - Philippe SAN MARCO représenté par Tahar RAHMANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Roland BLUM.

Signé le 28 Juin 2013
Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2013

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

AEC 008-384/13/CC

**■ Création d'une Zone d'Aménagement Différé - ZAD - à Château Gombert a
Marseille 13ème arrondissement
DUF 13/9988/CC**

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de Communauté le rapport suivant :

Le territoire de Château Gombert, dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille, a connu une urbanisation importante étalée sur près de trois décennies.

En créant la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Technopôle de Château Gombert, la Ville de Marseille a orienté l'aménagement d'un secteur de 180 hectares vers une vocation de mixité. Les objectifs de la Ville, pour ce territoire, étaient, en effet, double :

- * une vocation de technopôle visant à accueillir des universités, grandes écoles, laboratoires de recherche, centres de formation et entreprises,
- * une vocation d'habitat pour créer un nouveau quartier de ville.

Parallèlement et en dehors de cette démarche opérationnelle, le quartier de Château Gombert s'est lui aussi développé au rythme d'initiatives privées consistant majoritairement en opérations de logements sous forme de lotissements ou de simples opérations individuelles dans une logique du coup par coup génératrice d'un espace périurbain où se juxtaposent les résidences sans liens entre elles ou avec l'espace public.

La cohérence d'organisation entre le noyau villageois, le développement urbain d'initiative privée et le technopôle dont l'aménagement est bien avancé, nécessite de mettre en œuvre les liens entre ces territoires aux fonctionnements distincts.

Sur la base des réflexions déjà construites, il apparaît nécessaire de proposer un développement urbain sur un secteur situé entre le technopôle et le village, approximativement limité à l'ouest par l'avenue de Château Gombert, au sud par la future voie départementale LINEA et au nord par le boulevard Bara. L'aménagement du Technopôle arrivant prochainement à son terme une intervention publique sur ce territoire permettra d'assurer un développement urbain cohérent, d'ouvrir un nouveau territoire aux activités et à du logement et d'agir sur les problématiques repérées dans les zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation.

Par délibération du 25 juin 2012, la Ville a approuvé, un périmètre d'études préalables à la création d'une ZAC dont les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement peuvent être déclinés de la façon suivante :

- * mettre en œuvre un projet d'aménagement et de développement urbain durable prenant en compte les richesses patrimoniales et environnementales du site ainsi que la proximité immédiate du technopôle de Château Gombert et la nécessité de le développer,
- * favoriser une occupation mixte, activités/habitat,

Signé le 28 Juin 2013
Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2013

- * accorder une place particulière au paysage,
- * compléter le programme des équipements publics existants, ou restant à créer, dont la réalisation est prévue dans le cadre du technopôle,
- * proposer un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis,
- * améliorer les déplacements en créant des voies de distribution et de maillage ainsi que des cheminements pour les modes doux, résoudre autant que possible les dysfonctionnements urbains,
- * asseoir les objectifs environnementaux du futur PLU de Marseille,
- * lancer la réalisation des infrastructures nécessaires à la viabilisation et au développement de la zone et à une amélioration de la desserte des secteurs construits récemment.

Dans le cadre de cette démarche et compte tenu des tensions foncières existantes sur ce territoire, il convient dès à présent de mettre en œuvre une stratégie foncière fondée sur de la veille et de l'anticipation autour des périmètres à enjeux identifiés sur le secteur de Château Gombert.

A ce titre, par délibération du 25 mars 2013, le Conseil Municipal de Marseille a approuvé une convention d'intervention foncière en phase Anticipation / Impulsion sur Château Gombert avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur afin de mettre en place une veille foncière permettant de préparer par anticipation les conditions de mise en œuvre de futurs projets d'aménagement sur ce secteur de la ville dans l'optique d'y réaliser des programmes comprenant habitat mixte, activités et équipements publics.

Afin de permettre la maîtrise du développement urbain et de stopper la spéculation foncière, le législateur a mis à disposition du détenteur du Droit de Préemption Urbain un outil adapté défini aux articles du Code de l'Urbanisme, la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) d'une durée de 6 ans.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole est actuellement titulaire de plein droit du droit de préemption sur ce secteur.

Dans ce cadre, à la demande de la Ville de Marseille, il convient de saisir Monsieur le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône afin de créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le périmètre localisé sur le plan annexé au bénéfice de la Ville de Marseille et de déterminer d'ores et déjà par voie d'arrêté le périmètre provisoire de la zone afin d'ouvrir à la commune le Droit de Préemption Urbain dans un souci d'opportunité immédiate.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- Le Code de L'Urbanisme
- L'arrêté préfectoral du 7 Juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération du 28 juin 2013 sur les conditions d'exercice sur le Droit de Préemption Urbain de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole sur le territoire de la Ville de Marseille.

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il apparaît opportun de demander à Monsieur le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône, la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le secteur de Château-Gombert au bénéfice de la Commune de Marseille et d'instituer cette dernière titulaire du Droit de Préemption Urbain sur ce secteur afin de permettre la maîtrise du développement urbain de ce secteur.

Signé le 28 Juin 2013
Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2013

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est demandé à Monsieur le Préfet de Région, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône :

- de prendre un arrêté créant une Zone d'Aménagement Différé sur le secteur de Château Gombert suivant l'état parcellaire et la délimitation annexé à la présente délibération.
- de prendre un arrêté délimitant d'ores et déjà un périmètre provisoire de cette Zone d'Aménagement Différé dans un souci d'opérationnalité immédiate ;
- de désigner la Commune de Marseille comme le titulaire du Droit de Prémption Urbain dans le périmètre provisoire puis définitif de la Zone d'Aménagement Différé ;

Article 2 :

Est délégué à la Ville de Marseille, en application de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme, le Droit de Prémption Urbain sur les périmètres provisoires et définitifs de la Zone d'Aménagement Différé sur le secteur de Château-Gombert.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué
à L'Aménagement de l'espace communautaire

Patrick MAGRO

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Aménagement de l'espace communautaire

Claude VALLETTE

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI