

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

Séance du 13 décembre 2013

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 121 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Zaven ALEXANIAN - Michel AMBROSINO - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-luc BENNAHMIA - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Jean-Pierre BERTRAND - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Claude DAUMERGUE - Jean-François DENIS - Nicole DESMATS - Eric DIARD - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - Gérard FERREOL - Jean-Pierre FOUQUET - France GAMERRE - Magali GARDE - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Gérard GUISSANI - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Eric LE DISSES - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - René MALLEVILLE - Christophe MASSE - Henri MATTEI - Martine MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Lucien MERLENGHI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Yves MORAIN - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Jérôme ORGEAS - Christine ORTIZ - Frédéric OUNANIAN - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Gérard PEPE - Marie-José PEREZ - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre RAVOUX - Jean-Louis RIVIERE - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Philippe SAN MARCO - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - Guy TEISSIER - Lachraf TIMEZOUKHT - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Stéphane VENTRE - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gérard BISMUTH représenté par Alain LAURENS - Sylvia BONIFAY représentée par Pascal GILLET - Joëlle BOULAY représentée par Olivier AGULLO - Vincent BURRONI représenté par Gérard GRAUGNARD - Xavier CACHARD représenté par Robert HABRANT - Suzanne CENTINO représentée par Patrick GHIGONETTO - Patricia COLIN représentée par Corinne LEGAL - Alain CROCE représenté par Marc POGGIALE - Eric DI MECO représenté par Maxime TOMMASINI - Mireille FOURNERON représentée par Jacqueline MAURIC - François FRANCESCHI représenté par Jean VIARD - Jean-Claude GAUDIN représenté par Laure-Agnès CARADEC - Mourad KAHOUK représenté par Stéphane VENTRE - Abdelwaab LAKHDAR représenté par Patrick MAGRO - Laurent LAVIE représenté par Guy PONTOUS - Guillaume MACHERAS DE MONTILLET représenté par Danielle MILON - Robert MALATESTA représenté par Marie-Madeleine PANCHETTI - Myriam MALLIA représentée par Michelle GUEYDAN - Patrick MENNUCCI représenté par Eugène CASELLI - Jean MONTAGNAC représenté par Gérard FERREOL - Bernard MOREL représenté par Alexandre BIZAILLON - Sylvie NESPOULOUS représentée par Jean-Pierre FOUQUET - Gilles PAGLIUCA représenté par Jean-Marc BENZI - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Jean-Pierre REPIQUET représenté par Magali GARDE - Antoine ROUZAUD représenté par Christophe MASSE - Bernard SUSINI représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sabine BERNASCONI - Martine GOELZER - Paul HUBAC - Laurence JOUANDON - Michel LO IACONO - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Arlette SALVO - René TAVERA.

Signé le 13 Décembre 2013
Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 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 015-880/13/CC

■ Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) à Septèmes-les-Vallons dans le secteur Ouest Haute Bédoule
DUFSV 13/10842/CC

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

Aujourd'hui, tant au regard des orientations générales définies par le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2012, que des objectifs fixés en 2012 par le Programme Local de l'Habitat pour la période 2012-2018, il devient nécessaire de se mobiliser pour un développement urbain équilibré entre les différentes fonctionnalités, maîtrisé et durable apportant à la population une offre de logements diversifiée, qualitative et en quantité suffisante associé à une amélioration du fonctionnement urbain. En effet, le Schéma de Cohérence Territoriale prévoit la création de 80 000 nouveaux logements sur le territoire communautaire à l'horizon 2030 répartis entre les communes en fonction des potentialités (contraintes physiques, potentialités foncières et qualité de la desserte notamment). Quant au Programme Local de l'Habitat, il fixe un objectif de production de 108 logements par an sur la commune de Septèmes-les-Vallons.

La création d'un périmètre de zone d'aménagement différé sur le secteur Haute Bédoule Ouest permettra d'utiliser les potentialités de cette zone et de concrétiser son urbanisation dans le cadre d'une politique locale de l'habitat au service de la production de logements conformément aux objectifs définis sur le territoire. La concrétisation de projets sur le périmètre se fera sur les périodes 2018-2024 puis 2024-2030 du Programme Local de l'Habitat.

Le secteur Ouest Haute Bédoule, correspondant au zonage AU1 du Plan Local d'Urbanisme, représente environ 11 hectares et une cinquantaine de parcelles. Elle est située en limite de secteurs de typologies variées. Sa limite nord longe la commune des Pennes Mirabeau au niveau de la Carrère des Arlésiens, située sur le territoire pennois et relevant de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix, qui est l'une des deux voies desservant la zone. Ce secteur de crête est classé en espace boisé classé (environ 2.3 hectares) côté septémois. Côté pennois, la crête en limite est en zone naturelle. En limite ouest et sud, se situent des zones urbanisées de type d'habitat individuel avec notamment les Castors Isabella et le Hameau Saint Laurent. En limite est s'étend une zone à vocation d'équipement médical, sanitaire, social et paramédical où est bâtie une maison de retraite. Face à ces typologies variées et considérant le positionnement géographique en limite de la ville des Pennes Mirabeau, l'anticipation de l'urbanisation de la zone se révèle indispensable pour aboutir à une bonne intégration à l'environnement immédiat et à un fonctionnement urbain cohérent. Dans ce périmètre de zone d'aménagement différé, une attention particulière sera portée aux espaces naturels : les espaces naturels seront maintenus ou compensés, les zones arables seront respectées.

Signé le 13 Décembre 2013
Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

Cette zone est quasiment libre d'occupation, composée de terrains de plein champs ou en friche, son intérêt paysager est pour l'instant préservé. Ce phénomène s'explique par une absence de réseaux desservant la zone : la desserte routière est limitée (la Carrère des Arlésiens au nord et le chemin du Pigeonnier à l'est pour lequel toutefois un emplacement réservé pour élargissement existe), il n'existe pas de desserte en eau potable ni de réseau d'assainissement collectif alors même que les sols s'avèrent inaptes à l'assainissement autonome sur la majeure partie de la zone.

Le choix d'évolution de cette zone dans les documents d'urbanisme communaux successifs s'est appuyé sur la prise en compte de ces éléments de topographie, de desserte et de réseaux, d'occupation et de contexte immédiat afin de constituer une réserve foncière dédiée à l'habitat et d'anticiper son urbanisation par une réflexion d'aménagement préalable. Ainsi, sous l'empire du Plan d'Occupation des Sols, cette zone NB1 n'avait pas vocation à être renforcée au vu de la capacité insuffisante des réseaux. En 2007, lors du passage au Plan Local d'Urbanisme, cette zone a été classée en AUH2 où l'urbanisation était subordonnée à la réalisation préalable des réseaux au travers d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Dans les deux documents, des surfaces minimales de terrains avaient été définies afin de réduire l'impact paysager des constructions. En 2010, aucune urbanisation cohérente n'ayant pris forme, la zone a été classée en AU1 dite à urbanisation différée à la modification ou à la révision du Plan Local d'Urbanisme qui fera l'objet au préalable d'une réflexion d'aménagement d'ensemble.

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

A ce titre, par délibération du 3 juin 2010, le Conseil Municipal de Septèmes-les-Vallons a approuvé une convention multi site d'intervention foncière en phase Anticipation 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 les secteurs de la commune 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 commune de Septèmes-les-Vallons, 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 commune de Septèmes-les-Vallons 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 ;

Signé le 13 Décembre 2013
Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

- La délibération du 28 juin 2013 sur les conditions d'exercice du droit de préemption urbain de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole sur le territoire de la Ville de Marseille ;
- La délibération AEC 006-654/12/CC du 31 octobre 2013 portant approbation de la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme de Septèmes-les-Vallons ;

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 Ouest Haute Bédoule au bénéfice de la commune de Septèmes-les-Vallons 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 ;

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 Ouest Haute Bédoule suivant l'état parcellaire et la délimitation annexés 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 Septèmes-les-Vallons comme titulaire du droit de préemption urbain dans le périmètre provisoire puis définitif de la Zone d'Aménagement Différé.

Article 2 :

Est délégué à la commune de Septèmes-les-Vallons, en application de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme, le Droit de préemption urbain sur les périmètres de la Zone d'Aménagement Différé sur le secteur Ouest Haute Bédoule.

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

Signé le 13 Décembre 2013
Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole
AEC 015-880/13/CC

Eugène CASELLI

Signé le 13 Décembre 2013
Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013