

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

Séance du 10 avril 2015

Monsieur Guy TEISSIER, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 106 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Robert ASSANTE - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Roland BLUM - Nicole BOUILLLOT - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Eric DIARD - Nouriati DJAMBAE - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Samia GHALI - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - André GLINKA-HECQUET - José GONZALES - Régine GOURDIN - Marcel GRELY - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Nathalie LAINE - Albert LAPEYRE - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Guy MATTEONI - Danielle MILON - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Guy PONTOUS - Véronique PRADEL - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Sandra SALOUM-DALBIN - Guy SAUVAYRE - Isabelle SAVON - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - EMMANUELLE SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Colette BABOUCHEAN représentée par Michèle EMERY - Solange BIAGGI représentée par Gérard CHENOZ - Patrick BORE représenté par Danielle MILON - Valérie BOYER représentée par Isabelle SAVON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Samia GHALI - Michel DARY représenté par Lisette NARDUCCI - Emilie DOURNAYAN représentée par Christophe DE PIETRO - Josiane FOINKINOS représentée par Nicole BOUILLLOT - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Jean-Pierre GIORGI représenté par Marlène PREVOST - Martine GOELZER représentée par Véronique PRADEL - Vincent GOMEZ représenté par Marc LOPEZ - Albert GUIGUI représenté par Josette VENTRE - Bernard JACQUIER représenté par Carine ROGER - Martine MATTEI représentée par Karim GHENDOUF - Patrick MENNUCCI représenté par Louisa HAMMOUCHE - Richard MIRON représenté par Albert LAPEYRE - André MOLINO représenté par Sophie CELTON - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric COLLART - Daniel NAVARRO représenté par Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Jérôme ORGEAS représenté par Roland GIBERTI - Marc POGGIALE représenté par Michel ILLAC - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Dominique TIAN représenté par René BACCINO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pierre BAUMANN - Jean-Louis BONAN - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Dominique DELOURS - Marie MUSTACHIA - Stéphane RAVIER - Karim ZERIBI.

Signé le 10 Avril 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 13 avril 2015

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 001-941/15/CC

■ Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU) - Secteur montée de l'étoile - Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Marseille
DUFSV 15/12925/CC

Monsieur le Président de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du commissaire rapporteur soumet au Conseil de Communauté le rapport suivant :

Par arrêté du 4 novembre 2014, le Président de la Communauté urbaine de Marseille Provence Métropole a engagé la procédure de modification n°2 du PLU de la Ville de Marseille.

L'un des objets de cette procédure vise à ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser (AU) du secteur dit de « *La Montée de l'Etoile* ».

Or, aux termes du dernier alinéa de l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, entrée en vigueur le 24 mars 2014, la modification du PLU ayant pour objet d'ouvrir une zone à l'urbanisation doit être précédée d'une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent, afin de justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité d'un projet dans ces zones.

Il est donc demandé au Conseil de Communauté de bien vouloir prendre une délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit de « *La Montée de l'Etoile* » au regard des capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées de la Ville de Marseille et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones.

Eléments de contexte

Le PLU de ville de Marseille a été approuvé par délibération du conseil de communauté le 28 juin 2013.

Les études réalisées au moment de l'élaboration du PLU ont abouti à classer le secteur dit de la « *Montée de l'Etoile* » en zone AU.

En effet, ce classement se justifie, notamment, en raison de la proximité de ce secteur au technopole de Château-Gombert, lui permettant ainsi de présenter un fort potentiel de développement.

En outre, d'une superficie de 6.59 ha, le secteur en cause s'inscrit dans l'orientation d'aménagement n°16, intitulée « *La Montée de l'Etoile* », notamment au travers des points suivants:

- Aller vers un équilibre entre constructibilité et protection de l'armature paysagère ;
- Créer un équipement central et des projets collectifs en lien avec la nature afin de conforter une vocation collective autour d'un espace public ;
- Ouvrir le site aux quartiers pour limiter l'effet d'isolement.

Ce secteur peut donc être ouvert, à l'urbanisation, dès lors que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet le justifient.

Signé le 10 Avril 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 13 avril 2015

Sur les capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones déjà urbanisées de la ville

Le territoire urbain de la ville de Marseille s'étend sur 14 000 hectares pour une population d'environ 850 000 habitants, encore amenée à croître.

Face à cette croissance démographique et aux fins de répondre à un marché immobilier devenu très tendu, la collectivité a impulsé une production de logements très dynamique (+ de 30 000 logements en dix ans).

Cette intervention publique s'est, notamment, réalisée au travers d'opérations publiques croissantes, comme les zones d'aménagement concertées.

En outre et en cohérence avec le programme local de l'habitat adopté par MPM le 14 décembre 2012, la ville de Marseille a lancé de grands projets de renouvellement urbain portant sur la réalisation de projets immobiliers collectifs en vue de garantir aux marseillais une offre diversifiée de logements.

Après analyse des secteurs urbanisables de la ville, il s'avère que ce secteur apparaît comme le plus opportun pouvant permettre la réalisation d'un programme de logements dense et diversifiés en cohérence avec les orientations du PLU et du PLH.

D'ailleurs, la partie concernée par l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est située dans le prolongement de la ZAC de Château-Gombert, qui accueille plus de trois mille logements.

Il apparaît donc opportun d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur de sorte à créer un lien avec la ZAC de Château-Gombert.

Sur la faisabilité opérationnelle du projet

Le secteur concerné est desservi, régulièrement et de manière suffisante, par :

- deux axes routiers d'importance comme l'avenue de la Croix-Rouge et la rue Albert Einstein reliés par une multitude d'axes routiers, de moindre importance ;
- les transports en commun (métro, bus, ...).

Il se situe à proximité de la ZAC Château-Gombert et bénéficie de nombreux équipements de proximité, de commerces et de services.

Enfin, le secteur est desservi par un réseau d'assainissement et d'eau potable.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de la « *Montée de l'Etoile* » est donc indispensable pour atteindre les objectifs de diversification de l'offre déterminée par le PLU de la Ville de Marseille et le PLH.

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 l'Urbanisme et plus particulièrement son article L. 123-13-1 ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- Le plan local d'urbanisme de la ville de Marseille approuvé par délibération du conseil de communauté le 28 juin 2013;

Signé le 10 Avril 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 13 avril 2015

- L'arrêté du président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole en date du 4 novembre 2014 engageant la modification n°2 d'ordre général du plan local d'urbanisme de la commune de Marseille ;
- Le courrier de la Ville de Marseille du 30 mars 2015 sollicitant l'ouverture à l'urbanisation de la zone montée de l'étoile « A Urbaniser ».

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'une modification d'ordre général a été engagée par arrêté le 4 novembre 2014 ;
- Qu'il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU de la « Montée de l'Etoile » ;
- Que cette ouverture à l'urbanisation est justifiée aussi bien au regard des capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées de la Ville de Marseille mais aussi de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones ;
- Que, après analyse des secteurs urbanisables de la Ville, le secteur de la « Montée de l'Etoile » apparaît comme pouvant permettre la réalisation d'un programme de logements dense et diversifiés en cohérence avec les orientations du PLU et du PLH ;
- Qu'en effet, le secteur de la « Montée de l'Etoile » est un secteur identifié comme prioritaire, d'une part pour répondre à la nécessité de produire du logement et d'autre part pour assurer la structuration des espaces paysagers et naturels ;
- Qu'enfin, le secteur de la « Montée de l'Etoile » est desservi par la voirie et des réseaux de transport réguliers et suffisants et bénéficie de nombreux équipements de proximité, de commerces et de services.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article unique :

Sont approuvés les motifs ainsi que les justifications tels qu'exposés ci-avant ainsi que l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la « Montée de l'Etoile », faisant l'objet de la modification n°2 du PLU de la ville de Marseille

Pour Visa,
La Vice-Présidente Déléguée
Urbanisme – PLUI - Aménagement communautaire

Laure-Agnès CARADEC

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

Guy SAUVAYRE

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

Guy TEISSIER

Signé le 10 Avril 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 13 avril 2015