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

Séance du 21 décembre 2015

Monsieur Guy TEISSIER, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 117 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Robert ASSANTE - Colette BABOUCHEAN - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Patrick BORE - Nicole BOUILLLOT - Valérie BOYER - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Eric DIARD - Nourati DJAMBAE - Emilie DOURNAYAN - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - André GLINKA-HECQUET - Vincent GOMEZ - José GONZALES - Marcel GRELY - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Véronique PRADEL - Marlène PREVOST - Stéphane RAVIER - 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 - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre GIORGI représenté par Marlène PREVOST - Martine GOELZER représentée par Véronique PRADEL - Régine GOURDIN représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie GRIGORIAN représentée par Andrée GROS - Nathalie LAINE représentée par Lionel VALERI - Laurent LAVIE représenté par Grégory PANAGOUDIS - Christophe MASSE représenté par Eugène CASELLI - Patrick Mennucci représenté par Samia GHALI - Marine PUSTORINO représentée par Laure-Agnès CARADEC - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Claudette MOMPRIVE - Maxime TOMMASINI représenté par Daniel HERMANN - Cédric URIOS représenté par Roland MOUREN - Patrick VILORIA représenté par Guy MATTEONI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BENEDETTI - Jacques BESNAÏNOU - Laurent COMAS - Yann FARINA - Bruno GILLES - Roland POVINELLI.

Signé le 21 Décembre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 22 Décembre 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 015-1600/15/CC

**■ Instauration d'un sursis à statuer sur le périmètre des espaces économiques de l'avenue des Peintres Roux à Marseille, 12ème arrondissement
DUFSV 15/13897/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 SCOT approuvé en juin 2012 recommande la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste et anticipatrice, en particulier sur les territoires de projets identifiés parmi lesquels la Vallée de l'Huveaune.

Par délibération du 3 juillet 2015, a été approuvée la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste et transversale portant prioritairement sur des acquisitions de foncier à vocation économique et permettant le financement des charges induites par son aménagement.

En effet, l'offre foncière et immobilière de Marseille Provence Métropole pour les activités productives, artisanales et logistiques reste pour l'avenir très déficitaire en particulier à Marseille, et fait régulièrement l'objet de spéculation.

C'est pourquoi dès 2012 des travaux de prospective foncière ont été réalisés sur l'ensemble des espaces économiques de la Vallée de l'Huveaune pour déterminer des sites à prioriser en fonction de leur potentiel foncier et de leur mutabilité à moyen ou long termes.

Ce foncier est mis en veille et peut faire l'objet de préconisations pour garantir en fonction de ses caractéristiques une mobilisation optimale en accord avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marseille, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) les travaux du PLU intercommunal et le schéma de référence de la Vallée de l'Huveaune en cours qui ont pour objectif d'impulser une dynamique de développement durable privilégiant le renouvellement urbain.

Le Schéma de référence de la Vallée de l'Huveaune a été lancé en décembre 2014 par Marseille Provence Métropole. Il s'inscrit dans les orientations fixées par le SCOT pour ce territoire, et fait suite aux travaux du référentiel foncier sur ce territoire. L'objectif de cette démarche innovante est de partager, avec l'ensemble des acteurs présents dans la vallée, le diagnostic et les enjeux. Mais surtout, il vise à se doter d'une vision commune à moyen et long termes, afin de mieux coordonner les actions publiques comme privées. Il sera composé d'un plan et d'une feuille de route définissant les actions à court terme.

Parmi les sites retenus dans le cadre, des travaux de prospective foncière susvisés, le corridor constitué par les espaces économiques bordant l'avenue des Peintres Roux, situé entre le rond-point Marius Ferrat et la limite Nord de la ZAC Valentine, a été ciblé comme mutable au regard du potentiel foncier caractérisé par la sous-densification de certaines parcelles et par l'impact de l'occupation discordante avec les règles du zonage économique du PLU de Marseille en vigueur.

Une convention tripartite d'intervention foncière a été approuvée en juin 2013 avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA), la Ville de Marseille et la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole sur l'ensemble des zones économiques de la Vallée de l'Huveaune. Elle permet de conduire dès à présent une action foncière en phase d'anticipation sur le site du corridor des Peintres Roux.

Parallèlement, une réflexion a été lancée auprès de l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise (AgAM) afin de déterminer les principaux enjeux de ce secteur qui constitue l'une des entrées de Marseille Est.

Ce secteur se situe dans l'espace économique majeur de la Vallée de l'Huveaune, dans une zone complexe à la vocation commerciale très marquée sur la Valentine. Le PLU en vigueur de la ville de Marseille prévoit le long de l'avenue des Peintres Roux, au nord de la zone à vocation commerciale UEce à requalifier, une mutation économique avec un zonage UEt favorable au développement polyvalent d'activités et de bureau. Le PLU conforte également le noyau villageois de la Valentine en zone UBp et UBt2 propice à la protection des formes urbaines de faubourg

Néanmoins, l'image du corridor est fortement caractérisée par une faible qualité architecturale, une juxtaposition aléatoire de bâtiments sans cohérence d'ensemble, des grandes aires imperméabilisées pour la voiture et l'omniprésence de panneaux publicitaires.

La veille foncière et les réflexions engagées sur ce site conduisent donc aujourd'hui aux constats suivants :

- la pression foncière est confirmée par des mouvements récents immobiliers ou relevant du droit des sols.
- la rationalisation des espaces économiques et l'évolution de l'avenue des Peintres Roux vers un Boulevard urbain multimodal impliquent la coordination des politiques publiques pour en assurer la réussites des mutations.
- la requalification de l'avenue doit s'inscrire à l'horizon de la rocade L2 et de la livraison de la halte ferroviaire de la Barrasse dans un cadre élargi, Une approche plus globale permettra d'intégrer notamment la recherche de nouvelles formes urbaines économiques et un traitement plus favorable à la pratique des modes doux.

Aussi, dans le cadre de la convention tripartite susvisée, la ville de Marseille et la Communauté urbaine MPM ont sollicité l'EPF PACA pour le lancement d'une étude préalable de faisabilité afin de définir le projet de restructuration et de déterminer le type et les modalités d'une opération publique d'aménagement qui permettent de répondre aux enjeux et besoins dégagés.

C'est pourquoi, compte tenu du potentiel foncier à valoriser, de la pression foncière constatée, des réflexions portant sur les caractéristiques et les enjeux d'aménagement d'ensemble du site des espaces économiques du corridor des Peintres Roux, et de la possibilité offerte à l'administration d'utiliser le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement prise en considération, il y a lieu :

- de prendre en considération la mise à l'étude de l'opération d'aménagement (article R111.47 du Code de l'urbanisme).
- de délimiter le périmètre correspondant qui comprend les terrains concernés par le sursis à statuer (article L 111-10 du Code de l'urbanisme) et par cette étude.

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 ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;

Signé le 21 Décembre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 22 Décembre 2015

- Les articles L 110-10 et R 111-47 du Code de l'urbanisme ;
- La délibération AEC 009-398/12/CC du 29 juin 2012 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Marseille Provence Métropole ;
- La délibération AEC 001-377/13/CC du 28 juin 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Marseille ;
- La délibération DEV 003-452/13/CC du 28 juin 2013 approuvant la convention d'intervention foncière conclue avec l'Etablissement Public Foncier PACA et la Ville de Marseille relative au référentiel foncier des espaces économiques de la Vallée de l'Huveaune ;
- La Délibération DTUP 001-356/13/CC du 28 juin 2013 approuvant le Plan de Déplacements Urbains de Marseille Provence Métropole ;
- La délibération AEC 002-378/12/CC du 28 juin 2013 approuvant le Document d'Aménagement Commercial (DAC) de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération AEC 001-1114/15/CC du 3 juillet 2015 approuvant la mise en oeuvre de la stratégie foncière de Marseille Provence Métropole – Approbation de la création d'une autorisation de programme pour la politique stratégie foncière.

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur, Considérant

- Que le site des espaces économiques bordant l'avenue des Peintres Roux présente un potentiel foncier mutable et fait l'objet d'une pression foncière confirmée par des mouvements récents.
- Qu'il est nécessaire d'articuler les réflexions autour d'un enjeu double : rationalisation des espaces économiques et évolution du corridor vers un boulevard urbain multimodal.
- Qu'il est demandé à l'EPF de lancer une étude préalable de faisabilité afin de définir un projet de restructuration et de déterminer le type et les modalités d'une opération publique d'aménagement qui permette de répondre aux enjeux et besoins.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est prise en considération, la mise à l'étude d'une opération d'aménagement sur le site des espaces économiques bordant l'avenue des Peintres Roux, dans le cadre de la convention d'intervention foncière tripartite conclue avec la ville de Marseille et l'EPF PACA.

Article 2 :

Est approuvée la délimitation du périmètre joint en annexe qui comprend les terrains concernés par le sursis à statuer prévu par l'article L 111-10 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce périmètre correspond au site susvisé et concerné par l'étude de faisabilité.

Article 3 :

Le sursis à statuer pourra être opposé dans ce périmètre sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement du site.

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