

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

LANCEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE CONFIÉE À L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PACA POUR RÉSERVE FONCIÈRE SUR LE SITE HISTORIQUE DUCLOS À SEPTÈMES-LES-VALLONS.

La Ville de Septèmes-les-Vallons, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etablissement Public Foncier PACA mènent une action partenariale sur le secteur stratégique du centre-ville/Gare situé en continuité du noyau villageois, le long de l'avenue du 8 mai 1945, un des axes structurants de la commune proche du pôle d'échanges et de la gare.

Ce périmètre localisé au cœur de la démarche Eco Quartier, initiée par la commune, abrite un ancien site industriel « Duclos » d'environ 15 ha qui représente un secteur d'enjeu important pour le développement urbain de la commune à l'horizon 2020-2030 et notamment dans le cadre de la loi SRU.

La problématique du logement sur le territoire de la commune est marquée par un marché immobilier tendu et un parc social existant insuffisant à renforcer en raison d'une demande croissante d'accès à un logement enregistrée par la commune.

Face à ce constat, la commune souhaite, dans le cadre de la requalification du centre-ville, supprimer l'industrie tout en maintenant la vocation économique du secteur et favoriser une mixité sociale et fonctionnelle par la réalisation d'environ 350 logements, en développant des commerces de proximité venant compléter l'offre commerciale existante.

Par ailleurs, la commune a également identifié la nécessité de créer un groupe scolaire afin de répondre aux besoins des futurs habitants du nouveau quartier.

Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PLUI ont abouti à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'intention qui concerne le secteur centre-ville gare d'environ 24 ha comprenant les terrains de la friche.

Par délibération du 21 décembre 2015, le Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la convention d'intervention foncière en vue de la maîtrise foncière du site de la friche.

Les négociations engagées avec les propriétaires concernés, pour acquérir à l'amiable les parcelles identifiées comme nécessaires à cette opération d'aménagement stratégique pour la commune, n'ont pu aboutir, à ce jour.

C'est pourquoi, la maîtrise publique foncière pourra se faire par voie d'expropriation.

Aussi, il est nécessaire d'approuver le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique dite « réserve foncière » en l'absence de justification de la réalité opérationnelle d'un projet d'aménagement bien arrêté. Sur le secteur stratégique Centre-Ville / Gare sur les parcelles de la friche industrielle historique (cadastrées AR0006, AP0165, AP0168, AP0169, AP0170, AP0014 et AP0015 et AP0006).

Ce qui permettra à la collectivité de prévenir la pression foncière en acquérant les biens à leur valeur d'usage sans compromettre l'usage ultérieur envisagé, dans un souci de gain de temps.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

13359

■ **Lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique confiée à l'Etablissement Public Foncier PACA pour réserve foncière sur le site historique DUCLOS à Septèmes-Les-Vallons.**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Ville de Septèmes-les-Vallons, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etablissement Public Foncier PACA mènent une action partenariale sur le secteur stratégique du centre-ville/Gare situé en continuité du noyau villageois, le long de l'avenue du 8 mai 1945, un des axes structurants de la commune proche du pôle d'échanges et de la gare.

Ce périmètre localisé au cœur de la démarche Eco Quartier, initiée par la commune, abrite un ancien site industriel « Duclos » d'environ 15 ha qui représente un secteur d'enjeu important pour le développement urbain de la commune à l'horizon 2020-2030 et notamment dans le cadre de la loi SRU.

La problématique du logement sur le territoire de la commune est marquée par un marché immobilier tendu et un parc social existant insuffisant à renforcer en raison d'une demande croissante d'accès à un logement enregistré par la commune.

Face à ce constat, la commune souhaite, dans le cadre de la requalification du centre-ville, supprimer l'industrie tout en maintenant la vocation économique du secteur et favoriser une mixité sociale et fonctionnelle par la réalisation d'environ 350 logements, en développant des commerces de proximité venant compléter l'offre commerciale existante.

Par ailleurs, la commune a également identifié la nécessité de créer un groupe scolaire afin de répondre aux besoins des futurs habitants du nouveau quartier.

Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PLUI ont abouti à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'intention qui concerne le secteur centre-ville gare d'environ 24 ha comprenant les terrains de la friche.

Par délibération du 21 décembre 2015, le Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la convention d'intervention foncière en vue de la maîtrise foncière du site de la friche.

Les négociations engagées avec les propriétaires concernés, pour acquérir à l'amiable les parcelles identifiées comme nécessaires à cette opération d'aménagement stratégique pour la commune, n'ont pu aboutir, à ce jour.

C'est pourquoi, la maîtrise publique foncière pourra se faire par voie d'expropriation.

Aussi, il est nécessaire d'approuver le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique dite « réserve foncière » en l'absence de justification de la réalité opérationnelle d'un projet d'aménagement bien arrêté. Sur le secteur stratégique Centre-Ville / Gare sur les parcelles de la friche industrielle historique (cadastrées AR0006, AP0165, AP0168, AP0169, AP0170, AP0014, AP0015 et AP0006).

Ce qui permettra à la collectivité de prévenir la pression foncière en acquérant les biens à leur valeur d'usage sans compromettre l'usage ultérieur envisagé, dans un souci de gain de temps.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole
- La déclaration de la ville de Septèmes-les-Vallons n° 18.10.2019 de projet Centre-Ville / Gare – définition d'une stratégie de maîtrise foncière lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence ;

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que ce périmètre représente un secteur d'enjeu important pour le développement urbain de la commune ;
- Que le lancement d'une déclaration d'utilité publique dite réserve foncière confiée à l'Etablissement Public Foncier PACA permettra à la Métropole Aix-Marseille-Provence de prévenir la pénurie foncière ;
- Que ce projet s'inscrit dans le cadre de la convention d'intervention foncière sur le périmètre du centre-ville Nord de Septèmes-les-Vallons exécutoire à compter du 28 juillet 2016.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique, au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier PACA, dite de réserve foncière sur le site historique DUCLOS à Septèmes-les-Vallons.

Article 2 :

Le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique est autorisé à solliciter l'ensemble des actes nécessaires à l'engagement des procédures et à prendre toutes dispositions y concourant.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS