

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 31 juillet 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - François BERNARDINI - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par François BERNARDINI - Gérard GAZAY représenté par Roland GIBERTI - Danielle MILON représentée par Roland MOUREN - Georges ROSSO représenté par Martine VASSAL.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Bernard DEFLESSELLES - Jean-Pascal GOURNES - Eric LE DISSÈS - Henri PONS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA 004-8194/20/BM

■ Prise en considération du projet d'aménagement sur l'îlot prioritaire "Clovis Hugues Belle de Mai" identifié dans le Projet Partenarial d'Aménagement du Centre-Ville de Marseille

MET 20/15115/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Depuis décembre 2014, la collectivité conduit la mise en œuvre d'un projet urbain structurant sur un territoire de 140 hectares autour des casernes de la Belle de Mai et de la gare Saint-Charles : « Quartiers Libres – Saint-Charles – Belle de Mai ». L'objectif est de valoriser le projet de doublement de la gare Saint Charles en souterrain, et la mutation des casernes, pour engager un développement permettant la transformation et la régénération urbaine d'un territoire central pour Marseille et sa métropole.

Une équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre (architecte, urbaniste, spécialiste de la mobilité, sociologue, programmiste, BET, paysagiste), menée par les architectes-urbanistes Güller&Güller / TVK, accompagne, depuis 2016, la Métropole Aix Marseille Provence pour 10 ans sur le périmètre des 140 ha de Quartiers Libres. Elle préside à la conception d'un projet urbain dans toutes ses composantes : les équipements publics, les espaces publics, la mobilité, l'énergie, le développement économique et l'amélioration de l'offre résidentielle, dans une méthode associant les acteurs du territoire. Un certain nombre d'études et de démarches sont réalisées ou en cours de réalisation sur ces différentes thématiques.

Par ailleurs, un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) pour la requalification et le développement du centre-ville de Marseille a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 20 juin 2019 et signé le 15 juillet 2019 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Etat, et 8 autres partenaires institutionnels.

Signé le 31 Juillet 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 10 août 2020

Son objectif principal est de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine sur un périmètre de 1000 hectares dont fait partie Quartiers Libres.

Ce contrat, conclu pour une durée de 15 ans, prévoit la mise en place d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU), appuyant ainsi la stratégie de développement du centre-ville en vue de traiter la question du mal-logement de manière intégrée. Dans une démarche de projet urbain global, la GOU a comme enjeu d'apporter des réponses en termes d'attractivité résidentielle, de mobilité, de développement économique et commercial et d'offre en équipements publics de proximité. Le périmètre du projet urbain « Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai » représente une grande partie du périmètre retenu pour la mise en œuvre de la GOU.

Un certain nombre d'îlots dégradés ont été repérés dans le PPA comme nécessitant l'intervention prioritaire de la puissance publique, compte tenu de leur état de vétusté, de leur potentiel ou de leur situation stratégique à l'interface d'autres projets structurants : l'îlot « Clovis Hugues-Belle de Mai » compris dans le périmètre de projet Quartiers Libres en est un.

D'une superficie de 2,4 hectares, cet 'îlot prioritaire' recouvre physiquement 4 « sous-îlots » compris entre les rues Despièdes, Louis Mouronval, Belle de Mai, la voie ferrée St-Charles/Arenc, et les rues Levat et Bernard (cf plan en annexe). Il comprend 103 immeubles représentant 561 logements.

Les enjeux de requalification de cet îlot ne se limitent pas seulement à la thématique de l'habitat indigne et dégradé. Ainsi sont pris également les enjeux de l'offre et la qualité des équipements publics, l'animation et l'attractivité économique, notamment commerciale et artisanale de ce quartier le long de la rue de la Belle de Mai, le confort urbain et la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, et le maintien des populations résidentes du secteur tout en leur permettant d'améliorer leurs conditions résidentielles.

Cet îlot concentre en effet d'importantes difficultés, caractéristiques du quartier de la Belle de Mai : forte densité du bâti, importante densité d'habitat dégradé, faible qualité résidentielle des logements, absence de mise en valeur des cœurs d'îlots, commerces en perte d'attractivité voire vacants, vacance des logements, déficit d'espaces verts et forte minéralité des espaces libres, étroitesse des rues de ce tissu villageois.

Entre 2016 et 2017, une étude pré-opérationnelle pour la définition d'un dispositif d'intervention pour l'amélioration de l'habitat du quartier de la Belle de Mai, réalisée par la Ville de Marseille, a permis d'identifier les différentes problématiques immeuble par immeuble. Elles sont le résultat flagrant d'un manque d'entretien des logements et des bâtiments, et concernent à la fois le gros œuvre, la couverture, le second œuvre et les réseaux. La Métropole poursuit cette démarche en lançant une étude de faisabilité pour l'amélioration de l'habitat, qui va permettre d'étudier à la fois les pathologies des structures des bâtiments, les potentialités de régénération urbaine et le plan d'action opérationnel précisant les mesures incitatives et coercitives à mettre en place. Cette étude sera lancée au dernier trimestre de l'année 2020.

Compte tenu de ces enjeux, le projet d'aménagement envisagé sur l'îlot prioritaire « Clovis Hugues Belle de Mai » intègre :

- la réhabilitation et/ou la restructuration durable des immeubles dégradés ;
- une recomposition urbaine des îlots pour ménager des aérations et déminéraliser les espaces libres (végétalisation, curetage des cœurs d'îlots, etc.) ;
- Le traitement des sols, des réseaux et des structures, pour engager des opérations d'aménagement et de construction résilientes et durables ;
- la préservation de locaux d'activités voire un accompagnement économique à la revitalisation de ces locaux ;
- la requalification des commerces, en particulier sur les rues Belle de Mai et Clovis Hugues, au sein d'un itinéraire commercial propice aux modes doux et mettant en valeur notamment la centralité de la Place Cadenat en lien avec la rue de la Belle de Mai ;
- la création d'équipements de proximité répondant aux besoins locaux (crèche notamment)
- la recherche de partenaires bailleurs et opérateurs ;
- la végétalisation des espaces libres, pour améliorer le confort urbain et créer de nouveaux espaces de convivialité ;

- la requalification des rues du périmètre, et la création de cheminements pour les modes doux le long de la voie ferrée, avec un accès direct au quartier ;
- la valorisation des carrefours et des angles de rues comme lieux d'aménité urbaine :
 - création et la valorisation d'une place de centralité et de proximité à l'angle de la rue Levat/rue Clovis Hugues, comme espace de convivialité mettant en valeur l'accès au jardin Levat, équipement structurant du quartier,
 - création d'une place de centralité à l'angle entre la rue de la Belle de Mai et la rue Clovis Hugues valorisant les commerces de proximité et leur attractivité.
- la pacification de la rue Louis Mouronval : conforter les usages et densifier l'armature viaire piétonne
- l'installation d'une zone 30 sur le noyau villageois pour favoriser les modes doux (notamment pistes cyclables) et prioriser les transports en commun.

Les démarches participatives avec les acteurs seront poursuivies pour confirmer et préciser les mises en œuvre de ces actions. Il est prévu de mettre en place un dispositif d'information et d'accompagnement des habitants et usagers du secteur, afin de présenter régulièrement l'état d'avancement du projet mais également de rassurer et accompagner les personnes résidant dans ces logements ou ayant une activité dans ces lieux. Le Pavillon Belle de Mai, maison du projet Quartiers Libres, est en cours d'ouverture dans un ancien pavillon militaire rue Bugeaud (13003). Il sera un des lieux de référence pour permettre d'avoir une information au fil de l'eau de l'action publique mais également d'avoir un lieu d'expression pour la population.

Dans le cadre du travail en cours sur ces flots, une nouvelle méthode de travail est engagée en vue d'investiguer, en amont, des thématiques techniques qui n'étaient jusqu'alors abordées qu'en phase de mise en œuvre des projets. Les expertises nécessaires à la connaissance du sol, des réseaux, de l'hydrogéologie, de la géotechnique, et des structures sont d'ores et déjà engagées.

Une étude de composition urbaine de l'îlot doit être engagée au dernier trimestre 2020 sur la base de l'ensemble de ces éléments. Elle a pour objectif de décliner opérationnellement un projet dans ses composantes urbaines, architecturales et techniques. Cette étude précisera :

- l'état du foncier et sa mutabilité
- les formes urbaines réalisables,
- les capacités de constructibilité,
- le pré-programme des surfaces dévolues aux commerces, aux services et aux logements,
- les actions d'accompagnement à prévoir en termes d'équipements publics et d'aménagement des espaces publics,
- les esquisses financières de bilan pré-opérationnel.

Le plan précis du périmètre de projet est joint en annexe à la présente délibération.

En vertu de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération, par laquelle le Conseil de la Métropole prend en considération le projet d'aménagement sur l'îlot prioritaire "Clovis Hugues Belle de Mai" et délimite les terrains affectés par ce projet, permettra d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération.

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 ;
- 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 ;

Signé le 31 Juillet 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 10 août 2020

- La délibération n° 013-234/18/CT du 26 juin 2018 actant le transfert de l'opération « Quartiers Libres » à Marseille à la Métropole Aix Marseille Provence ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 28 juillet 2020.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération d'aménagement Quartiers Libres, d'intérêt métropolitain, a été transférée par délibération du conseil municipal du 25 juin 2018 à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;

Délibère

Article unique :

Est pris en considération le projet d'aménagement sur l'îlot prioritaire "Clovis Hugues Belle de Mai", identifié dans le Projet Partenarial d'Aménagement du Centre Ville de Marseille, sur le périmètre joint en annexe.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL