

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

Séance du 18 février 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Étaient absents et représentés Madame et Monsieur :

Daniel GAGNON représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Serge PEROTTINO.

Étaient absents et excusés Madame et Messieurs :

Maryse JOISSAINS MASINI - Eric LE DISSES - Pascal MONTECOT.

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

URBA 001-9487/21/BM

■ Demande d'ouverture conjointe des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire au bénéfice de la Soleam pour la mise en œuvre du projet urbain de la Zone d'Aménagement Concertée de Vallon de Régný à Marseille 9ème arrondissement

MET 21/17765/BM

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

Située dans le 9ème arrondissement, en limite avec le 10^{ème}, et entre les trois grands équipements que constituent le Parc de Maison Blanche, l'hôpital Salvator et le collège Gyptis, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Vallon de Régný couvre un territoire d'environ 34 hectares.

La création de cette ZAC a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005. Elle a pour vocation d'accompagner le Boulevard Urbain Sud, de créer un nouveau quartier à destination principale d'habitat et d'assurer la couture urbaine d'un territoire restant à aménager mais situé au cœur d'un tissu urbain constitué.

Par délibération 05/0564/TUGE du 20 juin 2005, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et la création de la ZAC.

Par délibération 05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, le Conseil Municipal a décidé de sélectionner un aménageur, après consultation, en vue de concéder l'aménagement de la ZAC.

A l'issue de cette consultation, l'offre de Marseille Aménagement, devenue SOLEAM, a été retenue et le Conseil Municipal a approuvé la convention de concession par délibération 06/0205/TUGE du 27 mars 2006.

Signé le 18 Février 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 02 mars 2021

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération 07/0243/TUGE du Conseil Municipal du 19 mars 2007.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation approuvé au Conseil Communautaire du 12 février 2007 et au Conseil Municipal du 19 mars 2007 identifie les équipements publics nécessaires au projet, en précise la maîtrise d'ouvrage, leurs modalités de financement et leurs gestionnaires.

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre, un avenant n° 9 à la concession d'aménagement en date du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC a été retardée plusieurs années du fait de la volonté politique de ne pas engager la réalisation d'un nouveau quartier sans l'axe structurant majeur que constitue le Boulevard Urbain Sud, dont le tronçon traversant la ZAC est aujourd'hui réalisé.

Une refonte du projet initial, qui ne correspondait plus aux ambitions de la collectivité a été envisagée dès 2015, la ZAC n'étant pas significativement lancée à cette époque.

Cette refonte du projet urbain réalisée entre 2016 et 2019 a permis de concevoir un nouveau plan de masse ambitieux visant à faire la couture entre la nature, la ville et les infrastructures, dont le Boulevard Urbain Sud, grâce à une composition urbaine et architecturale qui révèle les qualités paysagères du lieu tout en proposant un tissu urbain vivant et appropriable. Il a été traduit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par le Conseil de Métropole du 19 décembre 2019.

Par ailleurs, la SOLEAM a engagé la mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC au regard du nouveau projet urbain. Après finalisation, il devra être soumis à l'approbation du concédant. Aujourd'hui afin de mettre en œuvre le projet d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny l'aménageur SOLEAM doit obtenir la maîtrise foncière de certaines emprises nécessaires à la réalisation de la voie nouvelle U522 Nord située à l'Est de la ZAC entre l'ancien chemin de Cassis et le boulevard Paul Claudel ainsi que pour la réalisation d'ilots de logements.

Les emprises impactées concernent aujourd'hui environ douze parcelles pour 10 350 m² environ sur lesquelles les discussions amorcées n'ont pas encore abouti à ce jour.

Aussi, tout en privilégiant les procédures amiables, il est préférable de sécuriser ces acquisitions par la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet ayant pour objectif de pouvoir réaliser des expropriations si les négociations à l'amiable avec les propriétaires venaient à échouer.

Au vu des acquisitions nécessaires à la réalisation de ces interventions publiques, et en application des articles L 121-1 et suivants, R 131-1 et R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il y a lieu de solliciter auprès de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et du parcellaire visant respectivement à déclarer l'utilité publique du projet et à obtenir la cessibilité des propriétés impactées, au profit de la SOLEAM.

Le dossier portant sur l'utilité publique et le parcellaire qui sera prochainement déposé en Préfecture, comprendra notamment : une notice explicative, le plan de situation, le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages, l'appréciation sommaire des dépenses, une étude d'impact, un plan parcellaire et un état parcellaire.

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 d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Le Code de l'environnement ;
- 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 ;
- L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 prenant acte des transferts des opérations d'aménagements ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 16 février 2021.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le projet urbain développé dans le périmètre de la ZAC de Vallon de Regny.
- Que l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire au bénéfice de la SOLEAM permettra de déclarer d'utilité publique l'acquisition de parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC.
- Que parallèlement, il est nécessaire de poursuivre toute démarche et négociation en vue d'obtenir par voie amiable la maîtrise foncière des terrains concernés par l'opération.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le projet de maîtriser plusieurs parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny.

Article 2 :

Est approuvé le lancement des enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pour l'acquisition de parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, l'ouverture conjointe des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, prévus aux articles L.110-1, R.112-4, R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation au bénéfice de la SOLEAM concessionnaire de la ZAC de Vallon de Regny, en vue de la maîtrise des emprises nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, objet de l'article 1.

Signé le 18 Février 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 02 mars 2021

Article 4 :

La SOLEAM est habilitée à solliciter, au terme des enquêtes, l'ensemble des actes subséquents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY