

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 20 octobre 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 186 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Nathalie LEFEBVRE - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Véronique PRADEL représentée par Laure-Agnès CARADEC - André BERTERO représenté par Yves WIGT - René-Francis CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Lourdes

MOUNIEN représentée par Dona RICHARD - Sylvaine DI CARO représentée par Gérard BRAMOULLE - Anne REYBAUD représentée par Pascal MONTECOT - Corinne BIRGIN représentée par Romain BRUMENT - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES représenté par Henri PONS - Jean-Louis VINCENT représenté par Sophie JOISSAINS - Frank OHANESSIAN représenté par Doudja BOUKRINE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Grégory PANAGOUDIS représenté par Jocelyne POMMIER - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Kayané BIANCO - Michel AMIEL représenté par Monique SLISSA - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Laurence SEMERDJIAN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Cédric JOUVE représenté par Marie MICHAUD - Aïcha SIF représentée par Sébastien BARLES - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Mathilde CHABOCHE - Hervé MENCHON représenté par Eric SEMERDJIAN - Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Marie BATOUX représentée par Jessie LINTON - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Claude PICCIRILLO représenté par Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO représentée par Cédric DUDIEUZERE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Yves MESNARD représenté par Michel ILLAC - Patrick PIN représenté par Magali GIOVANNANGELI - Jean-Louis CANAL représentée par Frédéric GUINIERI - Patrick GRIMALDI représenté par Eric CASADO - Michel LAN représenté par Serge PEROTTINO - Moussa BENKACI représenté par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Françoise TERME représentée par Régis MARTIN - Nassera BENMARNIA représentée par Prune HELFTER-NOAH - Denis ROSSI représenté par Amapola VENTRON - Gérard FRAU représenté par Laurent BELSOLA - Agnès FRESCHEL représentée par Gilbert SPINELLI - Laure ROVERA représentée par Marcel TOUATI - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nadia BOULAINSEUR - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - René RAIMONDI - Catherine VESTIEU.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Vincent DESVIGNES représenté à 15h36 par Fabrice POUSSARDIN - Olivier GUIROU représentée à 16h20 par Franck SANTOS - Pierre HUGUET représenté à 16h40 par Lydia FRENTZEL - Jean-Pierre SERRUS représenté à 16h48 par Christian AMIRATY - Claude FERCHAT représenté à 16h51 par Marie MARTINOD - Anne-Laurence PETEL représentée à 16h54 par Philippe KLEIN - Nicole JOULIA représentée à 17h par David YTIER - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVE représentée à 17h05 par Frédéric GUELLE - Eric CASADO représenté à 17h07 par Yves VIDAL - Robert DAGORNE représenté à 17h26 par Danièle MILON - François BERNARDINI représenté à 17h40 par Martial ALVAREZ.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Sophie GRECH à 15h55 - Georges ROSSO à 16h27 - Sophie AMARANTINIS à 16h28 - Bernard MARANDAT à 16h31 - Sophie JOISSAINS à 16h36 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h38 - Stéphane RAVIER à 16h39 - Gérard AZIBI à 16h46 - Anthony KREHMEIER à 16h46 - Bernard DESTROST, Philippe GRANGE à 16h55 - Vincent KORNPROBST à 16h50 - André MOLINO à 17h01 - Rémi MARCENGO à 17h02 - Sophie ARRIGHI à 17h03 - Yannick OHANESSIAN à 17h06 - Claudie MORA à 17h07 - Maxime MARCHAND à 17h08 - Frédéric CORNAIRE à 17h09 - Lyèce CHOULAK, Sébastien JIBRAYEL à 17h15 - Francis TAULAN, Kayané BIANCO, Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE, Stéphane PAOLI, Gérard BRAMOULLÉ, Jean-Christophe GRUVEL à 17h20 - Stéphanie HERNANDEZ à 17h21 - Yannick GUERIN à 17h25 - Christian NERVI, Laurent BELSOLA, Roger GUICHARD à 17h30 - Alexandre DORIOL, Anne MEILHAC à 17h35 - Serge PEROTTINO à 17h40 - Michel RUIZ à 17h42 - Pierre LEMERY, Pascale MORBELLI, Isabelle ROVARINO, Ulrike WIRMINGHAUS, Loïc GACHON à 17h45 - Marcel TOUATI, Eléonore BEZ, Arnaud KELLER à 17h48 - Lionel DE CALA, Bernard RAMOND à 17h50 - Christian PELLICANI à 17h59 - Etienne TABBAGH, Daniel AMAR à 18h05 - Ferouz MOKHTARI à 18h08.

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

URBA-035-12687/22/CM

■ Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dite Marseille Nord Littoral sur le territoire de la commune de Marseille 29053

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou document en tenant lieu, en application de l'article L. 5217-2-I, du Code Général des Collectivités Territoriales.

Au terme de l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement numérique dite loi ELAN, la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) peut être créée par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant la compétence en matière de plan local d'urbanisme et a fortiori en matière de droit de préemption urbain, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.

La ZAD est un outil d'aménagement foncier qui permet d'instaurer un droit de préemption spécifique dont le champ d'application est plus large que le droit de préemption urbain et destiné à permettre la réalisation d'une action ou opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et constituer des réserves foncières stratégiques tout en limitant les risques liés à la spéculation foncière que peut entraîner l'annonce d'un tel projet sur des quartiers en devenir.

Le droit de préemption ZAD est créé pour une durée de six ans renouvelable et se substitue aux droits de préemption urbain préexistants sur son périmètre.

La ZAD Façade Maritime Nord d'initiative communale, créée par arrêté préfectoral du 6 décembre 2005 puis renouvelée par arrêté du 5 avril 2016, s'étendant sur un large périmètre de 1035 ha et poursuivant un objectif général de renouvellement urbain et de valorisation de friches et potentiels fonciers est arrivée à échéance le 02 juin 2022.

La Métropole souhaite aujourd'hui dans le cadre de sa vision territoriale intégrée et ses compétences transversales en matière de mobilité, d'économie et de reconquête des secteurs dégradés, créer une nouvelle ZAD afin de maîtriser le développement urbain et de constituer des réserves foncières sur un large périmètre qui s'étend depuis l'entrée Nord-Ouest de la ville de Marseille, longe la façade maritime, jusqu'au secteur d'Euroméditerranée à proximité immédiate du centre-ville. Ce secteur présente un potentiel de développement important associant développement économique, reconquête de secteurs dégradés, diversification et amélioration de l'offre en matière d'habitat, et requalification du cadre de vie des habitants.

Ce territoire bénéficie d'une situation stratégique à proximité immédiate du centre-ville, il couvre principalement partie des 2ème, 3ème, 14ème, 15ème, et 16ème arrondissements de la ville de Marseille et représente une superficie de 962 ha environ.

Le renouvellement urbain de ce territoire dans un ensemble cohérent qui réponde tant aux objectifs d'économie d'espace et d'optimisation de son utilisation qu'aux besoins de développement nécessite une intervention volontariste et anticipatrice de la collectivité afin de préserver et d'anticiper les besoins fonciers pour créer les conditions favorables et accompagner le développement de ces secteurs.

La Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence partagent la volonté d'un développement ambitieux des quartiers Nord de Marseille.

A ce titre, par délibération du 17 décembre 2020, la métropole a approuvé le lancement de la concertation préalable pour l'extension du tramway Nord-Sud de Capitaine Gèze à la Castellane puis précisé en mai 2022 les modalités de cette concertation compte tenu des études en cours et des variantes du tracé.

C'est dans ce cadre qu'il est proposé de créer sur le territoire de la ville de Marseille une Zone d'Aménagement Différé couvrant des secteurs de projets de renouvellement urbain, traversés et reliés entre eux par le projet d'extension Nord du tramway et sa zone d'influence.

Ces secteurs présentent des enjeux et objectifs particuliers et sont ciblés comme territoires de projets ou comme centralités par le Schéma de Cohérence Territoriale de Marseille Provence Métropole approuvé en 2012.

En effet le secteur de la Façade Maritime Nord ciblé comme territoire de projets par le Document d'orientations générales du SCOT de Marseille Provence et le périmètre d'Euroméditerranée et son extension constituant une centralité au titre dudit document de planification présentent des enjeux mixtes liés au développement des grandes fonctions économiques et portuaire, gage de la compétitivité métropolitaine, et au renouvellement urbain à proximité des noyaux villageois, gage de qualité résidentielle pour ses habitants.

Le périmètre qui couvre l'ensemble des secteurs à vocation économique au PLUi depuis le périmètre d'Euroméditerranée jusqu'aux zones économiques des 15ème et 16ème arrondissements en passant par la façade littorale présente un enjeu majeur de développement économique du secteur Nord de la Ville de Marseille.

Il se caractérise par une bonne accessibilité via l'A55 et par la disponibilité de ressources foncières propices à l'accueil d'entreprises à vocation productive (terrains nus, friches, bâtiments sous densifiés...).

Sa couverture par l'outil de la ZAD combinée à l'action de l'EPF PACA au titre de la Convention d'intervention foncière à vocation économique Marseille Nord permettra de constituer des réserves foncières, de remembrer sur le moyen ou long terme des zones économiques à restructurer ou constituées de friches et de limiter la spéculation foncière ainsi que les discordances entre l'occupation réelle et la destination économique de ces zones.

En outre, parmi les secteurs couverts par la nouvelle ZAD, le quartier de la Cabucelle dans le 15ème arrondissement est un Quartier Politique de la Ville (QPV) reconnu Projet d'Intérêt National (PRIN). Il compte parmi les 14 quartiers marseillais inscrits dans le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) de l'ANRU.

Il s'agit d'un quartier de faubourg qui s'est développé depuis le milieu du XIXème jusque dans les années 50 en rassemblant au gré d'initiatives multiples et peu planifiées industries, entrepôts, habitat sous toutes ses formes, juxtaposant de l'immobilier parfois très dégradé et des microsites plus paisibles.

Ce quartier est au centre d'une réflexion pour permettre de mieux concilier les vocations habitat et développement économique qui y cohabitent, et anticiper les évolutions de ce secteur en lien avec sa future desserte par l'extension Nord du tramway.

Ainsi compte tenu notamment de la dynamique impulsée par Euroméditerranée I et II, de la politique de la ville et de la zone d'influence du projet d'extension Nord du tramway depuis capitaine Gèze jusqu'à la Castellane, il apparaît nécessaire d'anticiper les perspectives d'évolution à long terme des quartiers et secteurs susvisés afin de favoriser leur renouvellement urbain en les intégrant à leur environnement afin d'accroître la qualité de vie des habitants et l'attractivité de ce territoire.

C'est dans ce cadre que l'instauration de la ZAD Marseille Nord Littoral et la désignation de la Métropole Aix-Marseille-Provence comme titulaire du droit de préemption au sein du périmètre de ladite ZAD permettra de mettre en œuvre une politique foncière stratégique afin de permettre la maîtrise du développement urbain de ce territoire.

Conformément à l'article L 212-1 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Marseille a approuvé préalablement la création de la ZAD par délibération en date du 30 septembre 2022.

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

Le Conseil 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 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération AEC n°009-398/12/CC du 29 juin 2012 approuvant le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- La délibération du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 30 septembre 2022 portant sur la création d'une Zone d'Aménagement Différé Marseille Nord Littoral.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de poursuivre une stratégie foncière anticipatrice nécessaire à la mise en œuvre des principes de renouvellement urbain des secteurs de projets du périmètre Marseille Nord Littoral et présentant des enjeux significatifs pour le développement du territoire de la Ville de Marseille associant le développement économique, la reconquête de secteurs dégradés, la diversification et l'amélioration de l'offre en matière d'habitat, la requalification du cadre de vie des habitants et l'amélioration de la mobilité.
- La situation privilégiée de la zone à proximité immédiate du centre-ville, son potentiel foncier pour répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, d'activités et de foncier services et les perspectives de dynamique impulsées par Euroméditerranée I et II, l'extension Nord du Tramway et la politique de la ville.
- Qu'il apparaît opportun de créer une zone d'aménagement différé sur le périmètre Marseille Nord Littoral afin d'assurer la maîtrise foncière pour les besoins des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du code de l'urbanisme ou de constituer la réserve foncière nécessaire pour le développement de projets futurs.

Délibère

Article 1:

Est approuvée la création d'une Zone d'Aménagement Différé dite Marseille Nord Littoral sur le territoire de la commune de Marseille pour une durée de six ans renouvelable, suivant le plan et l'état parcellaire annexés à la présente délibération.

Article 2 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence est désignée comme titulaire du droit de préemption à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Différé ainsi créée.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à déléguer à tout tiers visé à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme, au nom de la Métropole, le droit de préemption en Zone d'Aménagement Différé, à l'occasion de l'aliénation d'un bien déterminé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé Marseille Nord Littoral.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY