

EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS N° 08/50 7S
DU
CONSEIL DU GROUPE DES 13^e et 14^e ARRONDISSEMENTS

Séance du **MERCREDI 25 JUIN 2008**

PRÉSIDENTE DE MONSIEUR GEORGES HOVSEPIAN, MAIRE D'ARRONDISSEMENTS

L'assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents
38 membres.

RAPPORT N° 08-50 7S

Objet: réalisation d'un équipement socioculturel de proximité au cœur du projet d'aménagement de la ZAC des Hauts de Ste Marthe suite à l'ouverture à l'urbanisation des Hauts de Sainte Marthe -13014 Marseille-

==--==--==

Monsieur le Maire soumet au Conseil d'Arrondissements le rapport suivant :

Ce rapport a pour objet la réalisation d'un équipement socioculturel de proximité au cœur du projet d'aménagement de la ZAC des Hauts de Ste Marthe suite à l'ouverture à l'urbanisation des Hauts de Sainte Marthe lors de la révision du POS en 2000.

A) Le projet Montgolfier, son environnement et la procédure en cours :

Une analyse fine nécessaire sur un territoire d'exception,

Depuis l'approbation du POS en 2000, la Ville de Marseille suite aux nombreuses observations des services de l'État et pour répondre aux exigences maintes fois exposées par les associations, CIQ, riverains et élus d'arrondissements a été contrainte de limiter l'urbanisation des hauts de Ste Marthe et d'élaborer un projet cohérent avec les enjeux de ces quartiers.

Il en ressort que cette urbanisation doit se réaliser de manière qualitative et dans le respect de l'environnement. Des études ont été conduites de 2002 à 2004 pour définir les objectifs et les principes d'aménagement d'une urbanisation à caractère environnemental destinée à concevoir un nouveau quartier d'habitat et les équipements afférents.

Parallèlement, à la demande du conseil des 13^e et 14^e arrondissements, un sursis à statuer a été pris pour assurer la mise en œuvre du projet.

Depuis, ces études ont permis d'élaborer le projet d'aménagement. Il a été décidé de mettre en œuvre ce projet sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté pour s'assurer de la maîtrise de cette urbanisation et du respect des objectifs.

Cette ZAC est aujourd'hui créée et son dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal le 13 novembre 2006. Pour mettre en œuvre ce projet, une modification du POS était nécessaire, elle a été approuvée par le Conseil Municipal en Décembre 2006, les objectifs de ce programme étant :

→ de concevoir un nouveau quartier d'habitat organisé autour de trois centralités regroupant l'ensemble des équipements publics nécessaires,

→ de redessiner les espaces réservés pour voirie qui s'adaptent désormais à la topographie, permettant de diminuer les coûts et facilitant les déplacements en mode doux,

EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS N° 08/50 7S
DU
CONSEIL DU GROUPE DES 13^e et 14^e ARRONDISSEMENTS

Séance du **MERCREDI 25 JUNI 2008**

PRÉSIDENCE DE MONSIEUR GEORGES HOVSEPIAN, MAIRE D'ARRONDISSEMENTS

L'assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 38 membres.

RAPPORT N° 08-50 7S

Objet: réalisation d'un équipement socioculturel de proximité au cœur du projet d'aménagement de la ZAC des Hauts de Ste Marthe suite à l'ouverture à l'urbanisation des Hauts de Sainte Marthe -13014 Marseille-

==--==--==

Monsieur le Maire soumet au Conseil d'Arrondissements le rapport suivant :

Ce rapport a pour objet la réalisation d'un équipement socioculturel de proximité au cœur du projet d'aménagement de la ZAC des Hauts de Ste Marthe suite à l'ouverture à l'urbanisation des Hauts de Sainte Marthe lors de la révision du POS en 2000.

A) Le projet Montgolfier, son environnement et la procédure en cours :

Une analyse fine nécessaire sur un territoire d'exception,

Depuis l'approbation du POS en 2000, la Ville de Marseille suite aux nombreuses observations des services de l'État et pour répondre aux exigences maintes fois exposées par les associations, CIQ, riverains et élus d'arrondissements a été contrainte de limiter l'urbanisation des hauts de Ste Marthe et d'élaborer un projet cohérent avec les enjeux de ces quartiers.

Il en ressort que cette urbanisation doit se réaliser de manière qualitative et dans le respect de l'environnement. Des études ont été conduites de 2002 à 2004 pour définir les objectifs et les principes d'aménagement d'une urbanisation à caractère environnemental destinée à concevoir un nouveau quartier d'habitat et les équipements afférents.

Parallèlement, à la demande du conseil des 13^e et 14^e arrondissements, un sursis à statuer a été pris pour assurer la mise en œuvre du projet.

Depuis, ces études ont permis d'élaborer le projet d'aménagement. Il a été décidé de mettre en œuvre ce projet sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté pour s'assurer de la maîtrise de cette urbanisation et du respect des objectifs.

Cette ZAC est aujourd'hui créée et son dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal le 13 novembre 2006. Pour mettre en œuvre ce projet, une modification du POS était nécessaire, elle a été approuvée par le Conseil Municipal en Décembre 2006, les objectifs de ce programme étant :

→ de concevoir un nouveau quartier d'habitat organisé autour de trois centralités regroupant l'ensemble des équipements publics nécessaires,

→ de redessiner les espaces réservés pour voirie qui s'adaptent désormais à la topographie, permettant de diminuer les coûts et facilitant les déplacements en mode doux,

RAPPORT N° 08-50 7S

→ de repositionner et recalibrer les espaces réservés pour les bassins de rétention qui sont désormais prévus pour être accessibles et intégrés au paysage.

→ de créer des espaces réservés pour la création de parcs linéaires le long des vallons assurant également une fonction hydraulique.

Le projet d'aménagement prévoit dès le dossier de création et le diagnostic du territoire sur lequel il se fonde, de promouvoir un aménagement répondant à de nombreux critères du développement durable en valorisant le caractère naturel et les paysages exceptionnels de ce site tout en conduisant également des actions concrètes en faveur de la protection du patrimoine bâti.

À terme, ce nouveau quartier accueillera près de 9000 nouveaux habitants, avec 20% de logements sociaux.

Un projet amendé par la Mairie d'arrondissements,

La mise en œuvre de cette opération, est confiée à Marseille Aménagement dans le cadre d'une concession publique respectant un cahier des charges environnemental dont l'élaboration permettra notamment:

→ de respecter les principes spécifiques environnementaux de conception du projet,

→ de définir des prescriptions qualitatives liées au développement durable, en particulier dans le domaine des formes urbaines, de la gestion énergétique, de la ressource en eau et de la qualité des constructions.

L'ensemble des équipements induits par l'urbanisation du site : groupes scolaires, crèche, équipements sportifs, bibliothèque, services administratifs ont été listés dans le programme des équipements publics approuvé par le Conseil Municipal du 13 novembre 2006 et sont phasés.

Dans le contexte sus visé, la mairie d'arrondissements a exigé, dès 2002, la création de cette ZAC, considérant que cet outil opérationnel concerté et adapté à un territoire et à un projet était de nature à répondre aux attentes et à sa réussite.

À cet égard, le Conseil des 13^e et 14^e arrondissements a toujours mis en garde le conseil municipal et le Maire de Marseille sur les erreurs à éviter afin de ne pas reproduire les errements mal vécus sur le ZAC du Technopôle de Château Gombert, notamment en termes de densité, de volumétrie.

Elle a également attiré l'attention de l'exécutif municipal concernant l'adéquation à garantir entre le projet et les équipements publics nécessaires qu'il s'agisse de leur taille, de leur nombre, des besoins réels et de phasage de la réalisation, qui doit correspondre aux exigences des populations installées.

Lors de l'enquête publique et de l'examen du dossier de réalisation, la Mairie d'arrondissements a mis en évidence la carence en équipement de proximité notamment à vocation socio-éducative, culturelle et sportifs de la ZAC.

Cette demande est cohérente et proportionnelle aux besoins d'une population nouvelle d'environ 9000 habitants.

Pour étayer cette analyse la Mairie d'arrondissements a démontré que le ratio actuel du nombre de centres d'animation de quartier ou de structures similaires ayant le même objet social est d'environ 1 / 4800 habitants.

La Mairie d'arrondissements rappelle également que le principe d'une ZAC est de servir les besoins nouveaux générés par l'aménagement dont il peut assurer le financement.

RAPPORT N° 08-50 7SB) Un équipement inadapté et non concerté au cœur du futur Parc public de la ZAC et un contre-projet porté par la population.Le projet « ville de Marseille » :

Lors de la séance du conseil d'arrondissements du 29 Janvier 2008 notre Mairie est informée pour avis de la volonté de la Ville de Marseille de céder à l'Association SERENA la Bastide Montgolfier afin d'y réaliser un centre d'accueil de personnes en difficulté.

Sans s'opposer au projet lui-même la Mairie d'arrondissements rejette cette décision par délibération N° 08 / 029 7S pour des raisons de forme et de fond, dans les termes ci-dessous:

Sur la forme:

Comment est-il possible de mettre une fois de plus devant le fait accompli les élus de proximité sans les associer en amont ?

Dans l'ignorance la plus totale du contenu de ce projet, le conseil d'arrondissements saisi est en droit de se demander quelles sont les raisons objectives qui ont conduit au choix de ce site ?

Sur le fond.

Sur la base de quels éléments concrets du point de vue de l'analyse sociale, administrative et juridique, ont été choisis : le lieu (le quartier) , le porteur, la mission ?

S'agissant d'une mission sociale d'intérêt général, la concertation associant les autorités et collectivités compétentes a-t-elle été menée ?

Cet ensemble immobilier, protégé au titre de l'article 13 du Plan d'Occupation des Sols, mérite la plus grande attention sur les choix constructifs et moyens mis en œuvre dans le plus grand respect de l'intégrité et de la valorisation de ce bien commun.

Cette association apporte-t-elle toutes les garanties nécessaires à la Ville, pour être chargée en lieu et place des services municipaux compétents de la réhabilitation d'un bâtiment classé au titre du patrimoine communal sous contrôle de l'architecte des bâtiments de France ?

Ce bâtiment est au cœur de la ZAC des Hauts de Ste Marthe et de l'équipement public majeur de ce projet (le Parc Montgolfier).

Comment peut-on, sans concertation préalable avec les élus de proximité et les associations locales décider d'affecter ce patrimoine à un objet qui est sans lien avec la vocation du futur équipement public ?

Dans la gestion et la création des grands Parcs Marseillais, les maires successifs ont toujours protégé et associé le patrimoine vert au patrimoine bâti dans un projet commun afin de conserver d'une part l'unité des lieux et de leur histoire. Ils ont, la plupart du temps, souhaité que le grand public s'approprie l'ensemble des réalisations et y trouve une réponse en matière de service public de proximité.

C'est la vocation et l'esprit que souhaitent promouvoir les élus des 13^{es} et 14^{es} arrondissements sur cette bastide qui doit avant tout servir le Parc et les populations environnantes, dans son fonctionnement futur.

RAPPORT N° 08-50 7S

Le Maire de Marseille décide alors de retirer ce dossier de l'ordre du jour de la séance du conseil Municipal du 01 Février 2008 qui suit le conseil d'arrondissements.

L'alternative portée par les Habitants et leurs CIQ à travers le CICA "Habitat",

Un équipement partagé, concerté et d'intérêt général,

✓ La fédération des CIQ du 14^e arrondissement propose que cette bastide municipale et son parc classé monument historique, deviennent à la fois un équipement dans le cadre de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe et en même temps un "éco-musée de l'eau, des jardins, du paysage méditerranéen et de l'environnement", véritable site culturel et patrimonial à l'échelle de Marseille, lieu de promenades et de visites touristiques guidées.

✓ Un collectif d'associations représentant les différentes facettes du projet de quartier de Sainte Marthe en relation avec leurs partenaires institutionnels serait créé.

Dans les processus d'urbanisation, les projets de parcs urbains, de trame verte ou d'espace public majeur, toujours en rapport avec les qualités du site, sont à utiliser comme axe stratégique de requalification urbaine et de valorisation du foncier alentour comme d'ailleurs prévu dans la ZAC des Hauts de Sainte Marthe

Transformer cette bastide en Centre de la nature, de l'environnement et de l'eau de la ville de Marseille

L'objectif est de favoriser les échanges et la communication par le développement d'activités socioculturelles. En résumé, il s'agit de créer un pôle multi activités pour tous les habitants.

Cet équipement géré de façon multi générationnelle sera ouverte sur l'ensemble de Marseille, comme un carrefour d'échanges et de mise en commun des savoirs.

La position de la Ville de Marseille sur cette proposition,

En vertu du retrait de la délibération prévoyant la mise à disposition de ce bien communal à l'Association SERENA, la seule position officielle de la Ville de Marseille est celle du Secrétaire Général qui dans un courrier adressé au Maire de secteur, en date du 13 mai 2008, considère la réhabilitation de cette bastide, patrimoine communal classé, impossible pour la collectivité en raison principalement de son coût.

Selon le Secrétaire Général de la Ville de Marseille, cette remise en état coûteuse et estimée à 1 million d'Euros, est inenvisageable. Il indique par ailleurs que le projet étudié par la Ville et proposé par l'association SERENA apporte toutes les garanties financières de réalisation, tout en affirmant la capacité technique de l'Association SERENA à réhabiliter ce bâtiment classé placé sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France.

Néanmoins, il n'exclut pas que si le projet des habitants apparaissait comme prioritaire et que les financements relatifs aux travaux de restauration du bâtiment étaient apportés dans leurs intégralités par les autres collectivités territoriales, la Ville pourrait l'accepter.

La position de la Mairie d'arrondissements,

La Mairie des 13° et 14° arrondissements souhaite que la proposition formulée par la fédération des CIQ du 14° arrondissement, soutenue par la confédération des CIQ de Marseille et par les habitants des trois quartiers concernés, fasse l'objet d'une concertation réelle avec les autorités municipales.

Selon le conseil des 13° et 14° arrondissements, le projet porté, est conforme aux besoins des habitants et correspond aux objectifs de la Mairie d'arrondissements sur l'aménagement de la ZAC. Il confère au projet de quartier une cohérence d'équipements qui répond à l'intérêt général des populations présentes et futures. Son financement pourrait être porté au bilan général de la ZAC conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme. Le coût de l'équipement serait alors supporté par l'ensemble des opérateurs immobiliers sur la ZAC.

La mairie d'arrondissements souhaite également que cette structure soit réalisée sous maîtrise et gestion publiques. Tous les partenaires devront être associés au projet.

La Mairie d'arrondissements considère que cet équipement devrait être porté au bilan prévisionnel de la ZAC permettant ainsi son financement par les différents promoteurs.

Si aucune solution dans le cadre de la procédure de la ZAC consécutive à une modification du bilan financier permettant d'introduire le financement de cette opération au titre des équipements publics nécessaires à l'opération ne s'avère possible, la Mairie d'arrondissements s'engage alors à mobiliser tous les partenaires et collectivités territoriales susceptibles de couvrir ces besoins. Dans ce cas, il conviendra de réfléchir avec les partenaires éventuels aux évolutions possibles du projet permettant ces partenariats dans le respect des objectifs fixés.

Nous proposons au Conseil d'Arrondissements de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil d'Arrondissements (13°, 14° arrondissements) de la Ville de Marseille,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu la saisine du CICA en date du 9 avril 2008

Où le rapport ci-dessus

D É L I B È R E,

ARTICLE 1:

Le Conseil des 13° et 14° arrondissements approuve les dispositions ci-dessus énoncées concernant le projet d'aménagement de la bastide Montgolfier en équipement public pluridimensionnel.

ARTICLE 2:

Le Conseil des 13° et 14° arrondissements sollicite auprès du Maire de Marseille l'intégration de cet équipement au bilan prévisionnel de la ZAC de Sainte Marthe.



RAPPORT N° 08-50 7S

ARTICLE 3:

Dans le cas contraire, le Conseil des 13° et 14° arrondissements sollicitera les autres collectivités territoriales pour un éventuel partenariat.

ARTICLE 4:

Conformément à l'article L.2511-12 et son deuxième alinéa, Le Conseil des 13° et 14° arrondissements de la Ville de Marseille demande l'inscription de la présente délibération à une prochaine séance du Conseil Municipal

Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil d'Arrondissements

LE MAIRE D'ARRONDISSEMENTS



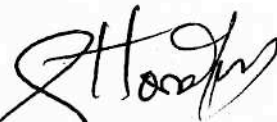
GEORGES HOVSEPIAN

Le Maire demande au Conseil d'Arrondissements d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

CERTIFIE CONFORME.

LE MAIRE D'ARRONDISSEMENTS



GEORGES HOVSEPIAN

