

EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS N° 11-47 7S DU

CONSEIL DU GROUPE DES 13^e et 14^e ARRONDISSEMENTS

Séance du **MERCREDI 11 MAI 2011**

PRÉSIDENTE DE MONSIEUR GEORGES HOVSEPIAN, MAIRE D'ARRONDISSEMENTS

L'assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

RAPPORT N° 11-47 7S

Objet: suspension de l'urbanisation sur le périmètre de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe et du secteur Bessons Giraudy.

=====

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

Le Conseil Municipal du 13 novembre 2006 a approuvé la création de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe.

La ville ambitionne de réaliser un aménagement prévoyant trois mille logements sur la base d'une réflexion et d'un projet innovant de Haute Qualité Environnementale.

Quatre quartiers sont concernés : Saint-Joseph – Sainte-Marthe - Le Merlan – Saint-Mitre.

L'objectif de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe est de créer sur 149 hectares, un nouveau quartier à vocation résidentielle de 3000 logements, dont 600 sociaux de qualité, accompagné de pôles de centralités nécessaires à son fonctionnement, constitués de commerces et de services et d'un projet à caractère environnemental et patrimonial avec des exigences de performances énergétiques et du respect des principes du développement durable.

Lors de la création de la ZAC, la ville de Marseille s'engage à créer des équipements publics suffisants et cohérents avec les besoins futurs de la ZAC, mais aussi en tenant compte des besoins engendrés par l'urbanisation périphérique.

Population attendue : entre 8 000 et 9 000 nouveaux résidents.

Le projet de ZAC est en phase de réalisation pour une mise en œuvre en 2012.

Or, le fondement même du projet qui est assis sur une approche de développement durable est aujourd'hui remis en cause sur le fond, par l'ignorance totale du volet « participation des habitants » et par l'inconséquence de l'urbanisation qui n'est accompagnée d'aucun équipement pas même les viabilités.

RAPPORT N° 11-47 7S

L'absence de transparence du projet, l'insuffisance d'association du public et des élus de proximité, l'impact sur le cadre de vie et la richesse exceptionnelle du site tant du point de vue paysager que bâti et le décalage patent entre les équipements vitaux au projet et la construction de logements sont autant de points dénoncés.

Les grandes étapes de ce projet :

- **2000** : Le Conseil Municipal approuve par délibération N°00/1411/EUGE du 22 décembre 2000, la **révision du Plan d'Occupation des Sols** modifiant la réglementation applicable au secteur de 357 ha, situé au Nord du noyau villageois de Sainte-Marthe. **Le POS est rejeté par la Mairie d'arrondissements.**

- **2003** : Le Conseil Municipal approuve par délibération N°03/0384/TUGE du 19 mai 2003, des objectifs d'aménagement en vue de la définition d'un projet d'aménagement à caractère environnemental dans le secteur des Hauts de Sainte-Marthe. Le périmètre d'étude couvre les 350 ha ouverts à l'urbanisation.

Le conseil des 13^e et 14^e arrondissements délibère pour solliciter la création d'une ZAC visant à anticiper les évolutions urbaines et l'impact du cadre de vie des habitants et son environnement direct.

- **2004** : délibération N°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004 portant sur la création de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe et mise en place d'un sursis à statuer sur le périmètre d'étude.

Le conseil des 13^e et 14^e arrondissements délibère en proposant au Conseil Municipal des amendements au dossier de création de ZAC qui visent à :

- . imposer des contraintes architecturales aux promoteurs mieux adaptées au cadre local,
- . dimensionner les équipements publics aux besoins réels,
- . améliorer la protection des vieilles bastides et de leurs propriétés car l'atteinte sur le patrimoine est redoutée (Fermeture de l'irrigation gravitaire par le canal de Marseille : altération du biotope constitué d'une prairie plantée de poiriers très anciens à l'entrée du parc, affaiblissement et mortalité prématurée de platanes séculaires ...),
- . bâtir les conditions d'un projet partagé.

À ce jour, la mairie d'arrondissements souligne de nombreuses incohérences et contradictions aux engagements pris par la ville de réaliser un éco-quartier :

- . les bâtiments sont trop hauts,
- . la densité est trop forte pour répondre aux exigences environnementales,
- . les patrimoines « bâti et végétal » présents sont peu pris en considération,
- . les paysages sont agressés,
- . la mixité sociale présentée comme une condition du projet est totalement invérifiable,
- . les équipements publics sont insuffisants pour les besoins des populations futures.

- **2005** : La Société d'Economie Mixte Marseille Aménagement a été désignée aménageur (délibération N°05/1068/TUGE du 14 novembre 2005).

RAPPORT N° 11-47 7S

Le conseil des 13^e et 14^e arrondissements demande le report de cette délibération parvenue en mairie du 7^e secteur en dehors du temps légal prévu par la loi.

- **2006** : Par délibération N°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006, le Conseil Municipal approuve le dossier de **réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe**.

La mairie du 7^e secteur organise en collaboration avec les CIQ, une réunion publique de concertation au centre d'animation de Saint-Joseph, en présence de Monsieur Valette. La nécessité de mieux associer les habitants au projet a été une des principales conclusions.

Pour cela, le maire de secteur a souhaité mettre à disposition les documents d'études et reporter la date de l'enquête publique à l'automne. Dans ce sens, des courriers ont été adressés par le maire de secteur à Monsieur Valette en date des 30 mars et 15 juin 2006. Aucune suite n'y a été donnée.

Suite aux différentes rencontres avec les habitants, la mairie d'arrondissements a demandé au maire de Marseille la constitution d'un comité de suivi et de pilotage du projet. Elle a par ailleurs saisi régulièrement la mairie centrale pour être associée aux travaux de réalisation de la ZAC et a souhaité être informée de l'avancement des études menées.

Approbation du Conseil Municipal (délibération N°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006) pour la convention de concession pour une durée de 10 ans.

Lors de la séance du Conseil municipal du 11 décembre 2006 a été votée l'approbation de la modification du PLU afin d'intégrer le zonage et le règlement de la ZAC de Sainte-Marthe dans le document d'urbanisme de Marseille.

Le Conseil des 13^e et 14^e arrondissements s'y oppose au vu de la faiblesse de la prise en compte des conclusions de la commission d'enquête et des recommandations portées. Sur onze observations majeures mises en évidence par la commission d'enquête, les réponses de la mairie centrale sont soit partielles et floues, soit rejettent les propositions.

- **2009** : Sous les injonctions de l'Architecte des bâtiments de France qui exprime sa très grande inquiétude sur l'urbanisation périphérique à la ZAC dans sa dimension architecturale et fonctionnelle, le Conseil Municipal approuve par délibération N°09/1338/DEVD du 14 décembre 2009, la **délimitation d'un périmètre de sursis à statuer - Projet Urbain dénommé Bessons Giraudy**. Au cœur d'un site remarquable du point de vue environnemental et patrimonial (paysages exceptionnels, bâtis anciens du terroir bastidaire, trame végétale rare pour Marseille, système de voirie très ancien...), les permis sont délivrés à un rythme jamais constaté.

Conjointement à ces démarches, le conseil des 13^e et 14^e arrondissements délibère le contenu précis d'un projet de réhabilitation présenté par le CICA Habitat et porté par la fédération des CIQ du 14^e arrondissement en Juin 2008 - Projet intitulé « la Maison Régionale de l'eau ».

RAPPORT N° 11-47 7S

La Bastide « Montgolfier » est un bâtiment inscrit à l'inventaire des bâtiments de France, ce qui lui confère une protection au PLU. Elle se situe au cœur de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, futurs quartiers présentés comme le projet emblématique de la ville de Marseille en matière de construction de logements durables.

Octobre – Novembre 2010 : Malgré de nombreuses relances, le comité de pilotage et de suivi de cette vaste opération d'aménagement n'est toujours pas constitué et la congestion des quartiers atteint son paroxysme.

M. le Maire des 13^e et 14^e arrondissements demande par écrit au Maire de Marseille de procéder au moratoire de l'urbanisation et de mettre tous les acteurs autour de la table.

Une ville sort de terre : l'aménageur démontre une incapacité à anticiper et à répondre aux besoins en termes d'équipements.

Les premiers permis de construire déposés entre 2006 et 2010 concernent des immeubles de logements collectifs et se situent principalement sur le secteur de Sainte-Marthe et du Merlan. Ils totalisent à ce jour, 827 logements privés et 210 logements sociaux, soit au total 1037 logements.

En ce qui concerne la RD4d dont le tracé se trouve en partie sur le périmètre de ce projet, sa réalisation est sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général. Un accord est intervenu entre le Conseil Général et la ville de Marseille pour prévoir sa réalisation entre l'avenue du Merlan au chemin des Bessons. Mais sa construction ne saurait intervenir avant plusieurs années.

La desserte du 3^e lycée de Saint-Mitre reste le seul aménagement de voirie qui avance à un rythme normal et en phase avec le calendrier théorique de l'ouverture de cet établissement.

- Volet voiries internes de desserte et de liaison U236 /U240/U299

Marseille Aménagement conduit la première tranche de réalisation de la corniche médiane (U 236), du chemin Notre Dame de Santa Cruz au chemin de Four de Buze. Elle devrait être achevée courant 2011.

L'aménageur envisage de réaliser dans la même période la portion de la U 240 située entre Mirabilis et l'avenue Raimu et confirme prendre à sa charge la réalisation du rond-point avenue Raimu.

Le rythme de construction n'a pas ralenti et parallèlement les blocages administratifs se multiplient :

L'avenue du Parc (U 240) reçoit courant 2010, un avis défavorable de la DRAC au regard du monument classé de Montgolfier,

La réalisation de la Corniche médiane (U236) ne pourra s'achever correctement et mailler le territoire suite à l'arrêt du conseil constitutionnel du mois de septembre 2010 qui a jugé illégales les cessions gratuites de terrain prises au titre de la délivrance des permis de construire par décision et incapacité de Marseille Aménagement d'obtenir une DUP dans les délais légaux. Aussi, les flux automobiles de la ZAC vont tous converger vers le Merlan ou le RD4 et l'avenue Raimu et le chemin du bassin.

RAPPORT N° 11-47 7S

- Les écoles et crèches

Ces équipements de superstructures réclamés dès 2006 par la mairie d'arrondissements sont indispensables et prioritaires à l'équilibre et à l'harmonie de ces nouveaux quartiers. Aucune information n'est connue sur l'état d'avancement des réflexions, études et programmation.

- La création d'un comité de suivi et de pilotage, outil de la concertation publique

La condition sine qua non de la réussite de ce projet d'aménagement dans un approche durable est de se doter d'outils d'expertises et de réflexions avec les habitants.

La création d'un comité de suivi et de pilotage de la ZAC, regroupant en son sein les CIQ, les associations, les habitants, les élus de proximité, les collectivités et la maîtrise d'ouvrage est une nécessité.

Dans de nombreux courriers adressés au maire de Marseille et aux adjoints municipaux en charge de ces questions d'aménagement, le Maire de secteur a alerté depuis cinq ans, sur les dérives possibles. Aujourd'hui, la mairie d'arrondissements ne peut que faire le constat suivant :

Les préconisations urbaines écrites et délibérées par le conseil des 13^e et 14^e arrondissements dès le rejet du POS en 2000, sont aujourd'hui largement reprises par l'État et l'architecte des bâtiments de France. Elles ont été ignorées à tort et les dégâts sont aujourd'hui importants pour les riverains, les nouveaux résidents et l'environnement.

La démocratie participative, condition principale d'une démarche de développement durable cohérente sur laquelle s'affiche politiquement ce projet est totalement inexistante. Elle est même refusée par l'aménageur.

Perspectives et décisions de la mairie d'arrondissements :

Par conséquent sur la base de l'exposé de la situation ci-dessus, Monsieur le maire des 13^e et 14^e arrondissements exprime sa très vive inquiétude quant à l'urbanisation soutenue, trop rapide et inconséquente des quartiers de Saint Joseph, Sainte Marthe et le Merlan à travers les différentes opérations de ZAC ou hors ZAC.

Sur un territoire élargi de 300 ha, pas moins de 1800 logements ont été autorisés en quatre ans sans qu'aucun équipement connexe ne soit réalisé.

Devant cette urbanisation porteuse de grandes inégalités sans aucune maîtrise, M. le Maire du 7^e secteur a demandé il y a maintenant cinq mois, au maire de Marseille un moratoire à l'urbanisation sur près de 300 ha et la mise en place d'un sursis à statuer sur les nouveaux permis déposés ainsi que la constitution d'un comité de suivi car nous n'avons plus les garanties de satisfaire les besoins des nouveaux arrivants et rassurer les riverains sur l'impact de ces opérations.

Le maire du 7^e secteur a renouvelé sa demande auprès du Maire de Marseille à l'occasion de la conférence annuelle des maires tenue le 7 mars 2011.

RAPPORT N° 11-47 7S

Le projet est clairement remis en cause par les représentants de l'État depuis de nombreux mois sur le fond.

L'architecte des bâtiments de France souhaite que soient améliorées de façon significative l'insertion, la densité, la protection du monument classé et l'aspect général du projet urbain dans toutes ses composantes.

Il rejoint en cela l'ensemble des préoccupations et propositions délibérées depuis 5 ans par le conseil des 13 et 14^e arrondissements.

À ce jour, après trois années d'atermoiements, le maire de secteur est satisfait de pouvoir annoncer que suite à un accord intervenu avec Monsieur Claude Valette le 14 Avril 2011, la mairie centrale et Marseille Aménagement accèdent à cette requête. Le premier comité de suivi sera organisé à l'initiative de la mairie d'arrondissements le 30 Mai 2011 en mairie des 13^e et 14^e arrondissements et devrait être suivi d'une grande réunion publique avant l'été pour présenter un point d'étape de ce projet à la population.

Cela étant, vu le constat local actuel d'une situation particulièrement douloureuse à vivre pour les habitants et bloquée du point de vue du fonctionnement du territoire, Monsieur le maire des 13^e et 14^e arrondissements attentif aux revendications, de l'ensemble des CIQ concernés, de la Fédération des CIQ du 14^e, devant les innombrables lettres pétitions qui lui sont adressées par les riverains et nouveaux résidents de la ZAC, soumet au conseil d'arrondissements la délibération ci-dessous:

Le Conseil d'Arrondissements (13^e, 14^e arrondissements) de la Ville de MARSEILLE,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales
Où le rapport ci-dessus

D É L I B È R E,

ARTICLE 1

Le conseil des 13^e et 14^e arrondissements exige la suspension de l'urbanisation sur le périmètre de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe et du secteur Bessons Giraudy.

ARTICLE 2

Ce gel des permis s'accompagnera également d'une demande auprès du Président de la communauté urbaine de suspendre tous les crédits d'aide à la pierre pour toutes les opérations situées dans le périmètre visé à l'article 1, seront toutefois exclues de ce champ d'application, les opérations exclusives « Logeurs sociaux » qui relèveront de la reconstitution du parc social rénové dans le cadre des conventions ANRU et pour lesquelles un examen attentif et particulier sera opéré.

Dans ces cas particuliers qui font appel à des décisions partenariales et qui conditionnent souvent la réussite d'un vaste projet de rénovation urbaine de notre territoire souvent confronté à une certaine précarité sociale et déstructuration urbaine, le critère d'urgence dûment justifié par le bailleur social sera prépondérant pour la décision.

RAPPORT N° 11-47 7S

ARTICLE 3

Le conseil des 13^e et 14^e arrondissements exige le démarrage des travaux des équipements de superstructures et d'infrastructures prévus à la ZAC et subordonne la reprise de l'urbanisation qu'à cette condition.

ARTICLE 4

Ce gel pourra être levé dès lors que le comité de pilotage regroupant les élus et les habitants sera constitué et que les garanties apportées à la réalisation des équipements pourront être apportées.

ARTICLE 5

Le comité de suivi et/ou de pilotage se réunira trimestriellement. L'aménageur est chargé conformément à l'article 2-g de la concession d'aménagement de le mettre en oeuvre.

ARTICLE 6

Conformément à l'article L.2511-12 et son deuxième alinéa, le Conseil d'Arrondissements des 13^e et 14^e arrondissements 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

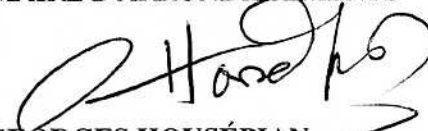

GEORGES HOVSÉPIAN

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 HOVSÉPIAN