

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DU TERRITOIRE
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE**

Séance du 14 décembre 2021

Le 14 décembre 2021 à 17h00, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Monsieur Serge PEROTTINO, Président, Madame Véronique MIQUELLY a été désignée secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Jean-Jacques COULOMB ; Bernard DESTROST ; Gérard GAZAY ; Michel LAN ; Rémi MARCENGO ; Yves MESNARD ; Véronique MIQUELLY ; José MORALES ; Serge PEROTTINO ; Patrick PIN ; Alain ROUSSET

Etaient représentés :

Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD
Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES
Jean-Marie LEONARDIS représenté par Michel LAN
Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET
Sophie AMARANTINIS représentée par Gérard GAZAY

CT4/141221/42

Sur le rapport de Gérard GAZAY

Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pour l'opération "Les Berges de l'Alta", Parc d'activité de Camp de Sarlier à Aubagne avec Foncière GM

La Métropole Aix-Marseille-Provence, dans son Agenda du développement économique, a fixé comme objectif la production de 1450 hectares de foncier économique d'ici à 2030.

Sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ont été identifiés des secteurs pouvant contribuer à la production de foncier à vocation économique, notamment sur la commune d'Aubagne avec le site dit « Camp de Sarlier ».

Cette zone, qui représente environ une vingtaine d'hectares, est située entre le centre-ville d'Aubagne et les zones commerciales de la Martelle et la zone d'activités des Paluds. Elle bénéficie d'une bonne desserte en matière de transport en commun, qui sera améliorée dans sa partie nord avec la mise en place du Chronobus.

Ce secteur réunit les conditions permettant de développer l'accueil d'activités, notamment artisanales tertiaires, village d'entreprises, ect..., car il est relativement isolé des espaces résidentiels, proche du pôle économique majeur d'Aubagne (ZI des Paluds et zone commerciale de La Martelle) et bien desservi par les infrastructures routières et autoroutières (A52, RD2 et RD43A).

L'Opération d'aménagement « Parc d'activité Camp de Sarlier » identifiée comprend environ 10 hectares mutables, dans la continuité du Centre d'Affaire ALTA ROCCA qui a permis de développer 17 600m² de surface de plancher d'activités tertiaires et de services.

Ces 10 hectares mutables représentent un potentiel de 40 à 50 000m² de surface de plancher.

Du fait de son positionnement en entrée de ville et en bordure des infrastructures de déplacements, Camp de Sarlier doit être aménagé avec soin (effet vitrine). La présence du « Fauge/Maire » affluent de l'Huveaune, aujourd'hui peu valorisé et dégradé, et de ses ripisylves constitue à la fois un enjeu d'aménagement (préservation des continuités écologiques notamment) et une opportunité pour aménager un site productif exemplaire.

L'enjeu étant de s'appuyer sur ce cours d'eau pour donner une identité au projet de parc d'activité. Il s'agira notamment de mettre en œuvre une gestion globale et innovante des eaux de pluie s'appuyant sur le cours d'eau traversant le site :

- Création de systèmes végétalisés pour gérer les eaux de pluies participant également à
- L'amélioration du cadre de vie des futurs salariés de la zone ;
- Création de paysage et de biodiversité par la gestion des eaux ;
- Création de sols vivants ;
- Valorisation du cours d'eau, le « Fauge/Maire » en le rendant exutoire naturel des eaux pluviales régulières

Une démarche de projet globale, visant à développer un parc d'activité durable performant, préservant et valorisant le paysage a été mis en place.

Au vu de la présence du « Fauge/la Maire », sur le site et son rôle majeur dans la gestion globale des eaux de pluie, un partenariat avec le Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Huveaune (SMBVH) est mis en place pour intégrer la gestion optimisée et durable de l'eau dans la conception du projet.

Au vu de ces éléments, la Métropole et le Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Huveaune (SMBVH) entendent réaliser le programme d'équipement public suivant :

- Aménagement de voiries de desserte interne et périphérique du secteur, comprenant des voies de circulation automobile, cycles et piétons, mobiliers urbains, espaces verts et éclairage public.
- Desserte et raccordement aux réseaux, d'énergie, de télécommunication, d'eau potable, de
- Défense contre l'incendie, d'assainissement des eaux usées.
- Aménagement de noues pour la gestion des eaux de pluies.
- Réalisation de deux ouvrages d'art (ponts routiers).
- Renaturation et aménagement paysager du cours d'eau « le Fauge Maire ».

C'est dans ce contexte et cet objectif que la Métropole par délibération URB 007-7110/19/CM du 24 octobre 2019 a instauré sur ce secteur un périmètre de PUP pour une durée de 15 ans.

En application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, le coût des travaux sera réparti en respectant les principes de proportionnalité et de nécessité.

Par délibération URBA 015-8686/20/CM, du 15 octobre 2020, suite à une mise à jour le montant prévisionnel du programme des équipements publics est estimé à 5 931 600 euros HT.

Il a été convenu que 90% du coût des aménagements liés à la viabilisation du parc d'activités et 63% du coût des aménagements du Fauge/Maire seraient supportés par les opérateurs.

Ainsi la répartition du coût du programme des équipements publics entre les opérateurs et la Métropole est le suivant :

Répartition des couts métropole / opérateurs	Montant total HT des Equipements Publics	% opérateurs	Montant opérateurs HT	% Métropole	Montant Métropole HT
VRD Parc d'activités	5 008 050,00 €	90%	4 507 245,00 €	10%	500 805,00 €
Aménagement Fauge Maire	923 550,00 €	63%	581 836,50 €	37%	341 713,50 €
Total	5 931 600,00 €	85,8%	5 089 081,50 €	14,2%	842 518,50 €

Chaque opérateur participera au prorata des besoins générés par son opération. La base de calcul sera la surface du terrain d'assiette de chaque opération.

La surface de l'opération, hors voirie existante et emprise des futurs équipements publics est de 74 020 m².

Ainsi le montant de la participation s'élève à 69 €/m² HT de terrain d'assiette des projets des futurs opérateurs.

La Société « les Berges de l'Alta » entend développer, sur les terrains dont il est propriétaire, un pôle de santé en gériatrie de type établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes EPAHD conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur, compris dans le périmètre de PUP de Camp de Sarlier.

L'assiette foncière dont il est propriétaire est de 4760 m². La surface du projet hors emprise foncière destinée à des équipements publics est de 4760 m². Le montant de la participation s'élève donc à 328 440 € HT.

En vertu de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre adossé à chaque convention de PUP sont exonérées de taxe d'aménagement pendant 10 ans. Il convient donc d'approuver la convention du PUP ci-jointe.

Au vu de ce qui précède, Monsieur le Président propose au Conseil de Territoire d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 et R.332-25-1 à 3 concernant le Projet Urbain Partenarial ;
- 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 délibération URB 07-7110/19/CM du Conseil de Métropole du 24 octobre 2019 instaurant le périmètre de PUP pour l'opération Camp de Sarlier à Aubagne ;
- La délibération URBA 015-8686/20/CM du Conseil de Métropole du 15 octobre 2020 Approuvant de la mise à jour du montant prévisionnel du Programme des Equipements Publics et du montant de la participation pour l'opération Camp de Sarlier à Aubagne
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 14 décembre 2021.

Où il le rapport ci-dessus,

Considérant

- Que le projet porté par l'opérateur s'inscrit dans une opération d'ensemble nécessitant la réalisation de travaux d'équipements publics.
- Qu'un périmètre de Projet urbain Partenarial a été instauré sur le périmètre du projet du Parc d'Activité Camp de Sarlier.

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 :

Est approuvée la convention de PUP entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, et la SARL Les Berges de l'Alta pour la mise en œuvre du projet « Les Berges de l'Alta » dans le parc d'activité de Camp de Sarlier sur la commune d'Aubagne ci-annexée.

Article 2 :

Il est précisé qu'en application de l'article L. 332-11-4 du Code d'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage au siège de la Métropole et de l'Hôtel de Ville de la Commune d'Aubagne de la mention de la signature de la convention.

Article 3 :

Le montant de la participation, soit 328 440 euros HT, perçu au titre de la convention de PUP sera inscrit en recette sur le budget principal de la Métropole.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention de PUP et à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

AVIS FAVORABLE

Certifié Conforme
Le Président du Conseil de territoire
Serge PEROTTINO

