

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

APPROBATION DE L'ACTE DE QUALIFICATION DE LA GRANDE OPERATION D'URBANISME DU CENTRE-VILLE DE MARSEILLE – QUARTIERS LIBRES SAINT CHARLES BELLE DE MAI- NOAILLES – OPERA – THIERS – BELSUNCE - CHAPITRE

Par délibération du 20 juin 2019, la métropole Aix-Marseille-Provence a autorisé sa Présidente à signer le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille, dont l'objectif principal est de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille. Ce contrat, conclu pour une durée de 15 ans, définit et organise le programme de travail et d'actions partenariales à engager.

Les interventions sur l'habitat privé ancien et dégradé seront menées dans le cadre d'une démarche de projet urbain, véritable ambition pour le centre ancien de Marseille en cohérence avec des politiques de développement économique et des actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie.

Face aux enjeux de requalification du centre-ville de Marseille et les impératifs d'efficacité de la mise en œuvre du projet, le contrat de PPA prévoit comme action la mise en place d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU). La GOU devra traduire en termes opérationnels la stratégie de développement du centre-ville initiée dans le cadre du PPA sur le périmètre retenu pour sa mise en œuvre, principalement en vue de traiter la question du mal-logement de manière intégrée, dans une démarche de projet urbain global apportant également des réponses en termes d'attractivité résidentielle, de mobilité, de développement économique et commercial et d'offre en équipements publics de proximité. La GOU représente l'échelle d'action intermédiaire dans laquelle s'inscrit le projet urbain.

La GOU constitue un nouveau cadre juridique spécifique instauré par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN à travers les nouveaux articles L.312-3 à L.312-7 du code de l'urbanisme. Elle consiste dans l'instauration d'un périmètre au sein duquel ont vocation à être menées une ou plusieurs opérations d'aménagement dont la réalisation implique, en raison de leurs dimensions et caractéristiques, un engagement conjoint spécifique de l'Etat et des co-contractants du PPA, au titre desquels la métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille.

Dans un périmètre géographique déterminé, la GOU permet ainsi d'adapter le droit de l'urbanisme opérationnel par des transferts de compétences et des possibilités dérogatoires. La GOU entraînera principalement des effets juridiques relatifs au transfert à la Métropole de la compétence droite des sols sur le périmètre retenu et au transfert de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de compétence municipale nécessaires à la GOU.

Par délibération en date du 24 octobre 2019, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'avant-projet de GOU pour le centre-ville de Marseille sur le périmètre Quartiers Libres Saint Charles - Belle de Mai - Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce – Chapitre, précisé en annexe 1 de la délibération susvisée.

Par cette délibération, le Conseil de la Métropole a ainsi proposé à la ville de Marseille :

- De qualifier l'opération Quartiers Libres Saint Charles - Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce – Chapitre, dont le périmètre était précisé en annexe 1, de Grande Opération d'Urbanisme (GOU), en application de l'article L.312-4 du code de l'urbanisme
- Que la Grande Opération d'Urbanisme ait une durée de 15 ans ;

- Que les équipements publics nécessaires à la GOU et identifiés en annexe 2 de la délibération susvisée soient, selon les cas, réalisés, construits ou adaptés par la métropole Aix-Marseille-Provence, qui en sera le maître d'ouvrage pendant la durée de la GOU ;
- Que le personnel en charge de l'instruction des autorisations droit des sols de la ville de Marseille soit mis à disposition de la métropole Aix-Marseille-Provence pour l'instruction des permis de construire, de démolir, déclaration préalable de travaux déposés dans le périmètre de la GOU proposé, dans les conditions proposées par un projet de convention de mutualisation de services travaillé avec la ville de Marseille en vue de la qualification définitive de la GOU.

Par cette même délibération, le Conseil de la Métropole a autorisé la Présidente à saisir la ville de Marseille et Monsieur le Préfet du département des Bouches-du-Rhône, sur le fondement des articles L. 312-7 et L. 312-4 du code de l'urbanisme, afin qu'ils puissent donner leur avis sur l'avant-projet de Grande Opération d'Urbanisme.

Par délibération n°19/1276 UAGP du conseil municipal en date du 25 novembre 2019, la ville de Marseille a rendu un avis favorable avec prescriptions sur l'avant-projet d'acte de qualification de la Grande Opération d'Urbanisme Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce – Chapitre.

Par arrêté en date du *****, Monsieur le Préfet du département des Bouches-du-Rhône a approuvé l'avant-projet d'acte de qualification de la Grande Opération d'Urbanisme Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce – Chapitre ainsi que les prescriptions émises par le conseil municipal sur cet avant-projet par délibération du 25 novembre 2019.

Suite à la réception de ces avis, le présent rapport a pour objet de faire approuver par le Conseil de Métropole le projet d'acte de qualification de GOU, dont les éléments constitutifs sont rappelés ci-après.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 19 Décembre 2019

13290

■ Approbation de l'acte de qualification de la Grande Opération d'Urbanisme du Centre-Ville de Marseille - Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai – Noailles – Opéra – Thiers - Belsunce – Chapitre

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

Par délibération du 20 juin 2019, la métropole Aix-Marseille-Provence a autorisé sa Présidente à signer le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille, dont l'objectif principal est de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille. Ce contrat, conclu pour une durée de 15 ans, définit et organise le programme de travail et d'actions partenariales à engager.

Les interventions sur l'habitat privé ancien et dégradé seront menées dans le cadre d'une démarche de projet urbain, véritable ambition pour le centre ancien de Marseille en cohérence avec des politiques de développement économique et des actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie.

Face aux enjeux de requalification du centre-ville de Marseille et les impératifs d'efficacité de la mise en œuvre du projet, le contrat de PPA prévoit comme action la mise en place d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU). La GOU devra traduire en termes opérationnels la stratégie de développement du centre-ville initiée dans le cadre du PPA sur le périmètre retenu pour sa mise en œuvre, principalement en vue de traiter la question du mal-logement de manière intégrée, dans une démarche de projet urbain global apportant également des réponses en termes d'attractivité résidentielle, de mobilité, de développement économique et commercial et d'offre en équipements publics de proximité. La GOU représente l'échelle d'action intermédiaire dans laquelle s'inscrit le projet urbain

La GOU constitue un nouveau cadre juridique spécifique instauré par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN à travers les nouveaux articles L.312-3 à L.312-7 du code de l'urbanisme. Elle consiste dans l'instauration d'un périmètre au sein duquel ont vocation à être menées une ou plusieurs opérations d'aménagement dont la réalisation implique, en raison de leurs dimensions et caractéristiques, un

engagement conjoint spécifique de l'Etat et des co-contractants du PPA, au titre desquels la métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille.

Dans un périmètre géographique déterminé, la GOU permet ainsi d'adapter le droit de l'urbanisme opérationnel par des transferts de compétences et des possibilités dérogatoires. La loi prévoit ainsi des effets juridiques attachés au périmètre de GOU, prévus notamment aux articles L.312-5 et L.312-6, et expressément rappelés à présent :

- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable à l'intérieur d'une GOU est le président de l'intercommunalité à l'initiative de la GOU, et donc ici potentiellement le Président de la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'intercommunalité co-contractante, et donc ici la métropole Aix-Marseille-Provence, sera potentiellement compétente pendant toute la durée de la GOU pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics relevant de la compétence de la commune de Marseille, nécessaires à la GOU et identifiés et localisés dans l'acte de qualification mentionné au même article L. 312-4. La métropole Aix-Marseille-Provence assurant alors la maîtrise d'ouvrage de ces équipements ;
- L'intercommunalité co-contractante, et donc ici la métropole Aix-Marseille-Provence, sera seule compétente pour conclure, par décision de son organe délibérant, une ou plusieurs conventions de projet urbain partenarial dans le périmètre de la GOU ;
- Le permis d'innover, prévu par l'article 88 II de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine de juillet 2016, peut être utilisé pour déroger à des règles s'opposant à la réalisation des projets, sans qu'il soit pour autant porté atteinte aux objectifs poursuivis par les législations concernées ;
- Une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) particulière d'une durée exceptionnelle de 10 ans peut être instaurée sur tout ou partie du périmètre de la GOU ;
- Les Etablissements Publics d'Aménagement (EPA) de l'État peuvent être autorisés, après avis conforme de l'intercommunalité ayant décidé de la qualification de GOU, et donc ici la métropole Aix-Marseille-Provence, et avis conforme de la commune, à réaliser des opérations d'aménagement, ainsi que les acquisitions foncières nécessaires à ces opérations, dès lors qu'ils seront titulaires d'une concession d'aménagement ;
- La procédure intégrée prévue à l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme peut être utilisée pour mettre en compatibilité les documents de planification ou schémas avec les opérations présentant un caractère d'intérêt général menées.

La GOU entrainera principalement des effets juridiques relatifs au transfert à la Métropole de la compétence droit des sols sur le périmètre retenu et au transfert de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de compétence municipale nécessaires à la GOU.

Par délibération en date du 24 octobre 2019, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'avant-projet de GOU pour le centre-ville de Marseille sur le périmètre Quartiers Libres Saint Charles - Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce – Chapitre, précisé en annexe 1 de la délibération susvisée.

Par cette délibération, le Conseil de la Métropole a ainsi proposé à la ville de Marseille :

- De qualifier l'opération Quartiers Libres Saint Charles - Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce – Chapitre, dont le périmètre était précisé en annexe 1, de Grande Opération d'Urbanisme (GOU), en application de l'article L.312-4 du code de l'urbanisme
- Que la Grande Opération d'Urbanisme ait une durée de 15 ans ;

- Que les équipements publics nécessaires à la GOU et identifiés en annexe 2 de la délibération susvisée soient, selon les cas, réalisés, construits ou adaptés par la métropole Aix-Marseille-Provence, qui en sera le maître d'ouvrage pendant la durée de la GOU ;
- Que le personnel en charge de l'instruction des autorisations droit des sols de la ville de Marseille soit mis à disposition de la métropole Aix-Marseille-Provence pour l'instruction des permis de construire, de démolir, déclaration préalable de travaux déposés dans le périmètre de la GOU proposé, dans les conditions proposées par un projet de convention de mutualisation de services travaillé avec la ville de Marseille en vue de la qualification définitive de la GOU.

Par cette même délibération, le Conseil de la Métropole a autorisé la Présidente à saisir la ville de Marseille et Monsieur le Préfet du département des Bouches-du-Rhône, sur le fondement des articles L. 312-7 et L. 312-4 du code de l'urbanisme, afin qu'ils puissent donner leur avis sur l'avant-projet de Grande Opération d'Urbanisme.

Par délibération n°19/1276 UAGP du conseil municipal en date du 25 novembre 2019, la ville de Marseille a rendu un avis favorable avec prescriptions sur l'avant-projet d'acte de qualification de la Grande Opération d'Urbanisme Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce – Chapitre.

Par arrêté en date du *****, Monsieur le Préfet du département des Bouches-du-Rhône a approuvé l'avant-projet d'acte de qualification de la Grande Opération d'Urbanisme Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce – Chapitre ainsi que les prescriptions émises par le conseil municipal sur cet avant-projet par délibération du 25 novembre 2019.

Suite à la réception de ces avis, le présent rapport a pour objet de faire approuver par le Conseil de Métropole le projet d'acte de qualification de GOU, dont les éléments constitutifs sont rappelés ci-après.

Périmètre arrêté (annexe 1) : Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce - Chapitre

La complexité et les grands enjeux urbains attachés au projet urbain Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai et aux secteurs Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce - Chapitre justifient leur intégration dans un périmètre de GOU afin de répondre aux besoins de ces quartiers prioritaires de centre-ville.

Le périmètre proposé englobe ainsi des secteurs fortement touchés par la problématique de l'habitat indigne et dégradé, dont les 3 îlots situés dans les secteurs de Noailles et Belle de Mai et décrits au PPA, et l'élargit aux emprises des quartiers ou opérations d'ensemble dans lesquels ils se situent afin d'assurer la cohérence territoriale des interventions à venir.

Les interventions projetées sur les premiers îlots auront pour but de préfigurer les actions de plus long terme, décrites dans le contrat de PPA. Ces îlots feront l'objet d'un projet urbain ambitieux et multithématique et proposeront des solutions innovantes (bâtiment zéro charge, bail réel solidaire...) visant à l'amélioration du cadre de vie dans le centre-ville. Les interventions se feront en priorité sur la thématique de l'habitat indigne et dégradé, mais également sur l'offre et la qualité des équipements publics (écoles, crèches, centres-sociaux, médiathèques, espaces publics et de loisirs), l'animation et l'attractivité commerciale, l'amélioration de la gestion urbaine de proximité, ou encore le confort urbain et la lutte contre les îlots de chaleur urbaine.

Le quatrième et dernier îlot décrit dans le contrat de PPA, intitulé Hoche-Versailles, situé dans le secteur d'aménagement Euroméditerranée, sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM, hors périmètre de la GOU.

Ces secteurs, compris dans le périmètre proposé pour la GOU ont des caractéristiques et enjeux communs. Quartiers denses et contraints générant souvent des conditions d'habitat difficile, ils sont marqués par une forte vacance et dégradation du bâti ancien.

L'amélioration de l'habitat, de l'animation et l'attractivité commerciale, de la gestion urbaine de proximité (livraisons/logistique urbaine, gestion et valorisation des déchets, circulation, stationnement,

modes de déplacements, nettoyage, sécurité, gestion des espaces verts, mobilier urbain, etc.), du confort urbain et de lutte contre les îlots de chaleur (végétalisation, espaces de pleine terre, perméabilisation des sols, etc.) doivent être le vecteur prioritaire des projets d'aménagement à engager. Dans un souci de partage et d'association des habitants, des usagers et acteurs locaux, une démarche de concertation sera menée tout au long du projet. A travers la concertation, l'objectif est de partager la compréhension des enjeux du centre-ville et des contraintes de l'action publique locale en favorisant les coopérations et les solidarités entre habitants et acteurs.

Ces secteurs sont par ailleurs particulièrement concernés par un déficit d'équipements publics et de loisirs, notamment à destination des enfants et des jeunes (écoles, crèches, centres-sociaux, espaces publics et de loisirs), qui affecte leur cadre de vie.

Secteur Quartiers Libres Saint-Charles Belle de Mai

Depuis 2015, la métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille se sont engagées dans un projet ambitieux de transformation urbaine baptisé « Quartiers Libres Saint-Charles Belle de Mai ». Il inclut dans son périmètre le projet de doublement de la gare Saint-Charles et 140 hectares des quartiers environnants, marquant ainsi la volonté de poursuivre le développement de ce secteur de centre-ville. L'ambition du projet est de répondre aux grands objectifs suivants :

- Elargir le centre-ville marseillais et conforter l'entrée métropolitaine de Marseille Saint Charles autour des anciennes casernes et du pôle ferroviaire Saint Charles ;
- Innover l'architecture et l'urbanisme au service de la qualité de vie ;
- Pérenniser et valoriser la diversité ;
- Insuffler une nouvelle dynamique économique au service de l'emploi ;
- Structurer le territoire au profit de l'équité sociale.

Le site des 7 hectares d'anciennes friches militaires constitue aujourd'hui la première opération d'aménagement du secteur. Sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, elle décline les ambitions et les enjeux du Plan Guide des 140 hectares.

Le projet urbain Quartiers Libres est un projet permanent mené depuis 2014 en concertation avec les habitants et acteurs du territoire. Ils sont associés en continu à la définition et à la mise en œuvre du projet sur l'ensemble des thématiques abordées : habitat, mobilité, espaces publics, équipements publics, stratégie environnementale ; et ce sous diverses formes (balades urbaines, exposition participative, journal du projet, ateliers de travail thématiques, réunions publiques, site internet dédié).

L'îlot Clovis Hugues - Belle de Mai, compris dans le périmètre de projet Quartiers Libres, concentre d'importantes difficultés caractéristiques du secteur et notamment une importante dégradation du bâti ancien. En 2017, une étude pré-opérationnelle pour la définition d'un dispositif d'intervention pour l'amélioration de l'habitat du quartier a permis d'identifier différentes pathologies du bâti résultant d'un manque d'entretien manifeste. Les interventions à venir sur cet îlot constitueront un des leviers de la dynamique de développement en accompagnement des actions plus globales en matière de mobilité, d'espaces publics et d'équipements publics menées à l'échelle du projet Quartiers Libres.

Il est par ailleurs à préciser que le périmètre proposé pour la future GOU sur ce secteur se superpose pour partie avec le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée. Pour assurer la cohérence d'intervention et faciliter la mise en œuvre opérationnelle de la future GOU, la métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité l'Etat pour l'obtention d'une réduction du périmètre de l'OIN.

Secteur Noailles - Opéra – Thiers – Belsunce - Chapitre

Le sud du périmètre de GOU proposé correspond aux limites élargies des quartiers administratifs Noailles, Opéra, Thiers, Belsunce et Chapitre situés dans le 1er arrondissement ainsi qu'une partie du 6^{ème} arrondissement de Marseille. Ces quartiers d'hyper-centre sont caractérisés par des conditions d'habitat difficiles principalement liées à la densité du bâti et aux interactions complexes avec une forte densité commerciale. Le patrimoine bâti de ces secteurs fait par ailleurs l'objet d'une protection au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), devenue « Site Patrimonial Remarquable » (SPR) suite à la promulgation de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Le quartier Noailles en particulier a déjà fait l'objet d'une étude urbaine multithématique, afin de définir des orientations d'intervention et d'identifier les leviers d'actions nécessaires à la requalification de ce quartier historique. La phase diagnostic de cette étude s'est appuyée sur une véritable démarche participative associant habitants du quartier, associations, commerçants et services techniques gestionnaires (forum ouvert et balades urbaines) qui a permis d'affiner le diagnostic et de faire évoluer les propositions en concertation avec les habitants, les usagers et les services. Les grandes orientations de ce projet sont notamment d'améliorer la qualité de l'habitat, de requalifier, d'apaiser et de libérer l'espace public (principalement en réduisant à l'essentiel à la place de la voiture), de repenser la gestion urbaine de proximité (gestion des déchets et organisation des livraisons) et de doter le quartier d'équipements publics de proximité notamment à destination des enfants et des jeunes.

Les autres secteurs qui rencontrent des problématiques similaires, feront l'objet d'études à venir en concertation avec la population et les acteurs du territoire afin d'identifier les orientations d'intervention et les leviers d'actions nécessaires à la requalification de ces quartiers.

Sont compris dans ce périmètre :

- Les deux îlots de Noailles, décrits dans le PPA : l'îlot Noailles-Ventre (3 îlots bâtis – 640 logements) et l'îlot Noailles-Delacroix (4 îlots bâtis – 320 logements)
- Le périmètre du permis de louer de Noailles, instauré par délibération du Conseil métropolitain du 28 février 2019 (autorisation préalable de mise en location sur le quartier, outil de lutte contre les marchands de sommeil et le mal-logement), mis en application depuis le 15 octobre 2019.

Transfert et modalités de remise des équipements municipaux nécessaires à la GOU

Par délibération n°19/1276 UAGP du conseil municipal en date du 25 novembre 2019, et suite à l'examen de l'avant-projet d'acte de qualification de GOU, la ville de Marseille a rendu un avis favorable avec prescriptions sur le transfert à la métropole Aix-Marseille-Provence de la compétence de réalisation, de construction ou d'adaptation des équipements publics de compétence municipale nécessaires à la GOU. La liste de ces équipements est décrite en annexe de la délibération du conseil municipal.

Sont actées les prescriptions suivantes qui intègrent des changements de dénomination, des ajustements financiers et calendaires ainsi que l'ajout d'un équipement complémentaire :

- Le groupe scolaire Jobin est dénommé **Maternelle Jobin Cadenat (13003)** : construction d'un groupe scolaire en lieu et place de l'école existante, livraison prévisionnelle 2026 pour un montant prévisionnel de 7,5 millions d'Euros ;
- Le groupe scolaire Bernard Cadenat est dénommé **Elémentaire Bernard Cadenat (13003)** : restructuration et agrandissement de l'école existante, livraison prévisionnelle 2027 pour un montant global prévisionnel de 5,5 millions d'Euros ;
- Les groupes scolaires Pommier et National sont détaillés et individualisés :
 - o **Maternelle Pommier (13003)** : restructuration de l'école existante en groupe scolaire, livraison prévisionnelle 2027 pour un montant prévisionnel de 6,5 millions d'Euros ;
 - o **Elémentaire National (13003)** : restructuration et dédensification de l'école existante en groupe scolaire, livraison prévisionnelle 2025 pour un montant prévisionnel de 11 millions d'Euros ;
- **L'opération Busserade (13003)** est ajoutée à la liste et intègre le projet de gymnase initial : agrandissement du groupe scolaire temporaire existant afin de constituer une opération-tiroir permettant la reconfiguration des écoles du secteur en site libéré, notamment Pommier et National (travaux et livraison 2021-2028) ; à terme, construction d'un gymnase, réalisation prévisionnelle 2029 pour un montant prévisionnel total de l'opération Busserade de 10 millions d'Euros.

Ces prescriptions sont prises en compte dans l'acte de qualification de GOU. La liste arrêtée des équipements dont la maîtrise d'ouvrage est transférée à la Métropole est décrite en annexe 2 du présent rapport.

Il est précisé que le transfert concerne uniquement la réalisation, la construction ou l'adaptation de ces équipements. Les équipements restructurés ou créés par la Métropole feront ainsi l'objet d'une remise d'ouvrage systématique au profit de la Ville, qui en prendra alors la gestion.

Comme prévu par la loi (article L312-5 4^e du code de l'urbanisme), le délai et les modalités de remise à la ville de Marseille des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est transférée à la métropole Aix-Marseille-Provence pendant toute la durée de la GOU doivent faire l'objet d'un accord entre la commune et la Métropole.

Il est précisé que ces équipements, qui seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole ou de son opérateur dédié, seront financés par les partenaires du PPA avec une participation financière de la ville de Marseille, à fixer dans le cadre de conventions ultérieures organisant les modalités d'exercice de cette maîtrise d'ouvrage et qui seront prises dans le cadre des dispositions des articles L.5215-27 du code général des collectivités territoriales ou L.2422-12 du code de la commande publique.

Durée proposée

Eu égard aux enjeux précités, et au fait que leur déclinaison nécessite une compétence technique avérée du fait des multiples procédures pouvant être conduites, une ingénierie renforcée, des financements importants pour mobiliser le foncier ou sa requalification, et pour développer les équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelles populations ou aux opérations de requalification, la Grande Opération d'Urbanisme est créée pour une durée de 15 ans, calée sur celle du contrat de PPA.

Il est à préciser que la future GOU pourra évoluer dans le temps, au fur et à mesure de l'avancée des études à venir pour s'adapter aux besoins des projets, mais également en fonction des besoins identifiés par les différents partenaires, notamment par la métropole Aix-Marseille-Provence au regard des enjeux décrits dans le contrat de PPA.

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 ;
- Les articles L. 312-3 à L. 312-7 du 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 ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Vu la délibération DEVT 012-5206/18/CM du Conseil de Métropole en date du 13 décembre 2018, approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- Vu le contrat de projet partenarial d'aménagement du centre-ville de Marseille approuvé par délibération du Conseil de Métropole en date du 20 juin 2019 entre la métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille, l'Etat, l'ANRU, l'Anah, la Banque des Territoires, le conseil

départemental des Bouches du Rhône, l'EPAEM, l'EPF PACA, l'AR HLM et signé le 15 juillet 2019 ;

- Vu l'avis de la commune de Marseille qui, par délibération n°19/1276 UAG du 25 novembre 2019, a conditionné son accord sur l'avant-projet de GOU au respect de prescriptions détaillées dans l'exposé de son rapport et intégrées en annexe de la délibération susvisée
- Vu l'accord de Monsieur le Préfet du département des Bouches-du-Rhône formalisé par arrêté en date du *****
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence du 17 décembre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Grande Opération d'Urbanisme (GOU) constitue un nouveau cadre juridique spécifique instauré par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN à travers les nouveaux articles L.312-3 à L.312-7 du code de l'urbanisme ;
- Que face aux enjeux de la requalification du grand centre-ville de Marseille et les impératifs d'efficacité liés à la mise en œuvre du projet décrit dans le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA), l'instauration d'un périmètre de GOU est nécessaire ;
- Considérant qu'en application de l'article L. 312-7 du code de l'urbanisme, l'avis de la ville de Marseille a été sollicité et est intervenu par délibération de son organe délibérant dans les trois mois à compte de sa saisine par la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Considérant qu'en application de l'article L. 312-4 du code de l'urbanisme, l'avis du représentant de l'Etat dans le département a été sollicité et est intervenu par arrêté en date du ***
- Considérant que suite à l'avis favorable avec prescriptions de la ville de Marseille, la commune a fait explicitement mention de son accord sur :
 - La qualification de GOU, le périmètre et la durée de ladite GOU ;
 - Le transfert à la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence de la compétence de délivrance des permis de construire, d'aménager ou de démolir et de la compétence pour se prononcer sur une déclaration préalable, lorsque ces autorisations d'urbanisme visent des projets situés dans le périmètre de la GOU ;
 - Le transfert à la métropole Aix-Marseille-Provence de la compétence de réalisation, de construction ou d'adaptation d'équipements publics nécessaires à la GOU dont la liste a été adaptée et complétée par délibération du conseil municipal et reprise par la Métropole en annexe 2 du présent rapport.

Délibère

Article 1 :

L'opération Quartiers Libres Saint Charles Belle de Mai – Noailles – Opéra - Thiers – Belsunce – Chapitre est qualifiée de Grande Opération d'Urbanisme (GOU), en application de l'article L.312-4 du code de l'urbanisme.

Article 2 :

Le périmètre de l'opération mentionnée à l'article 1^{er} est délimité par le plan qui le précise, établi pour la ville de Marseille, joint en annexe 1 à la présente délibération.

Article 3 :

La Grande Opération d'Urbanisme aura une durée de 15 ans.

Article 4 :

La compétence de délivrance des permis de construire, d'aménager ou de démolir et de la compétence pour se prononcer sur une déclaration préalable, lorsque ces autorisations d'urbanisme visent des projets situés dans le périmètre de la GOU est transférée à la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 5 :

Les équipements publics nécessaires à la Grande Opération d'Urbanisme, identifiés et localisés en l'annexe 2 du présent acte de qualification seront selon les cas réalisés, construits ou adaptés par la Métropole Aix-Marseille-Provence qui en sera le maître d'ouvrage pendant la durée de la Grande Opération d'Urbanisme.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer tout document concourant à la mise en œuvre de la présente délibération.

Xavier MERY

Liste des équipements publics municipaux nécessaires à la Grande Opération d'Urbanisme du centre-ville de Marseille, dont la compétence de réalisation, de construction ou d'adaptation est transférée à la métropole Aix-Marseille-Provence

- **Couvent et Jardin Levat (13003)** : réalisation d'un équipement socioculturel avec réhabilitation du bâtiment et remise en état du jardin, livraison prévisionnelle 2022 pour un montant prévisionnel de 5,5 millions d'Euros
- **Opération Busserade (13003)** : agrandissement du groupe scolaire temporaire existant afin de constituer une opération-tiroir permettant la reconfiguration des écoles du secteur en site libéré, notamment Pommier et National (travaux et livraison 2021-2028) ; à terme, construction d'un gymnase, réalisation prévisionnelle 2029 pour un montant prévisionnel total de l'opération Busserade de 10 millions d'Euros.
- **Forêt urbaine sur le site des casernes (13003)** : réalisation d'une forêt urbaine de 2 hectares, livraison prévisionnelle 2025 pour un montant prévisionnel de 7,5 millions d'Euros
- **Maternelle Jobin Cadenat (13003)** : construction d'un groupe scolaire en lieu et place de l'école existante, livraison prévisionnelle 2026 pour un montant prévisionnel de 7,5 millions d'Euros.
- **Elémentaire Bernard Cadenat (13003)** : restructuration et agrandissement de l'école existante, livraison prévisionnelle 2027 pour un montant global prévisionnel de 5,5 millions d'Euros
- **Maternelle Pommier (13003)** : restructuration de l'école existante en groupe scolaire avec fonctionnement urbain associé, livraison prévisionnelle 2027 pour un montant prévisionnel de 6,5 millions d'Euros ;
- **Elémentaire National (13003)** : restructuration et dédensification de l'école existante en groupe scolaire, livraison prévisionnelle 2025 pour un montant prévisionnel de 11 millions d'Euros ;
- **Centre Municipal d'Animation (CMA) Providence – Belsunce (13001)** : création d'un centre municipal d'animation, livraison prévisionnelle 2022 pour un montant prévisionnel de 4 millions d'Euros
- **Locaux associatifs/sportifs 5/7 rue Maurice Korsec et réalisation du parvis – Belsunce (13001)** : création de locaux rattachés au city-stade de Korsec et de locaux d'activités sportives (salles de danse et de boxe), livraison prévisionnelle 2020 pour un montant prévisionnel de 3 millions d'Euros
- **Équipement socioculturel à vocation intergénérationnelle Noailles - Domaine Ventre (accueil intergénérationnel et accueil collectif de mineurs 6-12 ans) et 44, rue d'Aubagne (accueil jeunes 12-18 ans) - Noailles (13001)** : création d'un équipement socioculturel, livraison prévisionnelle 2022 pour un montant prévisionnel global de 5,5 millions d'Euros

NB : Les montants sont exprimés en coûts de travaux hors taxes.