

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 20 juin 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 30 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Roland GIBERTI représenté par Roland MOUREN.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eric LE DISSÈS.

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

URB 003-6108/19/BM

■ **Institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit "Bleu Capelette" - 13010 Marseille - Approbation de la convention financière prévoyant les modalités de financement du groupe scolaire et approbation d'une convention de projet urbain Partenarial avec la SCI Marseille Capelette 10, la ville de Marseille et la SOLEAM**

MET 19/11101/BM

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

Un ensemble d'opérations de requalification urbaine autour du projet « Marseille Grand Est » qui s'étend de la ZAC du Rouet jusqu'à la ZAC de Vallon Régný ont été menées à l'Est du centre-ville de Marseille ces dernières années et contribuent à engager le renouvellement urbain d'un secteur anciennement constitué d'activités industrielles.

Ainsi, dans le cadre de la convention de concession d'aménagement de la Capelette confiée à SOLEAM dès 1996, l'opération Cap Est et la réalisation du Palais Omnisports Marseille Grand Est ont permis de créer une mixité des fonctions et de raccrocher ce territoire d'entrée de ville au centre-ville.

Dans cette dynamique, les emprises foncières situées entre le Palais Omnisport Marseille Grand Est et le boulevard Rabatau ont, ces dernières années, fait l'objet d'une intention de projet pour la réalisation d'un centre commercial baptisé « Bleu Capelette » et porté par la SCI Cap Est loisirs. Ce projet n'a pas été mis en œuvre.

En cohérence avec la poursuite du renouvellement urbain de ce territoire, le constructeur s'est rapproché de la collectivité pour substituer à son projet initial la réalisation d'une opération mixte sur ce site. Le nouveau projet développerait sur une emprise de 19 936 m² de foncier un nouveau quartier composé en

Signé le 20 Juin 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

surface de plancher d'environ 38 000 m² de logements (environ 600 logements et une résidence sénior gérée), environ 10 000 m² de commerces, 23 000 m² affectés à de l'activité (bureaux, hôtel,...), pour une surface totale estimée à environ 71 000 m².

Au regard de son importance, l'opération nécessite de créer ou adapter différents équipements publics afin de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers.

En application des articles L 332.11-3 et 332.11-4 et R 332.25-1 et R.332.25-3 du Code de l'Urbanisme, la SCI Marseille Capelette 10 et la Métropole, compétente en la matière, se sont rapprochées afin de définir les conditions de mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) permettant d'adapter le calendrier et les modalités de financement des travaux d'équipements publics nécessaires au projet. En effet, le PUP, convention signée entre un ou plusieurs acteurs privés et une collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, permet de définir les modalités de participations financières des constructeurs à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par l'opération.

Ainsi, il est proposé au Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'instituer un périmètre de PUP dénommé « Bleu Capelette », lequel porte sur les parcelles cadastrées n°210855 R0076, 210855 R0081, 210855 R0082 pour une emprise de 19 936m². Ce périmètre figure en annexe 1 de la convention jointe.

La mise en œuvre de cette opération est prévue en plusieurs phases avec différents opérateurs et fera l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme distinctes. Dès lors, les projets de construction compris dans le périmètre du « PUP Bleu Capelette » donneront lieu à plusieurs conventions de Projet Urbain Partenarial qui seront conclues avec les opérateurs portant un projet dans cette zone.

Conformément aux dispositions de l'article L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de fixer à dix ans la durée pendant laquelle les constructeurs signataires de chaque convention de PUP seront exonérés de de part intercommunale de taxe d'aménagement pour les constructions à établir au sein du périmètre de PUP en cause. Le point de départ de cette durée d'exonération s'entend de la date d'entrée en vigueur de la convention de PUP à laquelle la ou les constructions ou les aménagements en cause se rattachent.

Les équipements publics nécessaires au développement des opérations situées dans le périmètre du PUP sont constitués par :

- la réalisation d'un groupe scolaire dont l'implantation est prévue à proximité dans le périmètre de la ZAC de la Capelette sur les îlots 11 et 12,
- la reprise du projet de voie à l'ouest des parcelles, afin de desservir le nouveau projet urbain au gabarit adapté
- le réaménagement de la voirie au nord (fin de l'axe boulevard Rabatau)
- les connexions piétonnes entre le projet du constructeur et le boulevard Rabatau

La localisation de ces équipements est jointe en annexes 2 et 2 bis.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics financés au moyen du PUP qu'il est proposé d'instituer est estimé à 18 900 000 euros HT, dont un montant prévisionnel de 4 780 000 euros, soit 25,3% (en moyenne) sera financé par les participations des constructeurs prévues par les différentes conventions de PUP à conclure dans le périmètre institué, selon détail présenté en annexe 3,4 et 5.

Au titre du présent rapport, il est proposé d'approuver la conclusion d'une première convention PUP avec la SCI Marseille Capelette 10, jointe en annexe 6, portant sur la tranche 1 de l'opération « Bleu Capelette », relative à l'édification de constructions développant 22 000 m² de surface de plancher sur une partie du périmètre de PUP.

Compte tenu du fait que la convention de PUP à conclure avec la SCI Marseille Capelette 10 emporte participation au financement d'un groupe scolaire, équipement de compétence communale, la Ville de Marseille percevra les participations assises sur le coût total de cet équipement. Le montant de cette

participation des constructeurs au groupe scolaire est fixé à 15% du coût prévisionnel de réalisation de l'équipement, à ce jour arrêté à 15 800 000 euros HT.

En effet, en application du dernier alinéa de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, la convention de PUP peut prévoir que la contribution financière qu'elle institue est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics auxquels il est contribué.

C'est la raison pour laquelle la Ville de Marseille, bien que non compétente pour la conclusion d'une convention de Projet Urbain Partenarial, est partie à cette convention et est amenée à délibérer sur l'approbation des termes de celle-ci.

En outre, dans la mesure où le groupe scolaire en cause est inscrit au programme des équipements publics de la ZAC de la Capelette, celui-ci sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la SOLEAM, concessionnaire de cette opération d'aménagement.

Dès lors, en application des dispositions de l'article R 311-7 a du Code de l'Urbanisme, il convient donc de soumettre concomitamment à l'approbation du Conseil de la Métropole l'approbation d'une convention financière entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence (autorité concédante), la SOLEAM (concessionnaire) et la Ville de Marseille fixant le montant global, incluant la participation des constructeurs issue du PUP, et l'échéancier de versement par la Ville de Marseille des sommes destinées à la prise en charge des coûts de réalisation du groupe scolaire

La convention de Projet Urbain Partenarial fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Le Bureau 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 délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2019 approuvant le programme des équipements publics du Projet Urbain Partenarial Bleu Capelette ainsi que la convention financière prévoyant les modalités de financement du groupe scolaire ;
- La délibération FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 18 juin 2019.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les emprises foncières situées entre le Palais Omnisport Marseille Grand Est et le boulevard Rabatau, 13010 Marseille font l'objet d'un projet global mixte qui sera décliné en plusieurs opérations
- Que ce projet nécessite la réalisation d'équipements publics

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le périmètre du PUP dit « Bleu Capelette », institué conformément à l'article L 332-11-3 II du Code de l'Urbanisme, tel qu'il figure en annexe 1, pour une durée de quinze ans.

Article 2 :

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pour les constructions ou aménagement à édifier au sein du périmètre du PUP « Bleu Capelette » est fixée à 10 ans. Cette durée est à décompter à partir de l'entrée en vigueur de chacune des conventions de PUP conclues dans ce périmètre, pour les constructions ou aménagements sur lesquels elles portent respectivement.

Article 3 :

Est approuvée la répartition des coûts entre les collectivités et les opérations du PUP jointe en annexe 2.

Article 4 :

Est approuvée la convention de Projet Urbain Partenarial à conclure avec la SCI Marseille Capelette 10 jointe en annexe 3.

Article 5 :

Est approuvée la convention financière entre la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SOLEAM prévoyant les modalités de financement du groupe scolaire jointe en annexe 4.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ces convention et tous les documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019