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

Séance du 26 septembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - 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 :

Patrick BORÉ représenté par Roland GIBERTI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas ISNARD - 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 045-6629/19/BM

■ Institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit "Gaston Berger" à Marseille 10^{ème} arrondissement - Approbation de la convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCCV Marseille Gaston Berger MET 19/11858/BM

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

L'hôpital privé « Résidence du Parc » est situé rue Gaston Berger, dans le 10^{ème} arrondissement de Marseille, entre le boulevard Paul Claudel au Sud et le boulevard Romain Rolland au Nord.

Cet établissement de santé qui se développe sur une emprise foncière de 28 700 m² envisage de transférer d'ici fin 2020 la totalité de ses activités sur d'autres sites du secteur Sud de la Commune.

Dans ce contexte, la SCCV Marseille Gaston Berger s'est récemment portée acquéreur de ce patrimoine en vue d'y réaliser une opération mixte de 28 600 m² de surface de plancher comprenant :

- 26 800 m² de logements, soit environ 400 logements,
- 1 300 m² d'activités de commerces et services en pied d'immeubles,
- une crèche privée de 500 m².

L'emprise du projet est entourée de grandes copropriétés construites au cours de la seconde partie du vingtième siècle qui possèdent des emprises foncières sur lesquelles des opérations de construction pourraient être réalisées.

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2019

Ce secteur est actuellement mal desservi et mal relié aux quartiers limitrophes de Ste Marguerite et de St Tronc. Il est accessible au Sud par la voie privée dénommée rue Gaston Berger ou au Nord par la voie privée dénommée Bd Trollat situé au sein de la copropriété La Sauvagère.

Pour répondre aux nouveaux flux de circulation qui seront générés, il est nécessaire que la Métropole engage la requalification de la rue Gaston Berger et réalise son extension vers le Nord comme défini dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dans sa version arrêtée par délibération n°URB 002-4161/18/CM du 28 juin 2018, afin de connecter cette voie au boulevard Romain Rolland.

Par ailleurs, la Métropole souhaite réaliser une place publique d'une surface d'environ 2 000 m² à l'interface avec la rue Gaston Berger et la nouvelle opération immobilière portée par la SCCV Marseille Gaston Berger. Elle constituera un nouveau pôle de centralité pour le quartier et permettra l'accès aux commerces et services envisagés au pied des nouveaux immeubles.

La réalisation de l'extension de la rue Gaston Berger nécessitera d'engager la maîtrise d'emprises foncières auprès de propriétaires privés via des négociations amiables ou par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique. L'emprise foncière de la future place publique sera cédée par la SCCV Marseille Gaston Berger à la Métropole.

En application des articles L332-11-3, L332-11-4 et R 332-25-1 à R 332-25-3 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SCCV Marseille Gaston Berger 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 rendus nécessaires pour l'accueil des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

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.

Après avoir pris connaissance du projet de la SCCV Marseille Gaston Berger et du potentiel foncier situé sur les copropriétés mitoyennes permettant de développer des opérations de logements, il est proposé au Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'instituer un périmètre de PUP dénommé « Gaston Berger », pour une durée de quinze ans. Ce périmètre porte sur les parcelles cadastrées n°210859 C001, 210859 C0036, 210859 C0035, 210859 C0094, 210859 C0031, 210859 C0041, 210859 C0042, 210859 C0107, 210859 C0053, 210859 C0135, 210859 C0040, 210859 C0052, 210859 C0051, 210859 C0030 pour une emprise de 162 388 m². Ce périmètre figure en annexe 1.

La mise en œuvre de l'urbanisation est susceptible de se dérouler en plusieurs phases avec différents opérateurs et de faire l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme distinctes. Dès lors, les projets de construction compris dans le périmètre du PUP Gaston Berger 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 L332-11-4 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 la part intercommunale de taxe d'aménagement pour les constructions à établir au sein du périmètre 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 nécessaires au développement des opérations situées dans le périmètre du PUP sont constituées par :

- La restructuration et l'extension de la rue Gaston Berger
- La réalisation d'une place publique

La localisation de ces équipements est jointe en annexe 2.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics financé au moyen du PUP qu'il est proposé d'instituer est estimé à 4 110 000 euros HT dont un montant prévisionnel de 2 780 000 euros soit 68% sera financé par les participations des constructeurs prévues par les différentes conventions de PUP à conclure dans le périmètre institué selon le détail présenté en annexe 3.

Au titre du présent rapport, il est proposé d'approuver la conclusion d'une première convention de PUP avec la SCCV Marseille Gaston Berger, jointe en annexe, portant sur la réalisation d'une opération immobilière de 28 600 m² de surface de plancher sur une partie du périmètre de PUP.

Compte tenu du coût des équipements publics destinés à satisfaire les besoins des usagers et habitants des constructions envisagées et du ratio de participation, arrêté sur la base du bénéfice respectif de ces équipements pour les usagers et habitants, le montant de la participation du constructeur est arrêté à 80,42 euros par m² de surface de plancher.

Au regard de la surface de 28 600 m² envisagée par la SCCV Marseille Gaston Berger, cette dernière accepte de participer financièrement à ces équipements publics par le versement d'une contribution numéraire de 2 300 000 euros.

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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 24 septembre 2019.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le projet envisagé par la SCCV Marseille Gaston Berger sur le site de l'hôpital « Résidence du Parc » ;
- Le potentiel foncier de certaines copropriétés mitoyennes pouvant générer le développement d'opérations immobilières ;
- Que ces projets nécessitent la réalisation d'équipements publics.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le périmètre du PUP dit « Gaston Berger » institué conformément à l'article L332-11-3 II du Code de l'Urbanisme, tel qu'il figure en annexe 1 pour une durée de quinze ans.

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2019

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 « Gaston Berger » 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 aménagement sur lesquelles elles portent respectivement.

Article 3 :

Sont approuvés les équipements publics répondant aux besoins des futurs usagers ou habitants des opérations de construction et d'aménagement à mener dans le périmètre du PUP approuvé à l'article 1. Ces équipements sont localisés en annexe 2 et leur coût prévisionnel est joint en annexe 3.

Article 4 :

Est approuvée la répartition des coûts entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les opérations du PUP jointe en annexe 4.

Article 5 :

Est approuvée la convention de Projet Urbain Partenarial à conclure avec la SCCV Marseille Gaston Berger jointe en annexe.

Article 6 :

La convention de Projet Urbain Partenarial fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R332-25-2 du Code de l'Urbanisme

Article 7 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cette 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