Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

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

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 25 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Gaby CHARROUX - Arlette FRUCTUS - Alexandre GALLESE - 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 024-7395/19/BM

■ Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial entre l'opérateur Foncière GM et la Métropole Aix-Marseille-Provence - Opération FGM 2 pour le "Parc d'activité Camp de Sarlier" à Aubagne

MET 19/13871/BM

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

La Commune d'Aubagne et son agglomération enregistrent comme l'ensemble du territoire métropolitain un déficit de capacités d'accueil pour les activités industrielles et artisanales.

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, ainsi dans le document d'urbanisme de la commune, est inscrit une zone à urbaniser à vocation économique, dite « Camp de Sarlier ».

Cette zone AUE, passée en zonage UEs2 avec la modification n°3 du PLU 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, desserte 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, productique et village d'entreprises, 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).

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

L'opération d'aménagement « Parc d'activité Camp de Sarlier » identifiée d'une surface totale de 20 hectares, 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 dédié à l'accueil de filières de production artisanale et de tertiaire, génératrices d'emplois.

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/Maïre » affluent de l'Huveaune, aujourd'hui peu valorisé et dégradé, et de ses ripisylves ainsi que de structures végétales héritées du passé agricole (haies...) 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'activités.
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/Maïre » en le rendant exutoire naturel des eaux pluviales régulées.

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

Dans ce contexte, le secteur de Camp de Sarlier a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) visée au Plan local d'Urbanisme de la Commune d'Aubagne et modifiée en conséquence par la modification n°3 du PLU de la commune, approuvé en novembre 2016.

Au vu de la présence du « Fauge/la Maïre », 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. A ce titre, l'aménagement du ruisseau « le Fauge Maïre » sera porté par le Syndicat au moyen d'une convention coopération et de co-maitrise, complémentaire à la convention en vigueur de délégation de compétence signée entre la Métropole et le Syndicat au titre de la compétence GEMAPI, pour l'aménagement des cours d'eau, ouvrages et milieux associés du bassin de l'Huveaune...

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

- Aménagement de voiries de desserte interne et périphérique du secteur, comprenant voie 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 Maïre ».

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.

Le montant prévisionnel du programme des équipements publics est estimé à 5 136 000 euros HT et se décompose comme suit :

	VRD Parc d'activités	Aménagement Fauge/Maïre (dont les cheminements piétons)	TOTAL
Généralités	24 000,00	6 000,00	30 000,00
Travaux préparatoires	249 000,00	42 000,00	291 000,00
Voiries et signalisation	1 072 000,00	90 000,00	1 162 000,00
Réseaux	1 503 000,00	33 000,00	1 536 000,00
Espaces verts	173 000,00	314 000,00	487 000,00
Ouvrage d'art	700 000,00	100 000,00	800 000,00
Total travaux opération	***3 721 000,00***	***585 000,00***	***4 306 000,00***
Honoraire Travaux « VRD »	180 000,00	35 000,00	215 000,00
Honoraire « ouvrage d'arts"	96 000,00		96 000,00
Missions complémentaires	120 000,00	50 000,00	170 000,00
Total honoraires	***396 000,00***	***85 000,00***	***481 000,00***
Foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics	150 000,00	170 000,00	320 000,00
Frais de notaires	11 000,00	12 000,00	23 000,00
Frais de géomètre	3 000,00	3 000,00	6 000,00
Total foncier « équipements publics »	***164 000,00***	***185 000,00***	***349 000,00***
MONTANT total de la réalisation des équipements publics	**4 281 000,00**	**855 000,00**	**5 136 000,00**

Au vu de la nature des équipements à réaliser et des besoins générés par le Parc d'activité, il a été convenu que 90% du coût des aménagements liés à la viabilisation du parc d'activité et 63% du coût des aménagements du Fauge/Maïre seraient supportés par les opérateurs.

Répartition des couts métropole / opérateurs	Montant total HT des Equipements Publics	% opérateurs	Montant opérateurs HT	% Métropole	Montant Métropole HT
VRD Parc d'activités	4 281 000,00 €	90%	3 852 900,00 €	10%	428 100,00 €
Aménagement Fauge Maïre	855 000,00 €	63%	538 650,00 €	37%	316 350,00 €
Total	5 136 000,00 €	86%	4 391 550,00 €	14%	744 450,00 €

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

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 59.33 €/m² HT arrondi à 60€/m² HT de terrain d'assiette des projets des futurs opérateurs.

Ainsi en qualité de Maître d'ouvrage la Métropole percevra directement la quote-part des participations correspondant à la réalisation des équipements publics.

Foncière GM entend développer sur les terrains dont il est propriétaire environ 2 500 m² de surface de plancher dédiés à de l'activité productive conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

L'assiette foncière dont il est propriétaire est de 8 319 m². Sur ce foncier, 1 800 m² correspondent aux emprises destinées à recevoir des équipements public liés à l'aménagement de la zone.

La surface du projet hors emprise foncière destinée à des équipements publics est de 6 519 m². Le montant global de la participation s'élève donc à 391 140 euros HT.

Foncière GM maîtrise 1 800 m² de foncier nécessaire à la réalisation du programme des équipements publics. Ce foncier sera apporté en nature et valorisé après évaluation par le service des domaines, cette valorisation viendra en déduction de sa participation en numéraires.

Ainsi, Foncière GM pour l'opération « FGM 2 » versera en numéraire, une participation de 391 140 euros HT.

En qualité de maître d'ouvrage la Métropole percevra directement la quote-part des participations correspondant à la réalisation des équipements publics relevant de sa compétence.

Le montant de la participation numéraire pourra être revu (à la baisse ou à la hausse), par avenant, sur la base du cout définitif du programme des équipements publics et de la valorisation de l'apport en foncier de Foncière GM.

Il sera appliqué dès le 1er janvier 2020 une réactualisation de cette participation sur la base de l'indice INSEE de la Construction (IC) en fonction du reste à devoir.

Cette réactualisation s'appliquera ensuite annuellement, à chaque 1er janvier des années suivantes sur le restant dû par l'opérateur à la Métropole.

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.

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 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 de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence au Bureau de la Métropole ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubange et de l'Etoile du 12 décembre 2019.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le projet porté par l'opérateur répond aux enjeux de développement économique du territoire.
- Qu'il 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.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de Projet Urbain Partenarial entre la Métropole, et Foncière GM pour la mise en œuvre du projet « FGM 2 » dans le parc d'activité de Camp de Sarlier sur la commune de Aubagne ci-annexée.

Article 2 :

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 :

Madame la Présidente de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ou son représentant est autorisé à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention de Projet Urbain Partenarial.

Article 4 :

Les recettes perçues au titre de la convention de Projet Urbain Partenarial seront constatées au budget principal de la Métropole.

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 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019