

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 18 avril 2024

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

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Vincent LANGUILLE représenté par Georges CRISTIANI - Georges ROSSO représenté par Gaby CHARROUX - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES.

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

URBA-001-15922/24/BM

■ Concession Centre-Ville Aubagne - Soleam - Opération Interface Vallée de l'Huveaune/îlot Bras d'Or - Autorisation de lancement d'une procédure de déclaration publique valant mise en compatibilité du PLUI du Pays d'Aubagne au bénéfice de la Soleam - Demande d'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la déclaration d'utilité publique, la mise en compatibilité du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, le parcellaire et l'évaluation environnementale de l'opération
86970

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

Animer et redynamiser le cœur d'Aubagne est une priorité. Depuis longtemps, le centre-ville est affaibli et fragilisé par la concurrence du commerce de périphérie, l'absence d'équipements majeurs structurants, un schéma de circulation qui favorise un trafic automobile de transit ou encore des espaces publics vieillissants.

Les actions en faveur du centre-ville doivent donc être multiples et couvrir tous les champs de l'aménagement. Pour optimiser leur efficacité, elles doivent être coordonnées et cohérentes. L'ambition du projet consiste donc à établir un projet global pour le centre-ville afin qu'il retrouve une véritable vitalité et une attractivité économique, commerciale, touristique, culturelle et résidentielle. Par délibération n° URB 032-647/16/CM du 30 juin 2016, le conseil métropolitain a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération d'Aménagement urbain du site du « Bras d'Or » sur la commune d'Aubagne et a approuvé la création d'une opération d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune/commune d'Aubagne ».

Les principaux objectifs poursuivis sont les suivants :

Requalification et redynamisation du centre-ville d'Aubagne :

- Constituer un véritable quartier de gare : organisation des mobilités, développement de l'emploi : activités tertiaires, services aux entreprises, co-working etc...
- Créer de la mixité fonctionnelle et sociale basée sur l'articulation « emplois / logements / déplacements ».
- Renouveler l'offre immobilière à destination des familles et des jeunes actifs.
- Requalifier et hiérarchiser l'espace public.

Mise en œuvre d'une qualité urbaine et environnementale au service du cadre de vie :

- Minimiser l'impact environnemental du projet.
- Intégrer l'eau dans le projet urbain : utilisation et gestion innovante.
- Développer une approche bioclimatique dans la conception du projet urbain.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a identifié la concession d'aménagement comme l'outil le plus approprié pour répondre aux objectifs cités plus haut et permettre à la fois d'engager les travaux d'espaces publics et les démarches visant à restructurer et développer les îlots stratégiques du secteur Bras d'or et d'Antide Boyer. Par délibération n° URB 043-4201/18/CM du 28 juin 2018, le concédant a désigné la SOLEAM en qualité de Concessionnaire d'aménagement.

Les espaces publics constitués par le Cours Barthélémy, l'Avenue Loulou Delfieu et la Place de l'Horloge ont été réhabilités en priorité dans le cadre de la présente concession.

D'autre part, la Métropole a organisé une concertation du public au titre du Code de l'Urbanisme qui s'est déroulée du 17 mai au 30 septembre 2022. La concertation a porté sur l'ensemble du périmètre de la concession avec trois zones de projet identifiées, à savoir l'îlot du Bras d'Or, l'îlot Antide Boyer et l'îlot Barthélémy. La concertation a fait l'objet, entre autres, de deux réunions publiques et de trois ateliers publics thématiques à Aubagne.

Le Conseil de la Métropole a approuvé par délibération le bilan de la concertation le 16 mars 2023 (délibération n° URBA-030-13415/23/BM).

Par délibération n° URBA-012-15433/23/CM du 7 décembre 2023, le Conseil métropolitain a approuvé l'avenant n°4 au traité de concession qui a notamment permis d'intégrer au périmètre de la concession l'îlot Barthélémy.

Le projet prévoit une programmation mixte répondant aux enjeux énoncés ci-dessus. A l'échelle des trois îlots seront produits du logements (dont du logement social), des surfaces commerciales, des bureaux et activités et services publics. La définition du programme des espaces publics va permettre d'améliorer le maillage de l'opération à l'échelle du périmètre de la concession. Il s'agit notamment de la revalorisation et de la renaturation du chemin du Bras d'Or, de la place Louis sicard ainsi que de la création d'une liaison piétonne au travers de l'îlot Antide Boyer entre la Gare et l'esplanade Charles de Gaulle.

L'ensemble des composantes de la programmation a pour but d'atteindre une revitalisation du centre-ville d'Aubagne au service de la population de la commune et de son bassin de vie. A ce titre l'opération s'inscrit dans une politique métropolitaine de nécessaire rééquilibrage du rapport centralité/ périphérie notamment sur les thématiques du logement, du commerce et des services.

L'opération d'aménagement est soumise à évaluation environnementale au titre de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement qui comprend une enquête publique au titre du Code de l'Environnement. D'autre part la SOLEAM a entrepris une action foncière d'acquisition à l'amiable sur les 3 îlots concernés. La maîtrise de l'ensemble des fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement reste inachevée sur les îlots du Bras d'Or et Barthélémy.

Aussi, tout en privilégiant la poursuite des procédures amiables, il convient de sécuriser les dernières acquisitions par la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'opération ayant pour objectif de pouvoir réaliser des expropriations sur les îlots Bras d'Or et Barthélémy si les négociations à l'amiable avec les propriétaires venaient à échouer.

Ainsi, l'opération, au titre du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, doit être soumise à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique le projet d'ensemble (correspondant au périmètre de la concession) ainsi qu'à une enquête parcellaire visant respectivement à déclarer l'utilité publique du projet et à obtenir la cessibilité des propriétés impactées, au profit de la SOLEAM notamment pour les îlots Bras d'Or et Barthélémy.

Les périmètres figurent en annexe de la délibération. La mise en œuvre du programme nécessite une mise en compatibilité du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. La modification n°1, engagée par délibération n°URBA-004-14810/23/CM du Conseil de la Métropole du 12 octobre 2023, prévoit l'adaptation nécessaire le permettant. Toutefois afin de sécuriser la procédure de DUP il convient d'engager une mise en compatibilité du document d'urbanisme via la procédure de déclaration d'utilité.

Afin de simplifier la participation du public, il est proposé en vertu des articles L123-6 et R123-7 du Code de l'Environnement, ainsi que des articles L 110-1 et R131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, de solliciter auprès de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône l'ouverture d'une enquête publique unique régie par les dispositions du Code de l'Environnement.

Le dossier soumis à l'enquête publique portera sur l'utilité publique, la mise en compatibilité du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, et l'évaluation environnementale de l'ensemble du périmètre et sur le parcellaire des îlots Bras d'Or et Barthélémy.

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 d'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Le Code de l'Environnement ;
- 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° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération n° URB 032-647/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 du Conseil Métropolitain déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement urbain du site du Bras d'Or sur la commune d'Aubagne et portant création d'une opération et affectation d'une autorisation de programme ;
- La délibération n° URB 043-4201/18/CM du Conseil de la Métropole du 28 juin 2018 désignant la SOLEAM en qualité de Concessionnaire d'aménagement.
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° URBA 012-15433/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession et qui a notamment permis d'intégrer au périmètre de la concession l'îlot Barthélémy.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le projet urbain développé dans le périmètre de la concession Centre-Ville Aubagne Soleam - Opération Interface Vallée de l'Huveaune/îlot Bras d'Or.
- Que l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire au bénéfice de la SOLEAM et relative à l'évaluation environnementale de l'opération permettra de déclarer d'utilité publique l'acquisition de parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et d'autoriser le projet au titre du Code de l'Environnement.
- Que parallèlement, il est nécessaire de poursuivre toute démarche et négociation en vue d'obtenir par voie amiable la maîtrise foncière des terrains concernés par l'opération.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le projet de maîtriser plusieurs parcelles sur les îlots Bras d'Or et Barthélémy nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de revitalisation du centre-ville d'Aubagne concédée à la SOLEAM.

Article 2 :

Est approuvé le lancement de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, au parcellaire, au bénéfice de la Soleam et relative à l'évaluation environnementale de l'opération d'aménagement de revitalisation du centre-ville d'Aubagne.

Article 3 :

Le dossier soumis à enquête publique unique, en vertu de l'article L 123-6 du Code de l'Environnement comportera notamment les éléments requis initialement au titre de :

- L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile pour l'ensemble du périmètre de l'opération.
- L'enquête parcellaire pour les îlots Bras d'Or et Barthélémy sur les parcelles restant à maîtriser.
- L'enquête relative à l'évaluation environnementale pour l'ensemble du périmètre de l'opération.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à demander à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, l'ouverture de l'enquête publique unique en application de l'article L 123-6 du Code de l'Environnement et de l'article L 110-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et à signer toutes les pièces assurant la mise en œuvre des articles qui précèdent, ainsi que toutes les pièces qui en seraient le préalable ou la conséquence.

Article 5 :

La SOLEAM est habilitée à solliciter, au terme de l'enquête, l'ensemble des actes subséquents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT