

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

Séance du jeudi 27 février 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Vincent LANGUILLE - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Didier REAULT.

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

URBA-024-17361/25/BM

■ Concession Capelette Marseille - Approbation d'une convention avec la SCI Cap Est Loisirs et la ville de Marseille prévoyant le transfert des espaces communs du permis d'aménager de l'opération "Bleu Capelette" dans le domaine public de la Métropole
116867

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

Le quartier de la Capelette est un secteur de renouvellement urbain qui comprend une concession d'aménagement confiée à la Soleam depuis 1993 incluant une Zone d'Aménagement Concertée (2003), le lotissement Cap Est (aujourd'hui achevé) et un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) dit "Bleu Capelette" à Marseille (10ème arrondissement) portant sur un terrain situé entre le Palais Omnisport de Marseille Grand Est et le boulevard Rabatau.

Le 21 octobre 2024, la SCI Cap Est Loisirs a déposé un permis d'aménager (n°PA013055 24 00026P0) sur un ensemble de terrains d'une superficie de 23 067 m², situés impasse Arnodin sur la commune de Marseille, en vue de réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat, de bureaux, de services et de commerces, d'équipements sportifs et de loisirs privés, dénommée « Bleu Capelette ».

Le projet prévoit une opération d'aménagement de 10 lots pour un programme global de construction de 69 800m² de SDP décomposé comme suit :

- 37 000 m² de SDP logements et hébergement (dont 25 849m² SDP de logements familiaux et 11 085m² SDP d'hébergement en résidences gérées).
- 26 500 m² d'activités tertiaires (bureaux, activités sportives, ...).
- 3 600 m² d'hôtel.
- 2 700 m² de SDP de commerces et services.

Cette opération, pour ce qui concerne l'aménagement des espaces publics aux abords du projet, nécessaire à son insertion dans l'environnement, fait l'objet d'un Projet Urbain Partenarial dont le périmètre a été créé par délibération n°URB-003-6108/19/BM du 20 juin 2019 de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le périmètre de PUP, le programme des équipements et le montant de la participation ont été modifiés par délibération n°URBA-007-1608524/CM du 18 avril 2024. Quant à la convention avec la SCI Cap Est Loisirs, elle a été approuvée par délibération n°URBA-023-16473/24/BM du 10 octobre 2024.

Le programme des équipements du PUP porte sur :

- L'aménagement de placettes sur des terrains publics contigus aux terrains privés de l'opération Bleu Capelette.
- La requalification de l'accès nord.
- L'augmentation des capacités d'accueil de l'école prévue dans la ZAC de la Capelette du fait de la programmation de logements.

En ce qui concerne les espaces communs et circulations internes au projet, situés sur le terrain d'assiette de l'opération privée, Ceux-ci sont définis dans le plan d'aménagement ainsi que le descriptif des travaux propres à l'opération figurant dans le dossier de permis d'aménager (n° PA 013055 24 00026P0) et comportent notamment une voie modes doux et une boucle circulée au nord du site débouchant sur l'avenue de la Capelette et le boulevard Rabatau/Matalon.

Une partie des équipements et voies réalisés dans le cadre de cette opération va, en effet, contribuer à mailler et structurer le quartier, en matière de cheminements doux et d'espaces publics et a ainsi vocation à intégrer le domaine public métropolitain.

Cette opération va permettre, une traversée apaisée nord sud depuis l'avenue de la Capelette jusqu'à l'impasse Arnodin (prochainement prolongée), qui facilitera un accès plus direct à l'opération depuis le tramway en cours d'aménagement et livré en 2025 (arrêt situé place Ferrié). Une boucle circulée en sens unique complètera la desserte du quartier et l'accès aux parkings en sous-sol des immeubles.

La boucle circulée, la voie modes actifs et ses espaces verts et publics d'accompagnement, les réseaux sous espace public (eau pluviale, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...) et les ouvrages annexes (éclairage, signalisation, mobilier urbain, réseaux d'eaux pluviales) constituent, de par leurs usages futurs, des équipements à vocation publique.

Conformément à l'article R 442-8 du Code de l'Urbanisme, il est ainsi décidé par la Métropole en accord avec le bénéficiaire du permis d'aménager, de conclure une convention visant au transfert dans le domaine public des espaces communs tels que figurant au plan annexé du permis d'aménager. Le transfert de ces espaces pourra intervenir dès lors que l'ensemble des travaux est achevé, réceptionné et conforme aux conditions de la convention jointe en annexe.

La convention entre la SCI Cap Est Loisirs et la Métropole prévoyant le transfert des espaces communs du permis d'aménager dans le domaine public permet de définir les modalités de réalisation et de validations des études et travaux de maîtrise d'œuvre réalisés par la SCI ainsi que les modalités de cession des ouvrages.

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 ;
- L'article R 442-8 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 ;
- 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.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la voie modes actifs de l'opération Bleu Capelette et ses espaces verts et publics d'accompagnement, la voie circulée en U, ainsi que les réseaux sous voirie, ouvrages annexes tels que figurant sur le plan annexé au projet de convention de transfert, participent à la structuration du quartier et à l'amélioration de la qualité urbaine et sont destinés à être ouverts aux déplacements publics de manière à améliorer l'ensemble du maillage mode actif du quartier à terme et limiter l'impact du projet sur la circulation du quartier ;
- Que les travaux d'aménagement des espaces communs réalisés par la SCI Cap Est Loisirs dans le cadre du PA n° PA 013055 24 00026P0 constituent des équipements à vocation publique ;
- Que les études et travaux de maîtrise d'œuvre doivent être suivis et validés par la Métropole en prévision de la cession et la gestion future des ouvrages par la Métropole ;

- Que les travaux d'aménagement des espaces communs réalisés par la SCI Cap Est Loisirs dans le cadre du PA n° PA 013055 24 00026P0 constituent des équipements à vocation publique.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SCI Cap Est Loisirs prévoyant le transfert des espaces communs dans le domaine public de la Métropole de l'opération « Bleu Capelette » et à joindre au permis d'aménager n° PA 013055 24 00026P0 déposé le 21 octobre 2024.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention de transfert des voies et équipements de l'opération « Bleu Capelette ».

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