

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 27 juin 2022

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 79 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Roger GUICHARD - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par René-Francis CARPENTIER - Marion BAREILLE représentée par Valérie BOYER - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Solange BIAGGI - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée par Emilie CANNONE - Joël CANICAVE représenté par Marie BATOUX - Jean-Marc COPPOLA représenté par Agnès FRESCHER - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Marc DEL GRAZIA représenté par Roland MOUREN - Alexandre DORIOL représenté par Lionel DE CALA - Sophie GRECH représentée par Cédric DUDIEUZERE - Sophie GUERARD représentée par Gilbert SPINELLI - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Mathilde CHABOCHE - Sébastien JIBRAYEL représenté par Roland CAZZOLA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Laurence SEMERDJIAN - Pierre LAGET représenté par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Mireille BALLETTI - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pauline ROSSELL - Danielle MILON représentée par Jean-Pierre GIORGI - Lisette NARDUCCI représentée par Samia GHALI - Yannick OHANESSIAN représenté par Marie MICHAUD - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Perrine PRIGENT représentée par Christian PELLICANI - Didier REAULT représenté par Patrick PAPPALARDO - Anne VIAL représentée par Jean-Marc SIGNES - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Gérard AZIBI - Eléonore BEZ - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Audrey GARINO - Christine JUSTE - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Dona RICHARD - Michèle RUBIROLA - Nathalie TESSIER - Catherine VESTIEU.

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 046-294/22/CT

■ CT1 - Approbation de la convention de Projet Urbain Partenarial PUP de la Pounche à Allauch avec EIFFAGE Immobilier

Avis du Conseil de Territoire

DGADUST 22/20429/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7,1 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par la Présidente du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

Le quartier de La Pounche est un quartier, où domine l'habitat individuel, traversé par le canal de Marseille. Il comporte une petite centralité desservie par les transports en commun sur le Boulevard Ange Martin, axe qui relie le centre ancien d'Allauch et, le métro la Rose à Marseille.

C'est une entrée de ville pour Allauch identifiée comme un secteur d'extension urbaine, en conservant les qualités paysagères caractéristiques de la commune, et en composant avec les risques inondation.

Le site concerné par l'opération s'étend sur 1,4 ha de terrain végétalisé, entouré d'un secteur pavillonnaire et à proximité d'ensembles de logements collectifs. Il fait l'objet d'une opération d'Aménagement Programmée (OAP) inscrite au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) afin de participer aux objectifs de production de logements, de structurer le quartier sur le boulevard et de valoriser l'entrée de ville.

Conformément à L'OAP ALH n°1 le projet porté par le Groupe EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST prévoit la réalisation d'environ 100 logements et fait l'objet d'une servitude de mixité sociale pour 50% des logements produits.

La Société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST s'est rapprochée de la commune d'Allauch et de la Métropole afin de conclure une convention de Projet Urbain Partenarial sur le périmètre de l'AOP ALH n°1 du PLUi du Territoire Marseille Provence.

La présente convention de PUP porte sur l'opération menée par la société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST.

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

La Métropole Aix-Marseille-Provence est l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement sur la commune d'Allauch.

A ce titre et au regard de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, elle est compétente en matière de Projet Urbain Partenarial, qui permet la prise en charge financière par le constructeur de tout ou partie des équipements rendus nécessaires par l'opération.

L'institution d'un Projet Urbain Partenarial relève de la compétence de la Métropole, néanmoins, il permet également le financement d'ouvrages relevant de compétences d'autres collectivités.

Le Programme des équipements publics à réaliser dans le cadre du P.U.P de la Pounche est fixé par la convention. Il est le suivant :

1. Equipements en totalité rendus nécessaires par l'opération de 100 logements, pour 6200 m² de Surface de Plancher.

- la requalification du Boulevard Ange Martin au droit de l'opération, avec un élargissement qui préserve quelques places de stationnement et l'aménagement d'un nouveau carrefour pour accéder à l'opération. Cet équipement est de compétence métropolitaine.
- Le dévoiement du réseau des eaux usées, qui traverse actuellement le terrain, pour le ramener sur le réseau existant sous la voie publique. Le foncier sera grevé d'une servitude. Cet équipement est de compétence métropolitaine.
- La création de 1,63 classes maternelle et élémentaire supplémentaires d'un groupe scolaire voisin et ses annexes, de compétence communale.

2. Equipements rendus, en partie, nécessaires par l'opération :

- La réalisation d'un bassin enterré de rétention des eaux pluviales
Le schéma directeur des eaux pluviales de la Métropole a positionné sur cette parcelle la réalisation d'un bassin de rétention d'une capacité de 1500m³, relié au réseau d'eaux pluviales existant et traversant le terrain.
- Le dévoiement du réseau des eaux pluviales qui traverse actuellement le terrain
Aussi l'opérateur participera à 30% de la réalisation des ouvrages de bassins enterrés, pour tenir compte du fait que l'enterrement des bassins libère du foncier constructible.

La Métropole réalisera sous condition d'obtention des délégations de maîtrises d'ouvrage, l'ensemble des ouvrages de voirie et réseaux nécessaires à la bonne desserte et au bon fonctionnement de l'opération.

La commune d'Allauch s'engage à réaliser les équipements scolaires nécessaires dans un délai de 7 ans maximum.

Les conditions de mise en œuvre du projet urbain partenarial lié à l'opération immobilière envisagée par le constructeur sont déterminées par la convention de PUP. Le montant des participations demandées au constructeur de l'opération est le suivant :

Le Coût total du programme des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à 1 902 500 € HT (foncier compris), répartis comme suit :

- Cout total des travaux sous maitrise d'ouvrage métropolitaine : 913 000 € HT
- Foncier non maitrisés : 189 500 € HT

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

- Cout total des travaux sous maitrise d'ouvrage communale 800 000€ HT

La société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST s'engage à verser à la Collectivité la fraction du coût des équipements publics correspondant à la satisfaction des besoins de leur opération calculée au prorata de la surface plancher réalisée, soit une participation d'un montant de 1 061 500 € HT, soit 171€ par m² de SDP.

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations du constructeur couvriront 55,8 % du coût des équipements publics, pour une surface de plancher créée de 6200 m², pour 100 logements. Ce taux reste faible du fait des travaux du bassin de rétention qui ne seront financés qu'à 30% par le constructeur, puisqu'il répond à un besoin général pour le quartier.

Il est rappelé que le terrain comporte une servitude de mixité sociale pour 50% des logements.

Cette participation totale de 1 061 500 € HT sera versée aux deux collectivités publiques de la manière suivante :

- D'une part, une contribution financière à la Métropole pour un montant de 661 500 € HT, dont 189 500 € d'apport en foncier. Cette participation correspond à 60% des coûts d'équipements publics métropolitains qui seront réalisés sur le secteur.
- D'autre part, une contribution financière à la commune pour un montant de 400 000€, soit 50% du coût total des travaux.

Le Conseil Municipal de la ville d'Allauch délibérera la convention de PUP passée avec EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST et la Métropole Aix-Marseille-Provence le 09 juillet 2022.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain la convention de Projet urbain Partenarial de la Pounche avec EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST et de délibérer le périmètre du PUP.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 15 juillet 2020;
- La délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence.
- La lettre de saisine de la Présidente du Conseil de la Métropole ;

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

- Le projet de délibération du Conseil Métropolitain portant sur l'approbation du Projet urbain Partenarial de la Pounche à Allauch

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du Projet urbain Partenarial de la Pounche à Allauch
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation du Projet urbain Partenarial de la Pounche à Allauch.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI