

2018_CT2_372

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Quartier Les Ribas à Venelles - Approbation du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

Le 11 octobre 2018, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 5 octobre 2018, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MORBELLI Pascale – AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CIOT Jean-David donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – DAGORNE Robert donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules – PELLENC Roger donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – PIZOT Roger donne pouvoir à ALBERT Guy – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SALOMON Monique donne pouvoir à HOUEIX Roger – TERME Françoise donne pouvoir à MERGER Reine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMAROUCHE Annie – BACHI Abbassia – BORELLI Christian – CANAL Jean-Louis – CRISTIANI Georges – de BUSSCHERE Charlotte – FERAUD Jean-Claude – GARELLA Jean-Brice – JOISSAINS Sophie – LEGIER Michel – MEÏ Roger – MENFI Jeannot – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – ZERKANI-RAYNAL Karima

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et aménagement du territoire
Opérations d'aménagement

■ Séance du 11 octobre 2018

04_6_03

■ Quartier Les Ribas à Venelles - Approbation du périmètre de Projet Urbain
Partenarial (PUP) - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 18 Octobre 2018

7944

■ Quartier Les Ribas à Venelles - Approbation du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

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

Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1^{er} janvier 2016, en lieu et place de ses communes membres, les compétences définies par l'article L.5217-2 I, du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Toutefois, en application de l'article L.5218-2 I du même code, les communes ont continué d'exercer depuis cette date les compétences prévues au I de l'article L.5217-2 qui n'avaient pas été transférées aux six anciens EPCI fusionnés au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'article L.5218-2 I du CGCT prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2018, la Métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain. Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente depuis le 1^{er} janvier 2018 en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En conséquence du transfert de compétence portant sur le PLU, la Métropole est habilitée à compter du 1^{er} janvier 2018 à conclure des conventions de projet urbain partenarial en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme.

La Commune de Venelles a sollicité la Métropole pour l'accompagner dans l'opération de renouvellement urbain qu'elle engage dans une partie de sa zone d'activités proche du centre-ville.

Au Plan Local d'Urbanisme opposable, le secteur concerné est classé UEb à vocation mixte d'habitat et d'activités hors commerces. Les programmes d'habitat comporteront une part significative de

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181011-2018_CT2_372-
DE
Date de télétransmission : 22/10/2018
Date de réception préfecture : 22/10/2018

logements locatifs sociaux. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a par ailleurs été établie sur ce secteur.

Pour la mise en œuvre de ce programme, l'établissement public foncier EPF PACA, a engagé les acquisitions foncières qui permettront d'organiser les futurs îlots de construction sur la base de la convention habitat multi sites conclue entre la Métropole et l'EPF PACA et à laquelle la commune de Venelles a adhéré par délibération en date du 20 juin 2018.

De plus, ce secteur est concerné par le risque d'inondation et un emplacement réservé n°21 y est inscrit pour la réalisation d'un bassin de rétention.

La faisabilité des projets dans ce secteur nécessite d'engager une réflexion sur les équipements publics à mettre en place pour organiser la nouvelle urbanisation de manière cohérente en prenant en compte, les paramètres urbanistiques, techniques, environnementaux et économiques de l'aménagement. L'étude hydraulique en cours montre notamment que l'emprise prévue initialement pour le bassin de rétention, n'est pas totalement pertinente et doit être adaptée avec des conséquences sur l'organisation du projet urbain.

Afin de garantir une localisation optimale du bassin et des autres équipements publics en attente de la fin des études, la commune de Venelles va prendre en considération le futur projet d'aménagement du Quartier Les Ribas. Cette délibération est inscrite à l'ordre du jour du Conseil Municipal de Septembre 2018. Cette décision de prise en considération est valable 10 ans à compter de son entrée en vigueur. En conséquence, durant cette période, les demandes d'autorisations situées dans le périmètre d'études peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer.

Il est proposé, en parallèle d'instaurer un périmètre de PUP. Le Projet Urbain Partenarial, objet des articles L.332-11-3 à 4 et R.332-25-1 à 3 du Code de l'Urbanisme, qui permet aux collectivités de réaliser les équipements publics nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagements et de constructions avec la participation financière des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs, paraît en effet, être l'outil le plus adapté dans le contexte de l'opération d'aménagement du Quartier Les Ribas.

Le périmètre retenu, d'une emprise de 53,681 m², comprend la partie sud de la zone Ueb, une petite partie de la zone Uea, ainsi que la partie nord de la zone UE mitoyenne. Les parcelles comprises dans ce périmètre sont section BR numéros 18, 19, 20, 21, 118, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 158, 159, 160, 161, et BV numéros 36, 40, 49, 55, 130, 140, 152, 153, 214, 215, 217, 218, 220, 221, 222, 223, 224 et 225. Ce périmètre est pertinent à la fois sur le plan urbanistique avec un fort enjeu de cohérence aux abords du projet culturel à proximité immédiate du périmètre, en cours d'élaboration et sur le plan technique, au regard notamment des préoccupations hydrauliques et du risque inondation.

En plus des aspects hydrauliques, les études sont en cours pour déterminer précisément la totalité des équipements publics à réaliser, leur coût et leur financement. Dès que ces éléments seront établis, le programme des équipements publics de l'opération d'aménagement pourra être approuvé ainsi que les participations de PUP qui pourront être affectées aux équipements.

En effet, dans ce périmètre, les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs devront conclure une convention de PUP prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP seront exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe

d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial sera de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention PUP.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 332-11-3, L 332-11-4 et R332-25-1 à 3 ;
- 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°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de réaliser l'opération de logements dite « PUP Le Ribas » en vue de respecter les orientations du PLU de la commune de Venelles.
- La nécessité de préserver l'avenir au regard du résultat des études hydrauliques concernant la localisation du bassin de rétention.
- La nécessité de réaliser les travaux d'équipements publics dont le programme reste à définir qui permettront l'accueil des projets de construction dans le périmètre précité, qui vont bénéficier aux futurs habitants et usagers des programmes immobiliers à venir.

Délibère

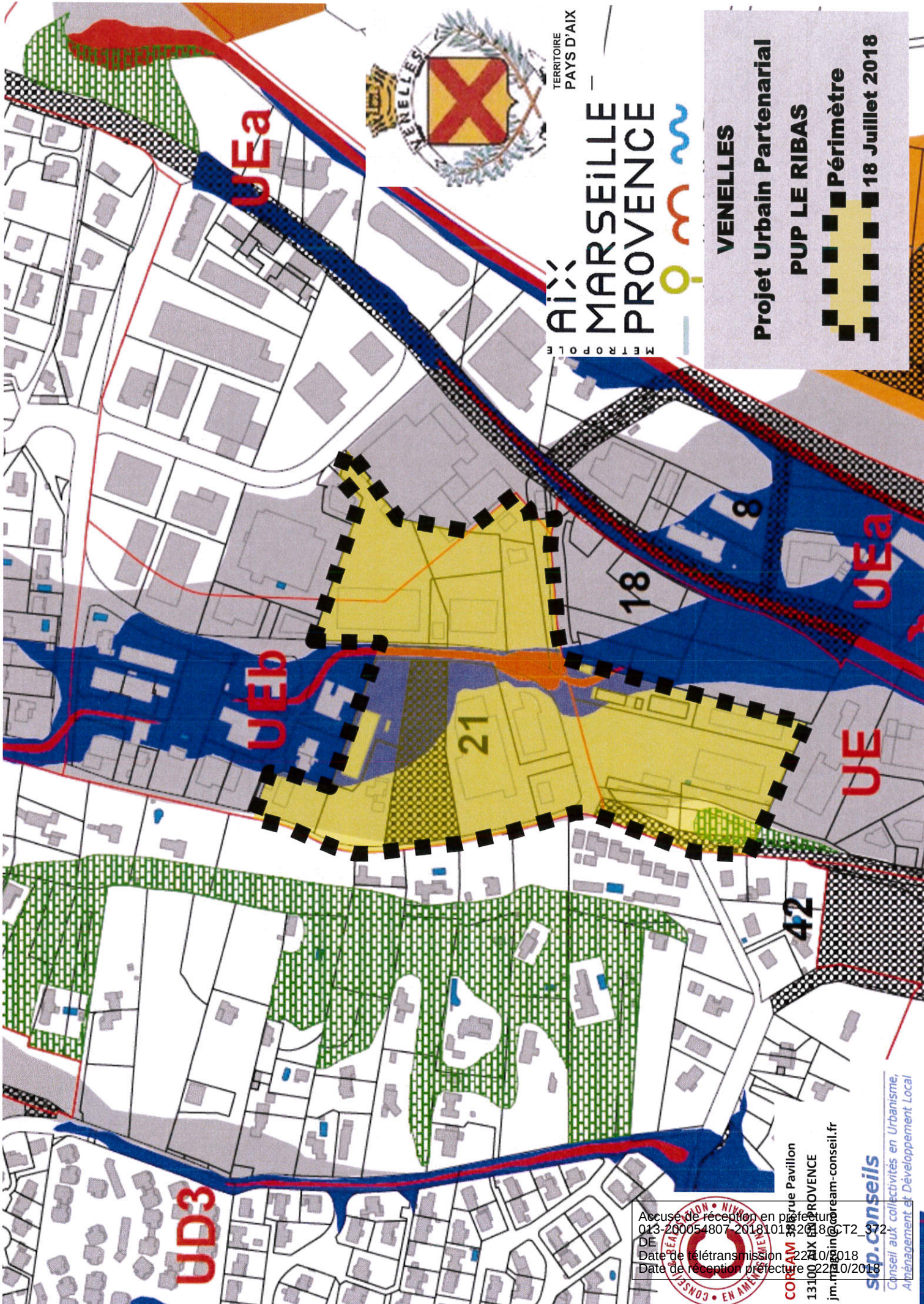
Article 1 :

Est approuvée la délimitation du périmètre du Projet Urbain Partenarial Quartier Le Ribas, sur la Commune de Venelles.

Article 2 :

Les constructions édifiées dans le périmètre du PUP seront exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement durant 10 ans dès que le programme des équipements publics à mettre en place dans ce périmètre, ainsi que leur financement, seront arrêtés.

Pour enrôlement,



TERRITOIRE
PAYS D'AIX

AIX
METROPOLE
MARSEILLE
PROVENCE

VENELLES

Projet Urbain Partenarial

PUP LE RIBAS

■ ■ ■ ■ ■ Périimètre

■ ■ ■ ■ ■ 18 Juillet 2018

UD3

UEb

UEa

UE

Accusé de réception en préfecture
013-260054807-20181018-2018-08-CT2_372
DE
Date de télétransmission 22/10/2018
Date de réception préfecture 22/10/2018
CORAM 33 rue Pavillon
13100 AIX EN PROVENCE
jm.maring@coram-conseil.fr



sp.conseils

Conseil aux collectivités en Urbanisme,
Aménagement et Développement Local

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Quartier Les Ribas à Venelles - Approbation du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	71
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	71
Majorité absolue	36
Pour	71
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 16 OCT. 2018

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181011-2018_CT2_372-DE
Date de télétransmission : 22/10/2018
Date de réception préfecture : 22/10/2018