

2019_CT2_611

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS- Quartier Ferrini à Aix en Provence - Approbation du périmètre de projet Urbain Partenarial (PUP) - Approbation du programme des équipements publics et de leur financement - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

Le 12 décembre 2019, 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 06 décembre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Héléne – MANCEL Joël – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BENKACI Moussa donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – CORNO Jean- François donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – SLISSA Monique donne pouvoir à ALBERT Guy – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALLIOTTE Sophie – AMIEL Michel – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BUCCI Dominique – CIOT Jean-David – DEVESA Brigitte – FERAUD Jean- Claude – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – YDÉ Marcel

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 12 décembre 2019

04_6_03

■ **Quartier Ferrini à Aix en Provence - Approbation du périmètre de projet Urbain Partenarial (PUP) - Approbation du programme des équipements publics et de leur financement - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement**

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_611-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

12840

■ Quartier Ferrini à Aix en Provence - Approbation du périmètre de projet Urbain Partenarial (PUP) - Approbation du programme des équipements publics et de leur financement - 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 :

Le PLU de la Commune d'Aix-en-Provence, approuvé le 23 juillet 2015, a notamment pour objectif de limiter l'étalement urbain en privilégiant la mutation du tissu urbain existant, tout en diversifiant l'offre de logement pour répondre au besoin de mixité et ainsi relâcher la tension sur le marché du logement. En effet, le dynamisme économique et l'attractivité du territoire impliquent des difficultés de logement pour les actifs notamment, auxquelles il convient d'apporter les réponses appropriées. Ainsi, des zones UD (zone urbaine d'intensification douce) et UM (zone urbaine d'intensification maîtrisée) ont été définies notamment dans le secteur du Pont de l'Arc.

Ce secteur, situé en limite d'urbanisation Sud d'Aix-en-Provence, a connu un développement soutenu ces dernières années et est en pleine mutation. Il accueille notamment les nouveaux aménagements d'Aix-Marseille-Université (site de la Pauliane, campus regroupant les enseignements d'économie et de gestion ainsi que des logements étudiants) et l'Hôpital Privé de Provence y a ouvert ses portes au début de l'été 2019.

Aujourd'hui deux nouveaux projets immobiliers se développent à proximité, le long de l'avenue Fortuné Ferrini, projetant la réalisation au total de 118 logements, soit environ 8 300m² de surface de plancher et il est nécessaire de réaliser des travaux d'aménagement de voirie pour sécuriser les flux jusqu'aux principaux équipements situés à proximité.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_611-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Il est proposé d'instaurer un périmètre de Projet Urbain Partenarial pour faire financer les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du site par les différents propriétaires fonciers, lotisseurs, aménageurs ou constructeurs, en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, en respectant les principes de nécessité et de proportionnalité.

Le périmètre couvre une superficie d'environ 1,76 hectares, situé de part et d'autre de l'avenue Ferrini, et classé au PLU en partie en zone UM et en partie en zone UD. Une zone N est en partie entourée par le périmètre du projet, notamment autour d'une bastide existante. Ce périmètre est délimité par le plan annexé à la présente délibération, et comprend les parcelles suivantes : HX0121 (en partie), HX0122, EY0041, EY0042, EY0131 (en partie), EY0146, EY0153, EY0154, EY0175, EY0176 (en partie), EY0270 (en partie) et EY0272 (en partie).

Les aménagements de voirie sur ce secteur vont permettre de sécuriser les déplacements doux (piétons, cycles...) et les flux de véhicules le long de l'avenue Ferrini. Ils permettront donc aux futurs habitants des opérations projetées de bénéficier de bonnes conditions d'accès aux commerces et services situés à proximité immédiate.

Le programme des équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à 2 500 000 € HT (soit 3 000 000 € TTC), y compris les frais afférents aux études et aux chantiers. Le détail de ce programme, la maîtrise d'ouvrage et son financement sont décrits dans le dossier annexé au présent rapport.

Sur ce projet, seule la Commune d'Aix-en-Provence est maître d'ouvrage du projet. Les études ont été conduites durant l'année 2019 et les travaux relevant de la première phase doivent être livrés dans le courant de l'année 2020. Toutefois, de part ses compétences, il revient à la Métropole de délibérer sur la création d'un périmètre de PUP.

Les opérateurs participeront au financement des équipements publics réalisés au prorata des besoins générés par leurs opérations, soit une quote-part fixée à 54 % de cette dépense. Le total des participations attendues s'élève donc à 1 350 000€.

Les projets menés par chacun des constructeurs au sein du périmètre du PUP QUARTIER FERRINI, feront chacun l'objet d'une convention de PUP spécifique qui fixera les conditions et les modalités de prise en charge financière des équipements publics. La participation de PUP de chaque opérateur est en effet modulée selon la typologie des logements et notamment la réalisation de logements sociaux.

De ce fait, l'opérateur du projet immobilier sur le tènement foncier situé au Nord de l'avenue Ferrini et qui ne réalise pas de logements sociaux, participe à hauteur de 370 000€, et l'opérateur du projet situé sur le tènement Sud qui réalise environ 40 % de LLS dans son programme immobilier participe pour sa part à hauteur de 980 000€.

En vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du PUP est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention PUP établi par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_611- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020

- 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°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de réaliser l'opération dite « PUP QUARTIER FERRINI » en vue de développer l'offre de logements sur la Commune d'Aix-en-Provence.
- La nécessité de réaliser les travaux d'équipements publics mentionnés ci-dessus qui vont bénéficier aux futurs habitants et usagers des programmes immobiliers.
- Que ces travaux seront financés via un PUP.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le périmètre du PUP QUARTIER FERRINI, tel qu'il est annexé à la présente délibération, et couvre une superficie d'environ 1,76 hectares.

Article 2 :

Le programme des équipements publics à réaliser est approuvé selon le principe de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, ainsi que le mode de répartition entre les différentes opérations de constructions successives.

Article 3 :

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est fixée à 10 ans à compter du rendu exécutoire de la présente délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

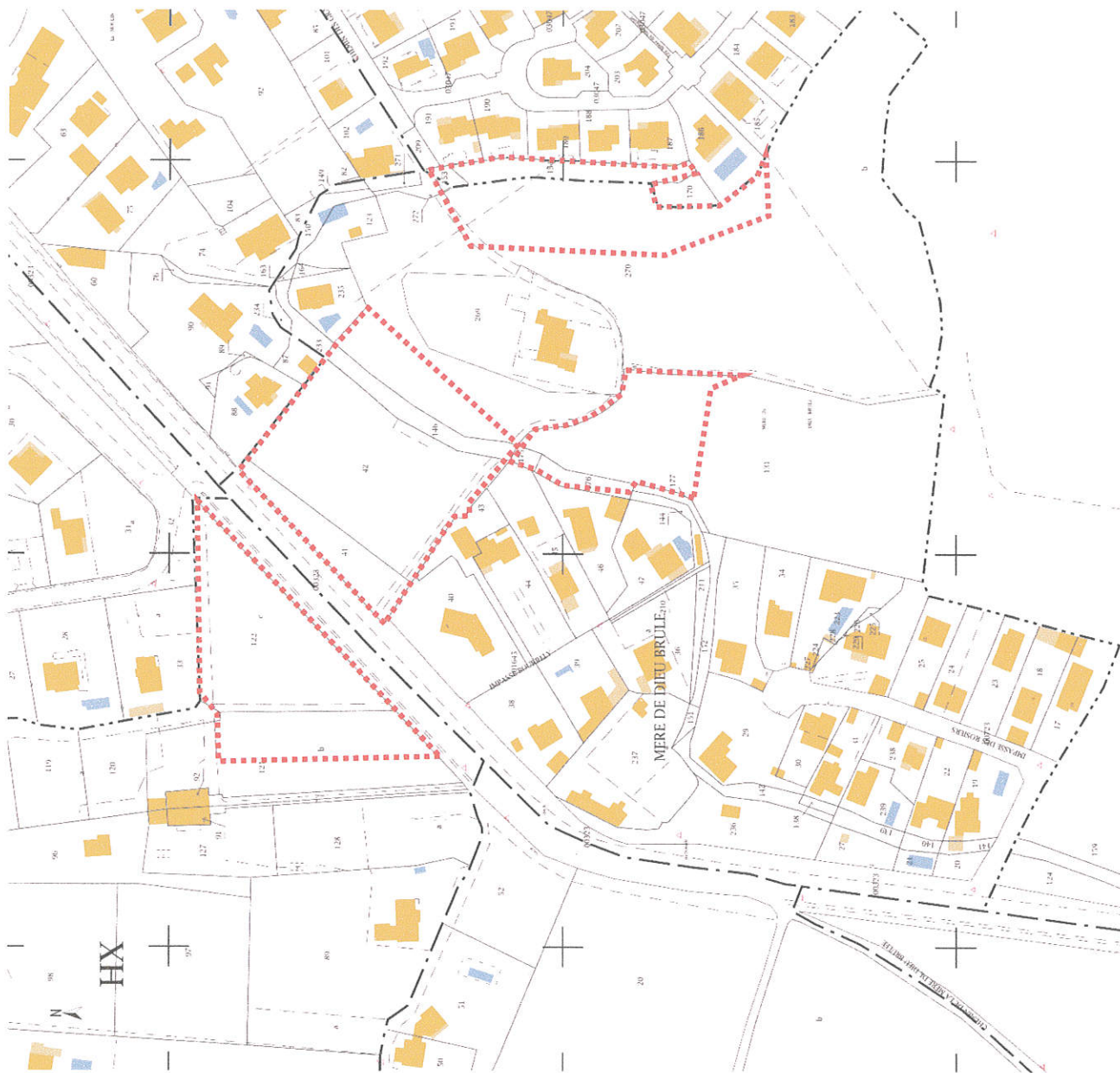
Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_611- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020

PUP QUARTIER FERRINI

Territoire du Pays d'Aix – Direction des Opérations d'Aménagement
04/10/2019

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_611-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

A/ PERIMETRE DU PUP



Identification parcelle	Surface (m ²)
HX0121 (partie)	1 534
HX0122	3 059
EY0041	920
EY0042	3 980
EY0131 (partie)	2 160
EY0146	553
EY0153	68
EY0154	621
EY0175	60
EY0176 (partie)	195
EY0270 (partie)	4 400
EY0272 (partie)	30
TOTAL	17 580

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20191212-2019_CT2_611-DE
 Date de télétransmission : 09/01/2020
 Date de réception préfecture : 09/01/2020

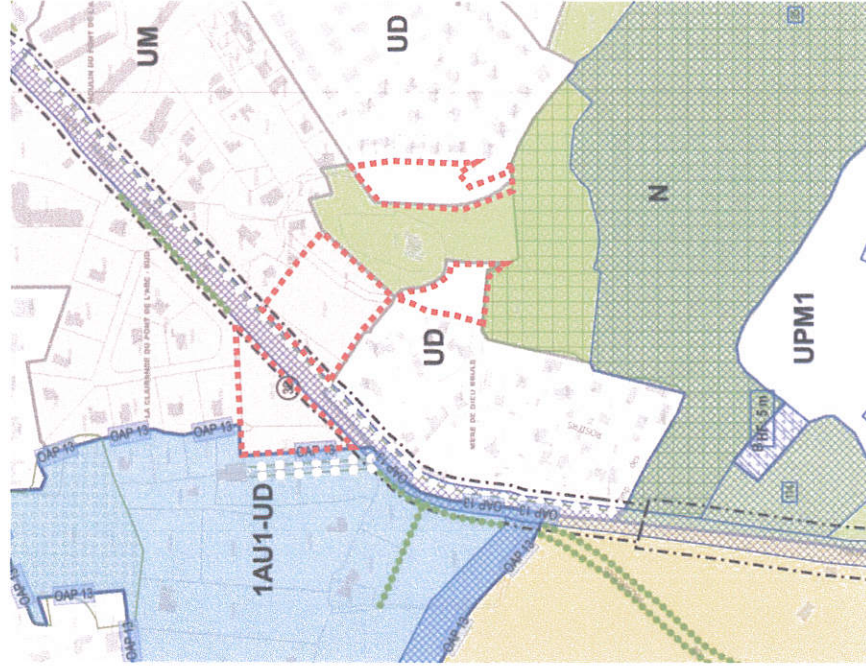
B/ PRESENTATION DU SITE

1) Localisation et contexte du site

Le site d'implantation se situe sur la Commune d'Aix-en-Provence en partie Sud, et il est traversé par l'avenue Fortuné Ferrini qui relie Aix-en-Provence à Luynes. Il est situé en limite d'urbanisation du quartier de Pont de l'Arc, et jouxte le nouvel aménagement de la Polyclinique d'Aix-en-Provence (Hôpital Privé de Provence). Le site est bien desservi et situé à proximité immédiate des commerces du Pont de l'Arc. De plus, de nombreux équipements sont dans un périmètre proche (Poste, Mairie Annexe, équipements scolaires, Polyclinique...).

La zone est classée en partie UD (zone urbaine d'intensification douce) et en partie UM (zone urbaine d'intensification maîtrisée) au PLU de la Commune d'Aix-en-Provence. Une zone N est en partie entourée par le périmètre du projet, notamment autour de la bastide existante.

a. Localisation du site d'implantation :



2) Aménagement et urbanisation du site

L'opération projetée vise à poursuivre l'urbanisation du secteur, en implantant des logements dans des parcelles vides situées en bordure d'espaces construits.

L'arrivée de cette opération nécessite le réaménagement de la liaison routière et piétonne entre le périmètre du site, les commerces et services à proximité et la clinique, afin de sécuriser les flux et faciliter les déplacements.

C/ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

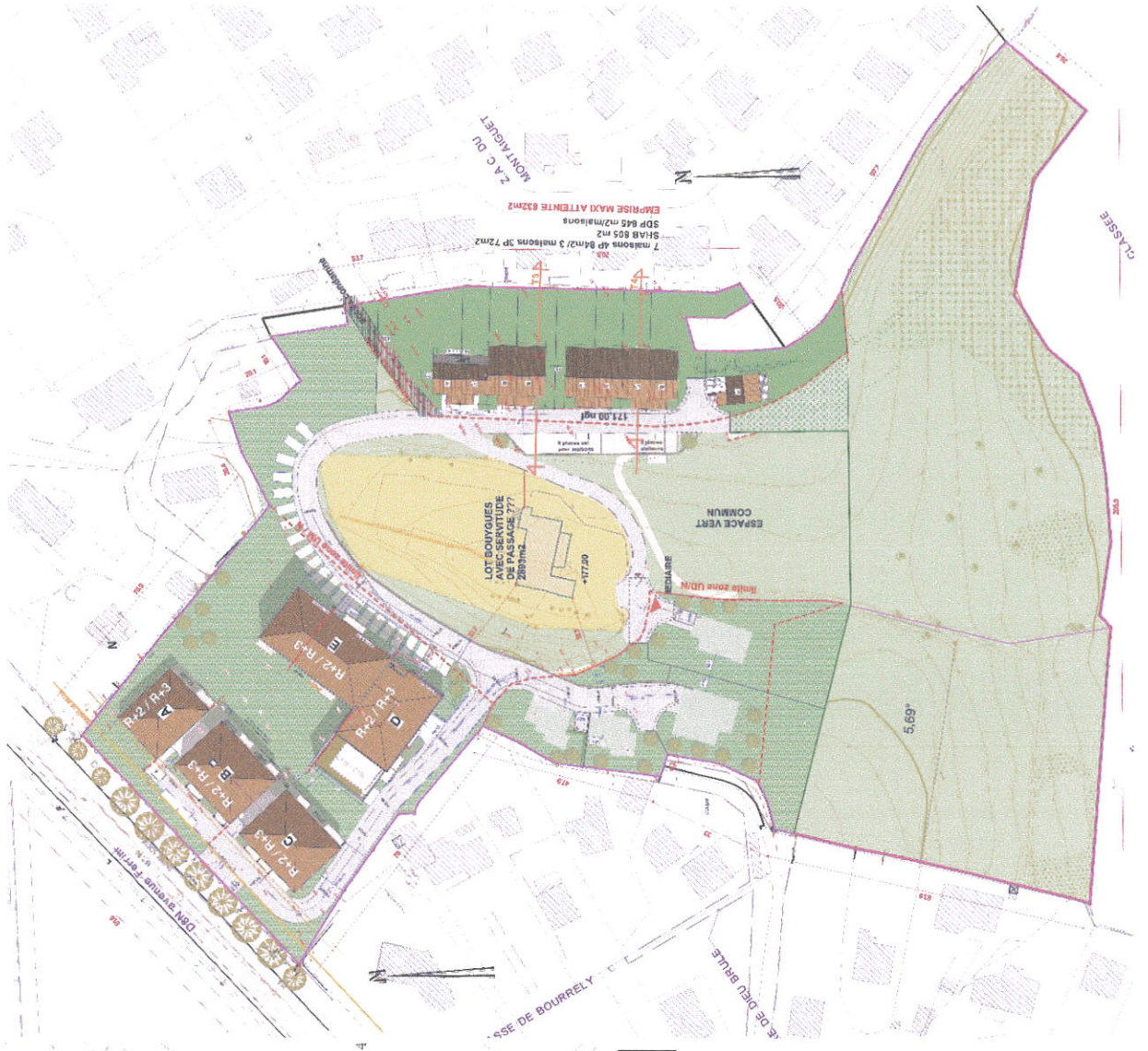
L'opération s'inscrit sur un périmètre d'environ 1,75 hectares, réparti en différentes poches. Deux projets distincts, séparés par l'avenue Ferrini, composent l'opération et permettront la réalisation d'un programme immobilier d'environ 118 logements, dont 36 logements sociaux. Il s'agit principalement de logements en petits collectifs (R+1 à R+3) et en maisons individuelles.

La Surface De Plancher totale de l'ensemble immobilier est d'environ 8 300m², et est répartie de la manière suivante :

- Sur le tènement foncier situé au Nord de l'avenue Ferrini, il est prévu le développement de 1 975m² SDP dont :
 - 1 500 m²SDP pour les logements collectifs en R+2 avec un niveau de sous-sol, représentant 23 logements
 - 475 m²SDP pour les maisons individuelles en R+1 avec garage, soit 5 logements
 - la réalisation d'environ 42 places de stationnement, dont 6 en surface
- Sur le tènement foncier situé au Sud de l'avenue Ferrini, il est prévu le développement de 6 300m² SDP dont :
 - 4 990m²SDP pour les logements collectifs en R+3, représentant 77 logements, dont 36 logements sociaux (2 367m²SDP)
 - 830 m²SDP pour les maisons individuelles en R+1 avec garage, soit 9 logements
 - 480m²SDP pour 4 lots à bâtir
 - la réalisation d'environ 130 places de stationnement, dont environ 35 en extérieur

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_611-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Projet sur le tènement foncier au Sud de Ferrini



Projet sur le tènement foncier au Nord de Ferrini

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20191212-2019_CT2_611-DE
 Date de télétransmission : 09/01/2020
 Date de réception préfecture : 09/01/2020

D/ PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Répartition du coût des équipements publics

Le programme des équipements publics de la zone comprend :

- Réaménagement de l'avenue Fortuné Ferrini :
 - Création d'une circulation mode doux d'environ 3 mètres d'emprise de part et d'autre de l'avenue, avec traitements de surface différenciés pour la partie piétonne et la partie cyclable ;
 - Réfection de la bande de roulement existante ;
 - Réseau pluvial d'accompagnement ;
 - Signalisation horizontale et verticale ;
 - Aménagements divers : aménagements paysagers, éclairage public et fibre optique ;

Le programme est scindé en 2 phases :

- Phase 1 : aménagements du côté Sud de l'avenue Fortuné Ferrini (côté droit de la route dans le sens Luynes – Aix)
- Phase 2 : réfection de la chaussée et aménagements du côté Nord de l'avenue Fortuné Ferrini, ces derniers s'arrêtant au niveau du débouché futur de la « voie de la Félicité » (en limite du projet immobilier portant sur le tènement foncier Nord)

Les aménagements projetés vont permettre de sécuriser les déplacements des piétons, cycles... et les flux de véhicules le long de l'avenue Ferrini. Ils permettront donc aux futurs habitants des opérations projetées de bénéficier de bonnes conditions d'accès aux commerces et services situés à proximité immédiate.

Le Programme des Equipements Publics ne comporte pas les aménagements techniques nécessaires aux accès des opérations de constructions projetées.

Le programme de travaux d'équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à 2 500 000 €HT (3 000 000 €TTC), y compris les frais afférents aux études et aux chantiers.

Les opérateurs participent à la réalisation des travaux de voirie et aménagements divers au prorata des besoins qu'ils génèrent. Ainsi, au regard du linéaire des travaux projetés, de la situation des opérations de logements sur ce linéaire (environ à mi-chemin), il est convenu que les opérateurs participeront à 54% des dépenses.

Les participations numériques des opérateurs s'élèvent donc à 1 350 000 € (détail dans le plan de financement ci-après), réparties aux proratas des surfaces de planchers créées par chacune des opérations immobilières.

Ainsi, compte tenu du programme prévisionnel de construction sur le périmètre du PUP, la participation moyenne est de l'ordre de **162€/m² de surface de plancher**.

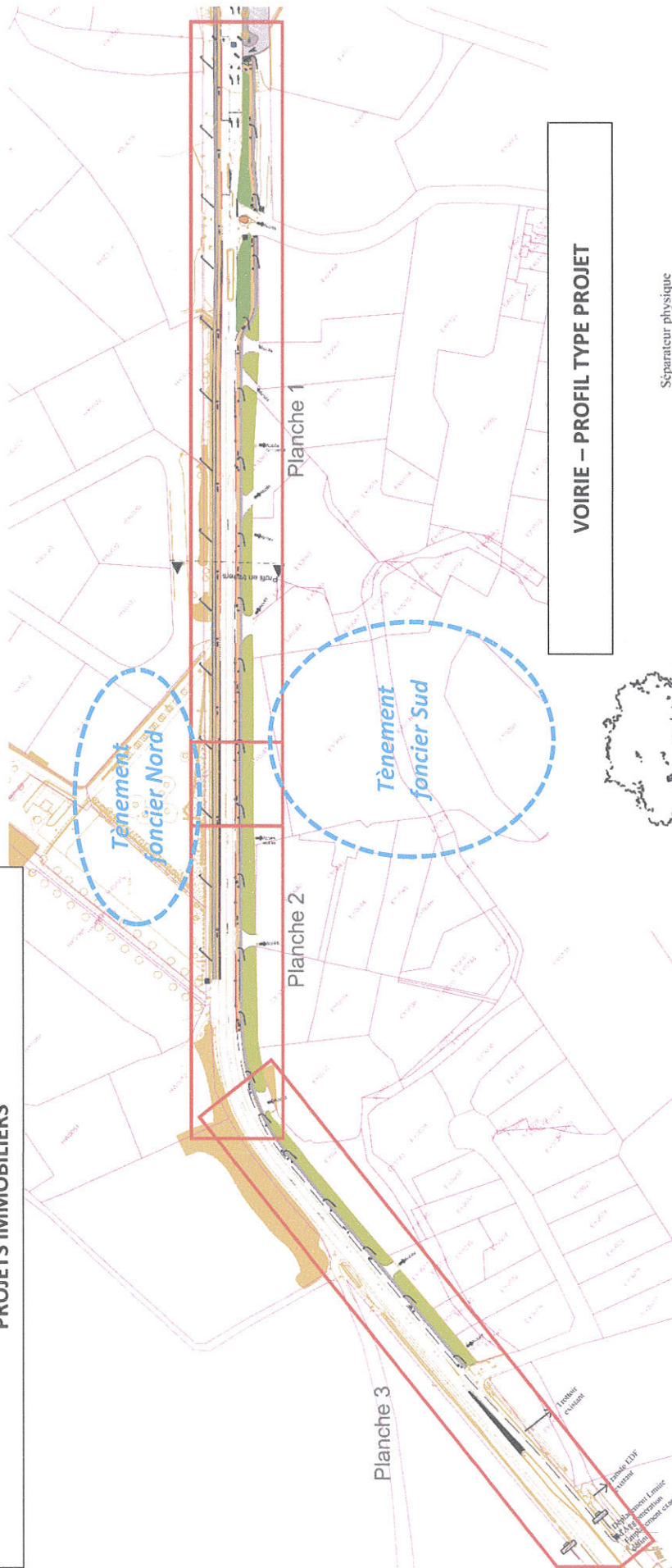
Cette participation est toutefois adaptée au regard de la typologie des logements. Ainsi, la participation attendue pour la production de logements sociaux est diminuée par rapport au collectif classique.

La participation moyenne sur le tènement foncier Nord, sans logements sociaux, s'élève donc à environ 187€/m²SDP, soit une participation de **370 000€**.

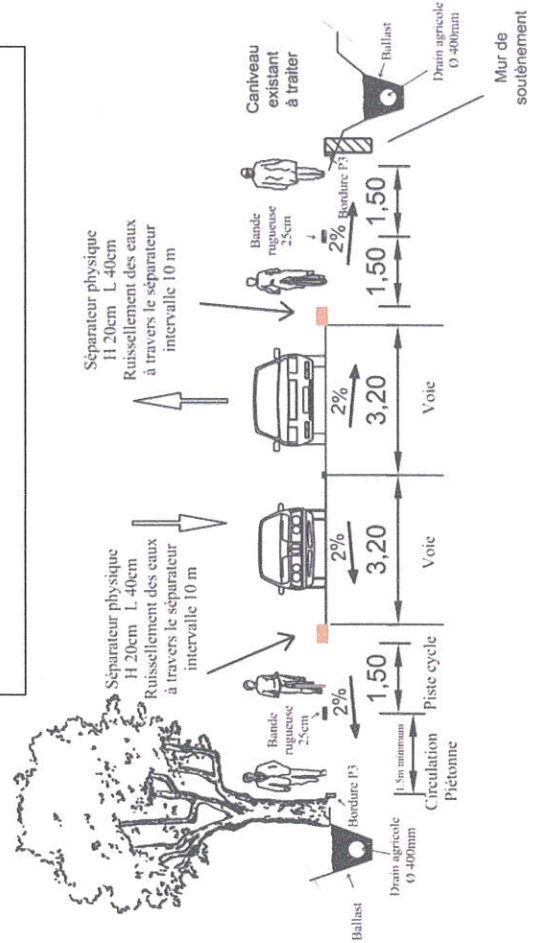
La participation moyenne sur le tènement foncier Sud, opération comportant des logements sociaux, s'élève à environ 155€/m²SDP, soit une participation de **980 000€**.

Accusé de réception en préfecture
013-20054807-20191212-2019100002_611-DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

PLAN GENERAL DU PROJET DE VOIRIE ET LOCALISATION DES PROJETS IMMOBILIERS

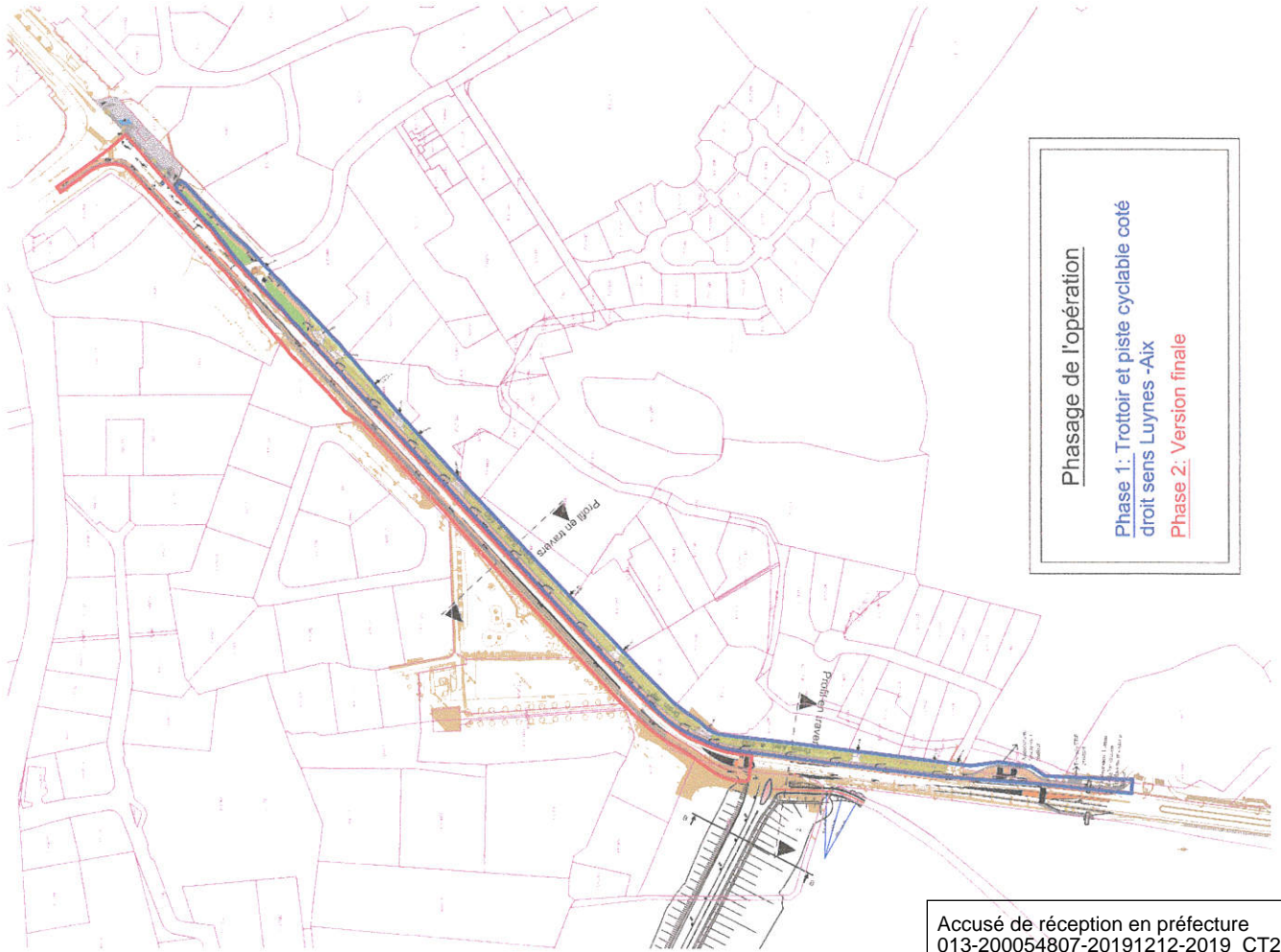


VOIRIE – PROFIL TYPE PROJET



Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20191212-2019_CT2_611-DE
 Date de télétransmission : 09/01/2020
 Date de réception préfecture : 09/01/2020

PHASAGE DE L'OPERATION



Phasage de l'opération

Phase 1: Trottoir et piste cyclable coté droit sens Luynes -Aix
Phase 2: Version finale

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Programme des équipements publics : maîtrises d'ouvrages et financements

Postes	Coût prévisionnel €HT	Maîtrise d'ouvrage	FINANCEMENT			
			Opérateurs		Commune	
			%	Montant €	%	Montant €
Etudes	26 000,00	Commune	54%	14 040,00	46%	11 960,00
Travaux de voiries	1 700 000,00		54%	918 000,00	46%	782 000,00
Mobilier et signalisation horizontale et verticale	202 000,00		54%	109 080,00	46%	92 920,00
Espaces verts	35 000,00		54%	18 900,00	46%	16 100,00
Pluvial	102 000,00		54%	55 080,00	46%	46 920,00
Eclairage public et fibre optique	435 000,00		54%	234 900,00	46%	200 100,00
TOTAL	2 500 000,00 €		54%	1 350 000,00 €	46%	1 150 000,00 €

E/ PLAN DE FINANCEMENT

Les montants des participations sont ventilés au prorata des surfaces de planchers projetées et selon la typologie de logements, ainsi pour une SDP totale attendue d'environ 8 300m² :

- 1 975m² de SDP sont prévus sur le tènement foncier Nord, dont 1 500m²SDP de collectif et 475m²SDP de maisons individuelles
- 6 300m² de SDP sont prévus sur le tènement foncier Sud, dont 4 990m²SDP de collectif (comprenant 2 367m²SDP de logements sociaux), 830m²SDP de maisons individuelles et 480m²SDP de lots à bâtir

NATURE DES DEPENSES	Coût prévisionnel €HT	Total participations attendues	FINANCEMENT	
			Opérateur tènement Nord	Opérateur tènement Sud
Réaménagement voirie, y compris réseaux secs et aménagements divers	2 500 000,00 €	1 350 000,00 €	370 000,00 €	980 000,00 €
TOTAL	2 500 000,00 €	1 350 000,00 €	370 000,00 €	980 000,00 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS- Quartier Ferrini à Aix en Provence - Approbation du périmètre de projet Urbain Partenarial (PUP) - Approbation du programme des équipements publics et de leur financement - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
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 03 JAN. 2020

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_611-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020