

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 28 février 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSÈS - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danièle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Florian SALAZAR-MARTIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

René BACCINO représenté par Marie-Josée BATTISTA - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Moussa BENKACI représenté par Irène MALAUZAT - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Jean-Louis CANAL représenté par Jacky GERARD - Eric CASADO représenté par Nicole JOULIA - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Philippe CHARRIN représenté par Roland GIBERTI - Pierre COULOMB représenté par Joël MANCEL - Robert DAGORNE représenté par Michel BOULAN - Sandrine D'ANGIO représentée par Jeanne MARTI - Hervé FABRE-AUBRESPY représenté par Régis MARTIN - Jean-Claude FERAUD représenté par Georges CRISTIANI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Claude FILIPPI représenté par Christian BURLE - Loïc GACHON représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Noro ISSAN-HAMADY représentée par Arlette FRUCTUS - Gaëlle LENFANT représentée par Muriel PRISCO - Laurence LUCCIONI représentée par Mireille BALLETTI - Jean-Pierre MAGGI représenté par André BERTERO - Rémi MARCENGO représenté par Sylvia BARTHELEMY - Bernard MARTY représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Patrick PIN - Marie-Claude MICHEL représentée par Pascale MORBELLI - Pascal MONTECOT représenté par Nicolas ISNARD - Patrick PAPPALARDO représenté par Catherine PILA - Roger PELLENC représenté par Arnaud MERCIER - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Jean-Jacques POLITANO représenté par Jacques BOUDON - Gérard POLIZZI représenté par Garo HOVSEPIAN - Bernard RAMOND représenté par Philippe DE SAINTDO - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Véronique PRADEL - Francis TAULAN représenté par Jules SUSINI - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe VERAN représenté par David YTIER.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Odile BONTHOUX - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Laurent COMAS - Bruno GILLES - Maryse JOISSAINS MASINI - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Christophe MASSE - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Chrystiane PAUL - Serge PEROTTINO - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Maryse RODDE - Eric SCOTTO - Frédéric VIGOUROUX - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Était présente et représentée en cours de séance Madame :

Irène MALAUZAT représentée à 14h05 par Olivier FREGEAC - Virginie MONET-CORTI représentée à 15h16 par Georges GOMEZ.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Bernard JACQUIER à 14h12 - Richard MALLIÉ à 14h15 - Alexandre GALLESE à 14h21 - Jacques BESNAÏNOU à 14h33 - Sylvaine DI CARO à 15h03 - Gérard BRAMOULLÉ à 15h03 - Carine ROGER à 15h03 - Claude VALLETTE à 15h03 - Didier ZANINI à 15h03 - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE à 15h03 - Marie-Laure ROCCA-SERRA à 15h15 - Henri PONS à 15h16 - Georges ROSSO à 15h16 - Florence MASSE à 15h16 - Christine CAPDEVILLE à 15h30 - Patrick PIN à 15h30 - Gaby CHARROUX à 15h30 - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI à 15h30 - Sandra DALBIN à 15h30 - Marc POGGIALE à 15h36 - Pascale MORBELLI à 15h36 - Christian PELLICANI à 15h36 - Lionel ROYER-PERREAUT à 15h36 - Marcel MAUNIER à 15h38.

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

URB 006-5504/19/CM

**■ Approbation du périmètre de Projet Urbain Partenarial du Quartier Léon Arnoux à Pertuis - Approbation du programme des équipements publics et de leur financement - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement
MET 19/9771/CM**

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

La commune de Pertuis a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 15 décembre 2015. Parmi les différents secteurs de développement de l'urbanisation définis au PLU figure la zone 1AU-a située au lieu-dit « La Pie Sainte-Anne », au Sud-Est de l'enveloppe urbaine de Pertuis et en bordure de la rue Léon Arnoux. Ce secteur est également identifié dans le contrat de mixité sociale signé avec l'État. La zone 1AU-a jouxte le quartier Léon Arnoux à dominante résidentielle qui s'est développé au cours des dernières décennies sous la forme d'habitat pavillonnaire.

S'inscrivant en accroche de l'urbanisation existante, la zone 1AU-a couvre une superficie totale d'environ 7,8 hectares.

Le règlement du PLU définit la zone 1AU-a comme une zone à Urbaniser à dominante d'habitat insuffisamment équipée, dont l'urbanisation est possible dès réalisation des équipements nécessaires. Plusieurs conditions d'ouverture à l'urbanisation sont applicables à cette zone du PLU. Outre les conditions générales de desserte des terrains par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées, l'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée ou concomitante à la réalisation de la voie de desserte faisant l'objet, au PLU, de l'emplacement réservé V31. Cet emplacement réservé V31 permet d'assurer un désenclavement du quartier au moyen d'une nouvelle voie reliant directement la rue Léon Arnoux au secteur de la gare ferroviaire de Pertuis. Cette future voie dont l'emprise est de 0,5 ha traverse longitudinalement la zone 1AU-a dans sa partie centrale, scindant la zone en 2 secteurs : un secteur Ouest d'environ 4,7 hectares et un secteur Est d'environ 2,6 hectares.

La zone 1AU-a fait par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP « Léon Arnoux ») indiquant les grands principes d'aménagement du secteur.

Il est souhaité de faire financer les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du site par les différents propriétaires fonciers, lotisseurs, aménageurs ou constructeurs dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), 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 du PUP est délimité par le plan annexé à la présente délibération, ce périmètre correspond à celui de la zone 1AU-a du PLU et comprend les parcelles suivantes : AY 172, AY173, AY 67, AY 70, AY 71, AY 72, AY 165, AY 166, AY 167, soit une superficie d'environ 7,8 hectares (cf. Annexe 1).

Le programme de travaux d'équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à 3 073 036 € HT, y compris les frais afférents aux études et aux chantiers. Le détail de ce programme, ainsi que la maîtrise d'ouvrage et le financement sont décrits dans les annexes au présent rapport. Les dépenses et les recettes liées au programme des équipements publics de ce PUP sont inscrites sur les budgets de la commune de Pertuis et du Syndicat Durance Luberon.

Les opérateurs participeront au financement des équipements publics réalisés par la commune et le Syndicat Durance Luberon au prorata des besoins générés par l'opération, soit un montant total de 2 006 477 € HT.

Ainsi, les prises en charge financières de ces travaux seront :

**Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 4 Mars 2019**

- 1 066 558,75 € HT à la charge de la commune, soit 35 % du montant total des travaux,
- 2 006 477 € HT à la charge des opérateurs immobiliers, soit 65 % du montant total des travaux.

Ainsi, compte tenu du programme prévisionnel de construction sur le périmètre du PUP, la participation moyenne est de l'ordre de 111 €/m² de surface de plancher.

Chacun des projets menés par les constructeurs au sein du périmètre du PUP Léon Arnoux, fera l'objet d'une convention de PUP qui fixera les conditions et les modalités de prise en charge financière des équipements publics.

Un opérateur immobilier a élaboré sur le tènement foncier du secteur Ouest un programme de 170 logements dont 90 logements aidés. Ce projet développera une surface de plancher prévisionnelle de 12 000 m². Une première convention de PUP sur ce tènement est présentée au Bureau de la Métropole du 28 février 2019.

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.

En outre, en application de l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme, et selon le principe du non-cumul des participations d'urbanisme ayant le même objet, la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) ne sera pas exigée de l'opérateur puisque celui-ci finance au travers du PUP les réseaux d'eaux usées.

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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 27 février 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de réaliser l'opération de logements dite « PUP Léon Arnoux » en vue de produire des logements sociaux.
- La nécessité de réaliser les travaux d'équipements publics mentionnés ci-dessus permettant la viabilisation et l'accueil des projets de construction dans le périmètre précité, qui vont bénéficier aux futurs habitants et usagers des programmes immobiliers.

Délibère

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 4 Mars 2019

Article 1 :

Est approuvé le périmètre de PUP Léon Arnoux qui couvre une superficie d'environ 7,8 hectares.

Article 2 :

Est approuvé le programme des équipements publics à réaliser 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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Henri PONS