

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

Séance du jeudi 30 juin 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 167 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Valérie BOYER - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Monique SLISSA - Julie ARIAS représentée par Solange BIAGGI - Sophie ARRIGHI représentée par Laure-Agnès CARADEC - Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Gerard GAZAY - Moussa BENKACI représenté par Kayané BIANCO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - André BERTERO représenté par Hélène GENTE-CEAGLIO - Linda BOUCHICHA représentée par Gérard FRAU - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée par Emilie CANNONE - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - René-François CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Jean-Pierre CESARO représenté par Jean HETSCH - Christian DELAVET

représenté par Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Claude FERCHAT représenté par Frédéric GUELLE - Claude FILIPPI représenté par Georges CRISTIANI - Agnès FRESCHÉL représentée par Jean-Marc COPPOLA - Eric GARCIN représenté par Olivier FREGEAC - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Magali GIOVANNANGELI représentée par Michel ILLAC - Sophie GRECH représentée par Cédric DUDIEUZERE - Jean-Christophe GRUVEL représenté par Francis TAULAN - Roger GUICHARD représenté par Didier PARAKIAN - Olivier GUIROU représenté par Yves WIGT - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Hatab JELASSI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Sophie JOISSAINS représentée par Gérard BRAMOULLE - Christine JUSTE représentée par Anne MEILHAC - Pierre LAGET représenté par Sarah BOUALEM - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Pierre LEMERY représenté par Cédric JOUVE - Sandrine MAUREL représentée par Marie MARTINOD - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Olivier FREGEAC - Patrick PIN représenté par José MORALES - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Bernard RAMOND représenté par Guy BARRET - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Laure ROVERA représentée par Marcel TOUATI - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Yves SAYAG représenté par Amapola VENTRON - Laurence SEMERDJIAN représentée par Saphia CHAHID - Marie-France SOURD GULINO représentée par Marylène BONFILLON - Nathalie TESSIER représentée par Christian PELLICANI - Jean-Louis VINCENT représenté par Stéphane PAOLI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Eléonore BEZ - Corinne BIRGIN - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Jean-Louis CANAL - Philippe CHARRIN - Robert DAGORNE - Marc DEL GRAZIA - Philippe GRANGE - Sébastien JIBRAYEL - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Férouz MOKHTARI - Lisette NARDUCCI - Stéphane RAVIER - Denis ROSSI - Georges ROSSO.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Yves VIDAL représenté à 16h06 par Georges CRISTIANI - Jean-Pierre SERRUS représenté à 16h15 par Mireille BENEDETTI - Gaby CHARROUX représenté à 16h30 par Martine VASSAL - Yannick GUERIN représenté à 16h42 par Christian AMIRATY - Françoise TERME représentée à 16h43 par Régis MARTIN - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée à 17h00 par Jacky GERARD - Yves WIGT représenté à 17h00 par Frédéric GUINIERI - Martine CESARI représentée à 17h00 par Frédéric GUINIERI - Nicole JOULIA représentée à 17h26 par Patrick GRIMALDI - Daniel AMAR représenté à 17h42 par Loïc GACHON.

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

Véronique MIQUELLY à 15h40 - Laurent BELSOLA à 15h50 - Sabine BERNASCONI à 16h02 - Franck OHANESSIAN à 16h02 - Gilbert SPINELLI à 16h10 - Catherine VESTIEU à 16h10 - Gérard FRAU à 16h12 - Eric MERY à 16h15 - Bernard MARANDAT à 16h30 - Richard MALLIÉ à 16h40 - Vincent KORNPROBST à 16h42 - Guy TEISSIER à 16h42 - Anne REYBAUD à 16h45 - Gérard AZIBI à 16h50 - Franck SANTOS à 17h00 - Serge PEROTTINO à 17h00 - Bernard DESTROT à 17h00 - Bruno GILLES à 17h00 - Marine PUSTORINO-DURAND à 17h00 - Yves MESNARD à 17h00 - Jean-Marc COPPOLA à 17h05 - José MORALES à 17h05 - Stéphanie FERNANDEZ à 17h10 - Francis TAULAN à 17h10 - Marie BATOUX à 17h10 - Yannick OHANESSIAN à 17h10 - Audrey GARINO à 17h10 - Sophie GUERARD à 17h10 - Christian NERVI à 17h12 - Gérard BRAMOULLÉ à 17h15 - Marie-Pierre SICARD DESNUELLE à 17h15 - Emmanuelle CHARAFE à 17h22 - Kayané BIANCO à 17h22 - Stéphane PAOLI à 17h22 - Michel LAN à 17h25 - Marie-Ange CONTE à 17h25 - Monique SLISSA à 17h30 - Mathilde CHABOCHE à 17h30 - Lionel DE CALA à 17h30 - Stéphanie GRECO DE CONINGH à 17h30 - Vincent LANGUILLE à 17h30 - Romain BRUMENT à 17h40 - Patrick AMICO à 17h45 - Anne MEILHAC à 17h45 - Bernard DEFLESSELLES à 17h47 - Christian PELLICANI à 17h48 - Jessie LINTON à 17h49 - Michel ROUX à 17h55 - Anne-Marie d'ESTIENNE D'ORVES à 17h55 - Valérie BOYER à 17h55.

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

URBA-035-12126/22/CM

■ Zone d'Aménagement Concerté Pallières 2 aux Pennes Mirabeau - Modification du cahier des charges de cession de terrain pour les lots individuels 24488

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

Afin d'anticiper une demande croissante de logements, la commune des Pennes Mirabeau a décidé d'étendre l'urbanisation du secteur des Pallières en réalisant une opération d'aménagement d'ensemble mixant habitat, commerces de proximité, activités et équipements publics.

Ce projet, d'une superficie totale d'environ 33 ha et d'environ 1000 logements, est situé en continuité d'espaces bâtis, en bordure de la Route Départementale n°113.

Le dossier de création de la ZAC des Pallières II a été approuvé le 1er juin 2015, par délibération du conseil municipal des Pennes Mirabeau et concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires qui intervient en qualité d'aménageur.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal du 21 Décembre 2017.

La délibération du Conseil Métropolitain n° URB 023-2781/17/CM du 19 octobre 2017 a défini les critères de l'intérêt métropolitain des opérations d'aménagement et a reconnu d'intérêt métropolitain en accord avec la commune des Pennes Mirabeau, la ZAC des Pallières II.

Par délibération du Conseil de Métropole n° URB 029-4188/18/CM du 28 juin 2018, le transfert effectif de l'opération à la Métropole en qualité de maître d'ouvrage concédant a été approuvé.

C'est une opération à dominante habitat, avec commerces et services publics de proximité. Elle comprendra de l'habitat individuel et collectif.

La première tranche de travaux de viabilisation en vue de la commercialisation de terrains à bâtir concerne uniquement de l'habitat individuel. Un cahier des charges de cessions de terrains (CCCT) spécifique à cette zone de la ZAC a été défini.

La loi dite Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire le CCCT pour toute cession de terrain située en ZAC. Il est à la fois contractuel et réglementaire, a pour objet, pendant toute la durée de la ZAC, de déterminer les prestations que l'Aménageur fournit à l'acquéreur du terrain concerné et fixe les droits et obligations souscrits par l'acquéreur à raison de l'acquisition du dit terrain.

Annexés au CCCT, les dispositions architecturales, paysagères, techniques et environnementales définissent les règles de cohérence relatives à la volumétrie des constructions, au principe de mitoyenneté, la composition des façades (menuiseries, matériaux...), le traitement des espaces extérieurs (clôtures et stationnement notamment), les essences végétales et performance énergétique.

Afin de rendre opposable ce document à l'instruction des permis de construire, il convient de l'approuver et de le publier par l'autorité compétente.

Ainsi, le CCCT pour les lots de la tranche 1 de la ZAC a été approuvé par délibération du bureau de la Métropole n°URBA 016-8991/20/BM du 17 décembre 2020.

Les premières commercialisations de lots à bâtir portent sur la vente de 38 lots, libre choix constructeur. Elles ont été lancées le 02/05/2022. Les modalités de commercialisation ont fait l'objet d'un règlement.

La commercialisation.

Préalablement à la passation des promesses de vente, il y a lieu de mettre en adéquation

certaines dispositions du Cahier des Charges de Cession et de location de Terrain (C.C.C.T) de la tranche 1 avec les choix techniques opérés pour la réalisation des ouvrages publics et les décisions prises par le comité de pilotage.

Il s'agit d'adaptations mineures qui ne remettent pas en cause l'équilibre général du document.

Les modifications sont les suivantes :

Modification n°1 : les frais de bornage

Il était envisagé d'obtenir le remboursement par les acquéreurs à l'aménageur des frais de bornage de chacun des lots à concurrence de 500€ HT.

Cette disposition a été supprimée et les frais de bornage sont des charges constitutives du prix général des lots.

Modification n°2 : Dépôt de garantie espaces verts

Afin de garantir la bonne exécution des espaces plantés privés de chacun des lots, il était demandé à chaque acquéreur de lot de verser un dépôt de garantie de 5 000€, restitué par l'aménageur après validation par l'architecte paysagiste coordonnateur de la bonne exécution des plantations de chacun des lots par les acquéreurs.

Cette disposition est maintenue mais son montant est abaissé à 2 000€ en adéquation avec la proportion des lots.

Modification n°3 : dépôt de garantie pour la préservation des ouvrages publics.

Afin de garantir la préservation des ouvrages publics réalisés dans la ZAC lors des phases des constructions des acquéreurs des lots, il sera demandé à chacun le versement d'un dépôt de garantie de 1 500€ pour couvrir les éventuelles dégradations.

Sans dégradations constatées, il sera restitué à l'achèvement de la construction.

Modification n°4 : Place de parking non couverte (PPNC)

Afin de garantir une homogénéité et fonctionnalité des différents lots de maisons individuelles, il est précisé que l'aménageur réalisera pour chacun des lots un espace de stationnement de 2 véhicules.

Modification n°5 : rétention à la parcelle

Lors de l'élaboration des études techniques de viabilisation des lots, le service gestionnaire des infrastructures hydrauliques a demandé que la rétention à la parcelle des eaux pluviales soit dirigée pour chacun des lots vers un ouvrage d'infiltration sans rejet du débit de fuite dans le réseau public.

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 ;
- 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°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)
- La délibération n°URBA 016-8991/20/BM du Bureau de la Métropole du 17 décembre 2020 portant approbation du Cahier des charges de cession de Terrain de la tranche 1 de la Zone d'Aménagement Concerté Pallières II aux Pennes-Mirabeau ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 22 juin 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver la modification n°1 du cahier des charges de cessions de terrains et ses annexes de la tranche 1 de la ZAC Pallières II aux Pennes-Mirabeau.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la modification n°1 du cahier des charges de cessions de terrains et ses annexes de la tranche 1 de la ZAC Pallières II aux Pennes-Mirabeau.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, en particulier les mesures de publicité et d'information édictées par l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT